SZÉPHŐ
MINDEN HÁZBAN OTTHON VAGYUNK

ÉVES BESZÁMOLÓ
2010.

Tartalom: Mérleg- és eredménykimutatás
Kiegészítő melléklet
Cash Flow kimutatás
Üzleti jelentés
Előzetes könyvvizsgálói jelentés

Székesfehérvár, 2011. Április 29.

11103413353011407
Statisztikai számjel

07-10-001064
Cégjegyzék száma

Székesfehérvári Épületfenntartó és Hőszolgáltató ZRT

8002 Székesfehérvár, Honvéd u. 1 .
22/541-300

Éves beszámoló

2010/ December 31.

Keltezés: 2011/ April 29.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Székesfehérvári Épületfenntartó és Hőszolgáltató Zrt.
8000 Székesfehérvár, Honvéd u. 1.
11.

11103413353011407
Statisztikai számjel

07-10-001064
Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2010/ December 31. adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí-tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	**A. Befektetett eszközök**	7,091,602		7,114,770
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	5,341		1,396
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	Vagyoni értékű jogok	2,845		1,256
6	Szellemi termékek	2,496		140
7	Üzleti vagy cégérték			
8	Immateriális javakra adott előlegek			
9	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	5,534,207		5,561,688
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1,489,046		1,641,701
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	360,486		501,986
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	56,909		47,410
14	Tenyészállatok			
15	Beruházások, felújítások	24,312		8,053
16	Beruházásokra adott előlegek			
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	3,603,454		3,362,538
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	1,552,054		1,551,686
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	1,544,431		1,544,063
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21	Egyéb tartós részesedés	6,000		6,000
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23	Egyéb tartósan adott kölcsön	1,623		1,623
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
25	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			

Keltezés: 2011/ April 29.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Székesfehérvári Épületfenntartó és Hőszolgáltató Zrt.
8000 Székesfehérvár, Honvéd u. 1.
11.

11103413353011407
Statisztikai számjel

07-10-001064
Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2010/ December 31. adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí-tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
26	**B. Forgóeszközök**	1,046,034		1,323,766
27	I. KÉSZLETEK	39,203		33,414
28	Anyagok	37,602		30,959
29	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
30	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
31	Késztermékek	1,601		1,601
32	Áruk			854
33	Készletekre adott előlegek			
34	II. KÖVETELÉSEK	924,774		1,216,544
35	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	754,144		780,737
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	32,284		92,244
37	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
38	Váltókövetelések			
39	Egyéb követelések	138,346		343,563
40	III. ÉRTÉKPAPÍROK	11,730		12,140
41	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
42	Egyéb részesedés			
43	Saját részvények, saját üzletrészek	11,730		12,140
44	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
45	IV. PÉNZESZKÖZÖK	70,327		61,668
46	Pénztár, csekkek	5,669		5,187
47	Bankbetétek	64,658		56,481
48	**C. Aktív időbeli elhatárolások**	6,217		8,166
49	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	534		1,556
50	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	5,683		6,610
51	Halasztott ráfordítások			
52	**Eszközök összesen**	8,143,853		8,446,702

Keltezés: 2011/ April 29.

Székesfehérvári Épületfenntartó és Hőszolgáltató Zrt.
8000 Székesfehérvár, Honvéd u. 1.
11.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

11103413353011407
Statisztikai számjel

07-10-001064
Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

2010/ December 31. adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí-tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
53	**D. Saját tőke**	6,394,397		6,169,927
54	I. JEGYZETT TŐKE	2,145,640		2,145,640
55	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	11,730		12,140
56	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
57	III. TŐKETARTALÉK	1,067,917		1,067,917
58	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-565,682		-434,754
59	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	11,730		12,140
60	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	3,603,454		3,362,538
61	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	131,338		16,446
62	**E. Céltartalékok**	14,459		97,160
63	Céltartalék a várható kötelezettségekre	12,718		70,806
64	Céltartalék a jövőbeni költségekre	1,721		26,334
65	Egyéb céltartalék	20		20
66	**F. Kötelezettségek**	1,630,617		2,065,809
67	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
68	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
69	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
70	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
71	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	195,546		94,289
72	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
73	Átváltoztatható kötvények			
74	Tartozások kötvénykibocsátásból			
75	Beruházási és fejlesztési hitelek	189,828		89,965
76	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
77	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
78	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
79	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	5,718		4,324

Keltezés: 2011/ April 29.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Székesfehérvári Épületfenntartó és Hőszolgáltató Zrt.
8000 Székesfehérvár, Honvéd u. 1.

11103413353011407
Statisztikai számjel

07-10-001064
Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

2010/ December 31. adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí-tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
80	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1,435,071		1,971,520
81	Rövid lejáratú kölcsönök			
82	ebből: az átváltoztatható kötvények			
83	Rövid lejáratú hitelek	893,995		938,680
84	Vevőktől kapott előlegek	10,156		12,094
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	94,127		71,768
86	Váltótartozások			
87	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	331,097		823,476
88	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	105,696		125,502
90	**G. Passzív időbeli elhatárolások**	104,380		113,806
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	25,862		41,645
93	Halasztott bevételek	78,518		72,161
94	**Források összesen**	8,143,853		8,446,702

Keltezés: 2011/ April 29.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Székesfehérvári Épületfenntartó és Hőszolgáltató Zrt.
8000 Székesfehérvár, Honvéd u. 1.
11.

11103413353011407
Statisztikai számjel

07-10-001064
Cégjegyzék száma

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

2010/ December 31. adatok E Ft-ban

Sor-szám		A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí-tásai	Tárgyév
a		b	c	d	e
1	1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	4,713,057		4,757,778
2	2	Exportértékesítés nettó árbevétele			
3	I.	**Értékesítés nettó árbevétele (01+02)**	4,713,057		4,757,778
4	3	Saját termelésű készletek állományváltozása ±			
5	4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	170,196		286,640
6	II.	**Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)**	170,196		286,640
7	III.	**Egyéb bevételek**	89,462		79,818
8		ebből: visszaírt értékvesztés	27,413		30,856
9	5	Anyagköltség	3,278,855		3,330,056
10	6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	262,741		220,821
11	7	Egyéb szolgáltatások értéke	44,074		46,587
12	8	Eladott áruk beszerzési értéke	3,008		2,591
13	9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	107,964		129,895
14	IV.	**Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)**	3,696,642		3,729,950
15	10	Bérköltség	572,868		551,761
16	11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	144,660		117,645
17	12	Bérjárulékok	205,979		168,323
18	V.	**Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)**	923,507		837,729
19	VI.	**Értékcsökkenési leírás**	163,825		185,702
20	VII.	**Egyéb ráfordítások**	127,191		247,576
21		ebből: értékvesztés	49,964		75,410
22	A.	**ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)**	61,550		123,279

Keltezés: 2011/ April 29.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Székesfehérvári Épületfenntartó és Hőszolgáltató Zrt.
8000 Székesfehérvár, Honvéd u. 1.
11.

11103413353011407
Statisztikai számjel

07-10-001064
Cégjegyzék száma

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

2010/ December 31.

adatok E Ft-ban

Sor-szám		A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí-tásai	Tárgyév
a		b	c	d	e
23	13	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
24		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
25	14	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
26		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
27	15	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			
28		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
29	16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	3,519		1,776
30		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	3,426		1,668
31	17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	419,289		1,089
32	VIII.	**Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)**	422,808		2,865
33	18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége			
34		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
35	19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	117,902		81,563
36		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
37	20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	142		367
38	21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	13		560
39	IX.	**Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19±20+21)**	118,057		82,490
40	B.	**PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)**	304,751		-79,625
41	C.	**SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)**	366,301		43,654
42	X.	**Rendkívüli bevételek**	1,525,216		24,989
43	XI.	**Rendkívüli ráfordítások**	1,754,727		50,269
44	D.	**RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)**	-229,511		-25,280
45	E.	**ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)**	136,790		18,374
46	XII.	**Adófizetési kötelezettség**	5,452		1,928
47	F.	**ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)**	131,338		16,446
48	22	Eredménytartalék igénybe vétele osztalékra, részesedésre			
49	23	Jóváhagyott osztalék, részesedés			
50	G.	**MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F+22-23)**	131,338		16,446

Keltezés: 2011/ April 29.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Székesfehérvári Épületfenntartó és Hőszolgáltató Zrt.
8000 Székesfehérvár, Honvéd u. 1.
11.

Székesfehérvári Épületfenntartó és Hőszolgáltató Zrt

Székhely: 8002 Székesfehérvár, Honvéd u. 1.

Cégj.szám: 07-10-001064

Adószám: 11103413-2-07

Stat.szám: 11103413-3530-114-07

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2010. évi

Éves beszámolóhoz

Székesfehérvár, 2011.04.29.

Fónad Csaba vezérigazgató

Székesfehérvári Épületfenntartó és Hőszolgáltató Zrt.
8000 Székesfehérvár, Honvéd u. 1.
11.

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1. A vállalkozás alapadatai

A vállalkozás neve: Székesfehérvári Épületfenntartó és Hőszolgáltató Zrt.

Székhely: 8002 Székesfehérvár, Honvéd u. 1.

Cégj.szám: 07-10-001064

Adószám: 11103413-2-07

Stat.szám: 11103413-3530-114-07

Internet honlap: www.szepho.hu

Alakulás időpontja: 1992.12.23.

Alakulás típusa: Jogelőddel történő átalakulás

A Székesfehérvári Épületfenntartó és Hőszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (SZÉPHŐ ZRT) a Székesfehérvári Ingatlankezelő Vállalat általános jogutódja.

Jegyzett tőke nagysága: 2,145,640 eFt

Tárgyévi mérlegfőösszeg: 8,446,702 eFt

Beszámoló időszaka: 2010.01.01. - 2010.12.31.

A vállalkozás részvénytársaságként működik.

Igazgatósági tagok:

Laufer Tamás, az Igazgatóság elnöke

Dr. Wilhelm Viktor

Dr. Kovács Attila

Fónad Csaba

Márton Zoltán

Felügyelő bizottsági tagok:

Dr. Radics József, a Felügyelő Bizottság elnöke

Juhász László

Dr. Dienesné Fluck Györgyi

Dr. Bóka Viktor

Szilády Dezső

Farkas László

Vezető tisztségviselő: Fónad Csaba vezérigazgató

Fő tevékenység: 3530'08 Gőzellátás, légkondicionálás

A vállalkozás konszolidált beszámoló készítésére kötelezett.

Egyéb információk:

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzata az egyes állami tulajdonú vagyontárgyak önkormányzati tulajdonba adásáról szóló Törvény alapján tulajdonába került épületek, lakás- és nem lakás állomány fenntartására, üzemeltetésére, hasznosítására, bérbeadásra, valamint egyéb városi kommunális szolgáltatások ellátására hozta létre a gazdasági társaságot. A részvénytársaságot megbízta hőtermelő és szolgáltatói feladatok ellátásával, továbbá önkormányzati tulajdont képező bérlakások, egyéb bérlemények üzemeltetésével, karbantartásával, felújításával.

A gazdasági társaság tevékenységi körét, feladatait az alapító okirat, valamint az alapító és a részvénytársaság között létrejött együttműködési szerződés részletesen tartalmazza.

A cég 2010. december 31.-én cégbíróságon jegyzett tőkéje az alábbiak szerint épül fel:

- Törzsrészvény:
  - száma: 212.704 db
  - névértéke: 2.127.040 eFt
  - szavazati arány: 99,13%

- Dolgozói részvény:
  - száma: 1.860 db
  - névértéke: 18.600 eFt
  - szavazati arány: 0,87%

A törzsrészvény összetevői:

- Anyavállalati:
  - száma: 29.100db
  - névértéke: 291.000 eFt
  - szavazati arány: 13,68%

- Leányvállalati:
  - száma: 183.604 db
  - névértéke: 1.836.040 eFt
  - szavazati arány: 86,32%

A társaság könyvvizsgálója:

- cégnév: SONYC Kft. (8000 Székesfehérvár, Galántai u. 64.)
- MKVK száma: 000500 ;
- könyvvizsgáló: Vágvölgyi László
- kamarai tagsági száma: 000442
- mandátumának érvényessége: 2012.04.12
- könyvvizsgálati díj 359.500Ft+áfa / hó; éves díj: 4.314.000 Ft+áfa =5.392.500.-Ft)

A 2009. évi konszolidált beszámoló könyvvizsgálati díja: 950.000 Ft+áfa=1.187.500.-Ft

2. Szervezeti adatok

A vállalkozás tulajdonosai:

Név	Cím	Szavazati arány
Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzata	8003 Székesfehérvár, Városház tér 1.	99.13%
Dolgozói részvény		0.87%

Minősített többséget biztosító befolyással rendelkező tag:

Név	Cím	Szavazati arány
Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzata	8003 Székesfehérvár, Városház tér 1.	99.13%

Tulajdonosokon kívül aláírásra, képviseletre jogosult személyek:

Név	Cím	Aláírásra jogosult	Képviseletre jogosult
Fónad Csaba	1048 Budapest Csíksomlyó u.1.3/6	Igen	Igen

A vállalkozásnál a könyvvizsgálat kötelező.

A beszámolót bejegyzett könyvvizsgáló ellenőrizte.

Könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy a vállalkozás alkalmazottja:

Név: Antal Gyöngyi
Elérhetőség: 22-541-346
Regisztrációs szám: 150036

Jelen kiegészítő melléklet a SZT. 16.§.(5) bekezdése szerint azokat az információkat tartalmazza, melyek a nyilvánosságra hozatal szempontjából fontosak. A fontosságot a költség-haszon összevetésének elve alapján határoztuk meg.

3. Piaci helyzet elemzése

A cég jelenlegi helyzetében arra törekszik, hogy piaci pozícióit hosszabb távon megtartsa. Ennek megvalósítása érdekében igyekszik a lehetőségekhez mérten tevékenységének színvonalát emelni.

A mérlegkészítésig a vállalkozói tevékenység folytatásának ellentmondó tényező vagy körülmény nem áll fenn.

4. Számviteli politika meghatározó elemei

A vállalkozás számviteli politikájának összeállításakor figyelembe vette a számviteli törvény alapelveit.
Ez biztosítja azt, hogy a cég beszámolója reálisan mutatja a vállalkozás vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetét, a működése eredményének megbízható és valós bemutatását és a mai helyzet alapján a jövőbeni tervek is kirajzolódnak.

Az év folyamán előforduló számviteli teendők ütemezése:

Teendő	Ütemezés
Analitika-főkönyv egyeztetés	havonta
Céltartalék képzés és megszüntetése	évente
Értékelési különbözetek elszámolása	évente
Értékhelyesbítések elszámolása	évente
Értékvesztések elszámolása	évente
Éves elszámolású adók előírása	havonta
Főkönyvi kivonat készítés	havonta
Időbeli elhatárolások elszámolása	évente
Kerekítési különbözetek elszámolása	havonta
Leltár-analitika egyeztetés	minden leltározásnál
Terv szerinti értékcsökkenés elszámolása	havonta
Terven felüli értékcsökkenés elszámolása	havonta

Analitikus nyilvántartást vezet a cég a vevői követelésekről és a szállítói tartozásokról, tárgyi eszközökről, illetve a saját tőkéről. A munkabérek és egyéb személyi jellegű kifizetések analitikus nyilvántartási kötelezettségének a bérszámfejtés keretében tesz eleget.

Beszámoló formája: Éves

Mérleg típusa: 'A' változat

Eredménykimutatás típusa: Összköltség eljárással 'A' változat

Mérlegkészítés pénzneme: HUF

Mérleg fordulónapja: 2010.12.31.

Mérlegkészítés időpontja: 2011.01.31.

A könyvvezetés módja: kettős könyvvitel. A könyvelésre kiadott számlacsoportokat, számlákat, al- és részletező számlákat, azok számjeleit és megnevezését a számlatükörben

fogja össze. A számlatükör és a szöveges számlarend együtt teszi lehetővé, hogy a könyveit a számviteli törvény előírásai szerint vezesse.

A felmerült költségeket elsődlegesen az 5. számlaosztályban könyveli, azt követően a 6-7 -es számlaosztályba vezeti át. E számlaosztályok tagolásával biztosítja azt, hogy mind a külső, mind a belső információs igényeknek eleget tudjon tenni.

A rendkívüli bevételek és rendkívüli ráfordítások között azokat a tételeket mutatja ki, melyek függetlenek a normál vállalkozási tevékenységtől, a rendes üzletmeneten kívül esnek, nincsenek összefüggésben a szokásos vállalkozási tevékenységgel.

Céltartalék:
Céltartalékot kell képezni a várhatóan vagy bizonyosan felmerülő kötelezettségekre, melyeknek összege, eredménye időpontja a mérlegkészítéskor bizonytalan.
Céltartalék képezhető az olyan várható, jelentős és időszakonként ismétlődő jövőbeni költségekre, amelyek feltételezhetően vagy bizonyosan felmerülnek, de összegük és felmerülésük időpontja a mérlegkészítéskor még bizonytalan.

Jelentős összegű hiba értelmezése:
ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjelétől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha ennek összege meghaladja az 200 millió forintot.

Megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló hiba értelmezése:
Ha a jelentős összegű hibák és hibahatások összevont értéke a saját tőke értékét lényegesen - a hibák feltárásának évét megelőző üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke legalább 10 %-al változik (nő vagy csökken) - megváltoztatja, és ezért a már közzétett - a vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetre vonatkozó - adatok megtévesztőek.

Ismételt közzététel alkalmazása:
A megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló, jelentős összegű hibák feltárása esetén a feltárás évét megelőző üzleti év beszámolóját az eredeti és a módosított adatok bemutatásával, a módosítások kiemelésével a tárgyévi beszámoló közzétételét megelőzően ismételten közzé kell tenni.
A hibák egyes üzleti évekre gyakorolt hatását ebben az esetben a tárgyévi beszámoló kiegészítő mellékletében kell bemutatni.

Az év során jelentősebb hiba miatti önellenőrzés nem történt.

A 2005-2007 év ellenőrzése kapcsán az adóhivatal által feltárt hibák könyvelése 2010 évben megtörtént. Összességében cégünk javára 17.072 eFt adó különbözetet állapítottak meg, melynek társasági adó és külön adó vonzata (11.684 eFt+79 eFt) együttesen 11.763 eFt. A 2010 évi mérleg társasági adó sorában ez az összeg csökkenti a 2010 évi társasági adó kötelezettséget.

5. Értékelési eljárások bemutatása

Bekerülési érték:

Az immateriális javak beszerzési értékét beszerzési áron, az amortizációval csökkentve mutatja ki.

Immateriális javak között cégünk vagyoni értékű jogokat, szellemi termékeket (szoftvereket) tart nyilván. A 100 eFt feletti immateriális javak értékcsökkenését a haszon élettartam figyelembevételével 3 év alatt kerülnek leírásra.

A tárgyi eszközöket beszerzési áron, az amortizációval csökkentve mutatja ki.

A 100 eFt egyedi bekerülési érték feletti tárgyi eszközöknél a terv szerinti értékcsökkenést a hasznos élettartam figyelembevételével számoljuk el.

Értékcsökkenés elszámolása:

Az értékcsökkenés tervezésekor a cég az eszközök elhasználódásának ideje függvényében lineáris leírást alkalmazott.

Az értékcsökkenés elszámolása havonta történik.

Kisértékű eszközök értékcsökkenési leírása:
A 100.000 Ft alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

Maradványértéknek tekintjük azt az értéket, amely a rendeltetésszerű használatbavétel, az üzembe helyezés időpontjában - rendelkezésre álló információk alapján, a hasznos élettertam függvényében - az eszközök meghatározott, a hasznos élettartam végén várható, realizálható értéke. Nem jelentős maradványérték:
A maradványérték nulla összeggel vehető figyelembe az értékcsökkenési leírás tervezése során, ha az eszköz hasznos élettartama végén várhatóan realizálható értéke valószínűsíthetően nem haladja meg a 100 eFt-ot.

Maradványértéket a tárgyi eszközök beszerzése alkalmával az alábbiak szerint állapítjuk meg. Meghatározzuk a tárgyi eszközök várható élettartamát, illetve azt hogy a társaság mennyi ideig kívánja üzemeltetni. Ezek figyelembevételével állapítjuk meg az értékét az elhasználódás időpontjában. A hasznos élettartamot és a maradványértéket az állományba vételt elrendelő személy állapítja meg.

Ha az évenként elszámolásra kerülő értékcsökkenés megállapításakor (megtervezésekor) figyelembe vett körülményekben (az adott eszköz használatának időtartamában, az adott eszköz értékében és a várható maradványértékben) lényeges változás következett be, akkor a terv szerint elszámolásra kerülő értékcsökkenés megváltoztatható, de a változás eredményre gyakorolt számszerűsített hatását a kiegészítő mellékletben be kell mutatni.

Terven felüli értékcsökkenést kell az immateriális jószágnál, a tárgyi eszközöknél elszámolni akkor is, ha
- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke;
- a szellemi termék, a tárgyi eszköz értéke tartósan lecsökken, mert a szellemi termék, a tárgyi eszköz a vállalkozási tevékenység változása miatt feleslegessé vált, vagy megrongálódás, megsemmisülés illetve hiány következtében rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan;
- a vagyoni értékű jog a szerződés módosulása miatt csak korlátozottan vagy egyáltalán nem érvényesíthető;
- a befejezett kísérleti fejlesztés révén megvalósuló tevékenységet korlátozzák, vagy megszüntetik, illetve az eredménytelen lesz.

A terven felüli értékcsökkenést olyan mértékig kell végrehajtani, hogy az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás használhatóságának megfelelő, a mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken szerepeljen a mérlegben. Amennyiben az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan, megsemmisült, vagy hiányzik, az immateriális javak, a tárgyi eszközök, a beruházások közül - terven felüli értékcsökkenés elszámolása után - ki kell vezetni.

Nem számolható el terv szerinti, illetve terven felüli értékcsökkenés a már leírt, illetve a tervezett maradványértéket elért immateriális jószágnál, tárgyi eszköznél.

A vállalkozás az immateriális javakról és tárgyi eszközökről folyamatos mennyiségi analitikát vezet, a főkönyvvel való egyeztetés a mérleg fordulónapján történik.

Készletek értékelése:

A készletek értékelése egyéb módszerrel történik.

A vásárolt anyagokat átlagos súlyozott beszerzési áron, a saját előállítású eszközöket utókalkuláció szerinti közvetlen önköltségen értékeljük. A mérleg összeállítása előtt a könyv szerinti értéket korrigáljuk a leltár során megállapított és a jegyzőkönyvben rögzített hiány és többlet összegével. Minden új beszerzés után kiszámítjuk a mérlegelt átlagárat és a készletcsökkenések értékét ez alapján számoljuk el költségként. Amennyiben a készlet eredeti rendeltetésének nem felel meg, megrongálódott vagy feleslegessé vált, értékvesztést számolunk el.

Külföldi pénzértékre szóló eszközök, kötelezettségek értékelése:

Az MNB által közzétett hivatalos devizaárfolyamon történt.

Értékvesztés elszámolásának esetei:

Tulajdoni részesedést jelentő befektetések:

A vállalkozás a tulajdoni részesedést jelentő befektetésnél - függetlenül attól, hogy az a forgóeszközök, illetve a befektetett pénzügyi eszközök között szerepel - értékvesztést számol el abban az esetben, ha a befektetés könyv szerinti értéke és piaci értéke közötti - veszteségjellegű - különbözet tartósnak mutatkozik és jelentős összegű.
A befektetés piaci értéke meghatározásakor figyelembe veszi:
a) a gazdasági társaság tartós piaci megítélését, a piaci megítélés tendenciáját, a befektetés (felhalmozott) osztalékkal csökkentett tőzsdei, tőzsdén kívüli árfolyamát, annak tartós tendenciáját,
b) a megszűnő gazdasági társaságnál a várhatóan megtérülő összeget,
c) a gazdasági társaság saját tőkéjéből a befektetésre jutó részt, külföldi pénzértékre szóló befektetés esetén az üzleti év mérlegfordulónapjára vonatkozó választott devizaárfolyamon átszámított forintértéken.
Amennyiben a befektetésnek a mérlegkészítéskori piaci értéke jelentősen és tartósan magasabb, mint a befektetés könyv szerinti értéke, a különbözettel a korábban elszámolt értékvesztést visszaírással csökkenti.

Követelések:

A vállalkozás a vevő, az adós minősítése alapján az üzleti év mérlegfordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelésnél (ideértve a hitelintézetekkel, pénzügyi vállalkozásokkal szembeni követeléseket, a kölcsönként, az előlegként adott összegeket, továbbá a bevételek aktív időbeli elhatárolása között lévő követelésjellegű tételeket is) értékvesztést számol el - a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján - a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várhatóan megtérülő összege közötti - veszteségjellegű - különbözet összegében, ha ez a különbözet tartósnak mutatkozik és jelentős összegű.
A vevőnként, az adósonként kisösszegű követeléseknél - a vevők, az adósok együttes minősítése alapján - az értékvesztés összege ezen követelések nyilvántartásba vételi értékének százalékában is meghatározható.
Amennyiben a vevő, az adós minősítése alapján a követelés megtérülő összege meghaladja a követelés könyv szerinti értékét, a különbözettel a korábban elszámolt értékvesztést a vállalkozó visszaírással csökkenti.

Készletek:

Ha a vásárolt készlet (anyag, áru) bekerülési (beszerzési), illetve könyv szerinti értéke jelentősen és tartósan magasabb, mint a mérlegkészítéskor ismert tényleges piaci értéke, akkor azt a mérlegben a tényleges piaci értéken, ha pedig a saját termelésű készlet (befejezetlen termelés, félkész és késztermék, állat) bekerülési (előállítási), illetve könyv szerinti értéke jelentősen és tartósan magasabb, mint a mérlegkészítéskor ismert és várható eladási ára, akkor azt a mérlegben a még várhatóan felmerülő költségekkel csökkentett, várható támogatásokkal

növelt eladási áron számított értéken mutatja ki a vállalkozó. A készlet értékét a különbözetnek értékvesztéskénti elszámolásával csökkenti.
A vásárolt készlet bekerülési (beszerzési), illetve könyv szerinti értékét, illetve a saját termelésű készlet bekerülési (előállítási) értékét - az előzőekben foglaltakon túlmenően - csökkentetten kell a mérlegben szerepeltetni, ha a készlet a vonatkozó előírásoknak (szabvány, szállítási feltétel, szakmai előírás stb.), illetve eredeti rendeltetésének nem felel meg, ha megrongálódott, ha felhasználása, értékesítése kétségessé vált, ha feleslegessé vált. A készlet értékének csökkentését - a különbözetnek értékvesztéskénti elszámolásával - ez esetben addig a mértékig kell elvégezni, hogy a készlet a használhatóságnak (az értékesíthetőségnek) megfelelő, mérlegkészítéskor, illetve a minősítés elvégzésekor érvényes (ismert) piaci értéken (legalább haszonanyagáron, illetve hulladékértéken) szerepeljen a mérlegben.

A készleteknél elszámolt értékvesztés összege a - fajlagosan kis értékű - készleteknél a vállalkozó által kialakított készletcsoportok könyv szerinti értékének arányában is meghatározható.

6. Értékelési eljárások változása

Az értékelési eljárások az előző évhez képest nem változtak.

Az értékelési elvek az előző évhez képest nem változtak.

7. Konszolidált (éves) beszámolót készítő vállalkozás

A vállalkozás összevont (konszolidált) éves beszámoló készítésére kötelezett.

8. Vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet elemzése

Vagyoni helyzet mutatószámai:

Tartósan befektetett eszközök aránya:
*(A/(A+B+C))*100*

Tárgyév:	84.23%	*Előzőév:*	87.08%	*Változás:*	-2.85%

A befektetett eszközök összes eszközhöz viszonyított aránya az előző évihez képest 2,85%-al csökkent, mely csökkenés a követeléseink növekedésével függ össze.

Forgó eszközök aránya:
*((B+C)/(A+B+C))*100*

Tárgyév: 15.77% *Előzőév:* 12.92% *Változás:* 2.85%

Az előző évihez képest az eszközön belül a forgóeszközök értéke növekedett. E mutató értékének növekedését is a követelések megemelkedett nagysága indokolja.

Tőkeerősség:
*(D/Források összesen)*100*

Tárgyév: 73.05% *Előzőév:* 78.52% *Változás:* -5.47%

A saját tőke arányának előző évihez viszonyított csökkenését az értékelési tartalék csökkenése mellett a megemelkedett szállítói kötelezettségeink magyarázzák.

Nettó forgótőke:
B+C-FIII

Tárgyév: -639,588 eFt *Előzőév:* -382,820 eFt *Változás:* -256,768 eFt

Forgótőke - saját tőke aránya:
*((B+C-FIII)/D)*100*

Tárgyév: -10.37% *Előzőév:* -5.99% *Változás:* -4.38%

A forgóeszközeink növekedése ellenére a rövid lejáratú kötelezettségeink növekedése következtében, mely a rövid lejáratú hiteleink növekedéséből, valamint a megnövekedett szállítói kötelezettségeinkből eredeztethető, a nettó forgótőke értéke az előző évihez képest csökkent. Ezzel a saját tőkéhez viszonyított aránya is romlott.

Eladósodás:
*((FI+FII)/(D+FI+FII))*100*

Tárgyév: 1.51% *Előzőév:* 2.97% *Változás:* -1.46%

Ennek a mutatónak az értéke pozitív irányban változott, csökkent az idegen tőkéből történő finanszírozás. A javulást a hosszú lejáratú hitelek csökkenése eredményezte.

Befektetett eszközök összes fedezettsége:
*((D+FI+FII)/A)*100*

Tárgyév: 88.05% *Előzőév:* 92.93% *Változás:* -4.88%

A mutató értéke előző évhez képest tovább csökkent, befektetett eszközeink nem fedik le az idegen forrásainkat.

Saját tőkével fedezett befektetett eszközök:
*(D/A)*100*

Tárgyév: 86.72% *Előzőév:* 90.17% *Változás:* -3.45%

A mutató értéke csökkent, több idegen forrás kellett a befektetett eszközök finanszírozásához, mint előző évben.

Saját tőke - jegyzett tőke aránya:
*(D/DI)*100*

Tárgyév: 287.56% *Előzőév:* 298.02% *Változás:* -10.46%

A tárgyévben a jegyzett tőke nem változott, így a 10,46% ponttal mutatkozó változás a saját tőke változásából adódik.

Saját tőke növekedése:
*(Dté/Dbé)*100*

Tárgyév: -3.51% *Előzőév:* 1.34% *Változás:* -4.85%

A saját tőke változását az értékelési tartalék csökkenése eredményezte, a csökkenést a tárgyévi eredmény kis mértékben kompenzálta.

Kötelezettségek részaránya:
*(F/Források összesen)*100*

Tárgyév: 24.46% *Előzőév:* 20.02% *Változás:* 4.44%

A növekedést az eredményezte, hogy a kötelezettségeink a forrásainknál nagyobb mértékben növekedtek.

Eszköz igényességi mutató:
Források összesen/D

Tárgyév: 1,36 *Előzőév:* 1,25 *Változás:* 0.11

Az eszközigényességi mutató azt fejezi ki, hogy egységnyi saját tőkével hány egységnyi eszköz állományt mozgat a vállalkozás.

Pénzügyi helyzet mutatószámai:

Likvidítási mutató:
*(B/F)*100*

Tárgyév: 64.08% *Előzőév:* 64.15% *Változás:* -0.07%

Likvidítási (II) mutató:
(BII+BIII+BIV)/FIII

Tárgyév: 0.65% *Előzőév:* 0.70% *Változás:* -0.05%

Likvidítási gyorsráta értéke:
BIV/FIII

Tárgyév: 0.03% *Előzőév:* 0.05% *Változás:* -0.02%

A fenti mutatók alapján elmondható, hogy Társaságunk likviditásának javítása a 2011. üzleti év egyik kiemelt feladat lesz. A likviditási pozíció ugyanakkor jelentősen javulni fog, amennyiben Társaságunk megkapja a - KEOP támogatással 2010-ben sikeresen befejezett kapcsolt épületek szétválasztása projekt pénzügyi elszámolását követően - ~308 M Ft támogatási összeget.

Pénzeszközök nagysága:
(BIV/Ért. nettó árbev)

Tárgyév: 0.01% *Előzőév:* 0.01% *Változás:* 0.00%

Pénzeszközeink nagysága az előző évi szinten maradt.

Átlagos anyagtárolási idő:
*(BII/Anyagktg.)*365*

Tárgyév: 3 nap *Előzőév:* 4 nap *Változás:* -1 nap

Az anyagok forgása, megtérülése gyorsult.

Eladósodottság mértéke:
(F/D)

Tárgyév: 33% *Előzőév:* 26% *Változás:* 7%

Az eladósodottság mértéke kis mértékben emelkedett.

Jövedelmi helyzet mutatószámai:

Nettó termelési érték:
Ért. nettó árbev. + ASTÉ - Anyagjell. ráf. - Écs.

Tárgyév: 1,128,766 eFt *Előzőév:* 1,022,786 eFt *Változás:* 105,980 eFt

A nettó termelési érték az előző évihez képest javult.

Anyagmentes termelési érték:
Ért. nettó árbev. + ASTÉ - Anyagjell. ráf.

Tárgyév: 1,314,468 eFt *Előzőév:* 1,186,611 eFt *Változás:* 127,857 eFt

Az anyagmentes termelési érték az előző évihez képest javult.

Árbevételarányos termelési és értékesítési nyereség:
*(Üzemi tev. eredm. / Ért. nettó árbev.) * 100*

Tárgyév: 2.59% *Előzőév:* 1.31% *Változás:* 1.28%

Az üzemi eredmény ez előző évihez képest duplájára emelkedett, így ez a mutató is emelkedést eredményezett.

Összes tőke jövedelmezősége:
*((Szokásos váll. eredm. + Fizetendő kamatok és Kamat jell. ráf.) / (D+FI+FII+FIII1+FIII2-DVI)) * 100*

Tárgyév:	3.26%	*Előzőév:*	12.48%	*Változás:*	-9.22%

Alaptőke jövedelmezősége:
*(Adózott eredmény/(DI-DII)) * 100*

Tárgyév:	0.77%	*Előzőév:*	6.12%	*Változás:*	-5.35%

Megtermelt pénzjövedelem:
Écs. + Adózott eredmény

Tárgyév:	202,148 eFt	*Előzőév:*	295,163 eFt	*Változás:*	-93,015 eFt

Árbevételarányos pénzjövedelem:
*((Écs. + Adózott eredmény) / Ért. nettó. árbev.) * 100*

Tárgyév:	4.25%	*Előzőév:*	6.26%	*Változás:*	-2.01%

Tőkearányos pénzjövedelem:
*((Écs. + Adózott eredmény) / (D-DII-DVI)) * 100*

Tárgyév:	7.20%	*Előzőév:*	10.58%	*Változás:*	-3.38%

Összességében megállapítható, hogy a Zrt. jövedelmezősége a mutatószámok alapján az előző évhez képest nagy mértékben nem változott.

II. SPECIFIKUS RÉSZ

A) MÉRLEG SPECIFIKUS RÉSZ

1. ESZKÖZÖK

Immateriális javak bruttó értékének változásai:

Immateriális javak	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Vagyoni értékű jogok	33,272	13,000	0	0	46,272
Szellemi termékek	76,469	188	995	0	75,662
Összesen	**109,741**	**13,188**	**995**	**0**	**121,934**

Tárgyi eszközök bruttó értékének változásai:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2,162,434	230,128	231,787	0	2,160,775
Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	1,227,035	223,318	114,504	141	1,335,990
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	232,798	7,976	6,045	-141	234,588
Összesen	**3,622,267**	**461,422**	**352,336**	**0**	**3,731,353**

Immateriális javak értékcsökkenés leírásának változása (lineáris):

Immateriális javak	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Vagyoni értékű jogok	30,427	14,589	0	0	45,016
Szellemi termékek	73,973	2,544	995	0	75,522
Összesen	**104,400**	**17,133**	**995**	**0**	**120,538**

Tárgyi eszközök értékcsökkenés leírásának változása (lineáris):

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	673,388	71,274	225,588	0	519,074
Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	866,549	79,953	112,639	141	834,004
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	175,889	17,643	6,213	-141	187,178
Összesen	**1,715,826**	**168,870**	**344,440**	**0**	**1,540,256**

Immateriális javak mozgása összefoglaló táblázat:

Immateriális javak	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Bruttó érték	109,741	13,188	995	0	121,934
Lineáris értékcsökkenés	104,400	17,133	995	0	120,538
Nettó érték	**5,341**	**-3,945**	**0**	**0**	**1,396**

Tárgyi eszközök mozgása összefoglaló táblázat:

Tárgyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Átsorolás (eFt)	Záró (eFt)
Bruttó érték	3,622,267	461,422	352,336	0	3,731,353
Lineáris értékcsökkenés	1,715,826	168,870	344,440	0	1,540,256
Nettó érték	**1,906,441**	**292,552**	**7,896**	**0**	**2,191,097**

Eszközök értékvesztése

Befektetett pénzügyi eszközök értékelése kapcsán elszámolt értékvesztés:

Befektetett pénzügyi eszközök	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Visszaírás (eFt)	Záró (eFt)
Széphő Gázmotoros Kiserőmű Kft.	4,095	181	0	0	4,276
Maroshegyi Fejlesztési Projekt Kft.	1,264	186	0	0	1,450
Szépház Építő Kft.	123,607	0	0	0	123,607
Összesen	**128,966**	**367**	**0**	**0**	**129,333**

Szépház Gázmotoros Kft.:

Jegyzett tőkéje 5.000 eFt, míg saját tőkéje 637 eFt. A veszteség 4.363 eFt, a 98 %-os részesedési arányt figyelembe véve az elszámolt értékvesztés 4.276 eFt.

Maroshegy Fejlesztési Project Kft.:

Jegyzett tőke 3.000 eFt, míg a saját tőkéje 1.550 eFt. A veszteség 1.450 eFt, a 100%-os részesedési arányt figyelembe véve az elszámolt értékvesztés 1.450 eFt. A cég végelszámolás alatt áll.

Szépház Építő Kft.:

A cég a 2010-es évet 5.277 eFt mérleg szerinti eredménnyel zárta. 2010 évben ez még nem minősül tartósnak, ezért értékvesztés visszaírás nem történt.

Értékhelyesbítés

A tárgyi eszközök piaci értékének meghatározásánál az alábbi módszereket alkalmaztuk:

- piaci összehasonlító
- hozamelvű
- nettó-pótlási költségen alapuló
- értékfenntartó nyilatkozat kiadása
- egyszerű műszaki szemrevételezés

Megnevezés	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Záró (eFt)
Ingatlanok	2,677,743	0	922	2,676,821
Műszaki berendezések, gépek, járművek	903,751	0	244,707	659,044

Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	21,959	4,714	0	26,673
Összesen	**3,603,453**	**4,714**	**245,629**	**3,362,538**

Megtervezett értékcsökkenés/maradványérték változása:

A megtervezett értékcsökkenés elszámolásában változás nem történt.

A megtervezett várható maradványértékben változás nem történt.

A követelések eredeti (vételi) értékének és mérleg készítéskori értékének bemutatása:

Követelések	Eredeti érték (eFt)	Előző években elszámolt értékvesztés (eFt)	Tárgyévben elszámolt értékvesztés (eFt)	Tárgyévben visszaírt értékvesztés (eFt)	Halmozott (eFt)
Távfűtés	848,597	65,296	50,859	25,188	757,630
Egyéb vevő	33,901	10,163	5,813	5,182	23,107
Összesen	**882,498**	**75,459**	**56,672**	**30,370**	**780,737**

Mérlegforduló napon fennálló vevői követelések (kapcsolt nélkül): 780.737 eFt

Díjbekérőkkel kapcsolatos visszaírás: 112 eFt

Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések eredeti (vételi) értékének és mérleg készítéskori értékének bemutatása

Követelések	Eredeti érték (eFt)	Előző években elszámolt értékvesztés (eFt)	Tárgyévben elszámolt értékvesztés (eFt)	Tárgyévben visszaírt értékvesztés (eFt)	Halmozott (eFt)
Kapcsolt vevők	84,028	400	18,738	374	65,264

Kapcsolt vállalkozásokat érintő követelések:

Megnevezés	Anyavállalat (eFt)	Leányvállalat (eFt)
Tartósan adott kölcsönök	0	26,980
Vevő követelések	0	65,264

Összesen	0	92,244

Egyéb követelések:

Megnevezés	Összeg (eFt)
Áfa	226,432
Egyéb elszámolások	16,889
Előleg	31,025
Energia támogatás	17,818
Helyi adók	1,560
Munkavállalók követelése	2,596
Önkormányzatokkal kapcsolatos elszámolások	44,455
Társasági adó	1,758
Tartozik jellegű szállítók	1,030
Összesen	**343,563**

Visszavásárolt saját részvények, saját üzletrészek:

2010. évben 41 db dolgozói részvény került visszavásárlásra, melynek névértéke 410.000.-Ft. Így a visszavásárolt részvények száma összesen: 1.214 db, névértéke 12.140.000 Ft.

Munkavállalóinknál lévő részvények száma 2010. december 31.-vel 646 db, melynek névértéke 6.460.000.-Ft.

Aktív időbeli elhatárolások jelentősebb összegei:

Bevételek aktív időbeli elhatárolása	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Záró (eFt)
Széphő Gázmotoros KFT kamat elhatárolás	17	25	0	42
Parkolási összeg	10	0	10	0
Szépház KFT kamat elhatárolás	491	1,496	491	1,496
Egyéb	0	18	0	18
Összesen	**518**	**1,539**	**501**	**1,556**

Költségek aktív időbeli elhatárolása	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Záró (eFt)
Microsoft License	5,180	9,578	8,678	6,080
Biztosítási díjak	38	61	38	61
Hírlap, folyóirat előfizetés	61	74	61	74
Szakkönyv, szaklap, egyéb dathordozó előfizetési díjak	361	395	361	395
Egyéb más vállalkozóval végzett szolgáltatás	43	0	43	0
Összesen	**5,683**	**10,108**	**9,181**	**6,610**

Környezetvédelemmel kapcsolatos információk:

A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközökkel a társaság nem rendelkezik.

A társaság tevékenységéből veszélyes hulladék, környezetre káros anyag keletkezett:

Veszélyességi osztály	Nyitó me. (kg)	Me. növ. (kg)	Me. csökk. (kg)	Záró me.(kg)
Veszélyes anyagot tartalmazó hulladék toner. 080317	0	5	0	5
Fáradt olaj. 130205	35	0	0	35
Veszélyes anyagot tartalmazó fém csom. hulladék. 150111	0	43	0	43
Veszélyes anyagot tartalmazó elektromos berendezés. 200135	43	510	0	553

Veszélyes hulladék elszállítása 2010. évben nem történt a csekély mennyiség miatt.

2. FORRÁSOK

Jegyzett tőkén kívüli egyéb saját tőke elemek üzleti éven belüli változása:

Megnevezés	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Záró (eFt)	Változás oka
Lekötött tartalék	11,730	410	0	12,140	Eredmény tartalékból történő lekötés, visszavásárolt saját részvény miatt
Értékelési tartalék	3,603,454	4,714	245,630	3,362,538	Értékhelyesbítés miatt
Összesen	**3,615,184**	**5,124**	**245,630**	**3,374,678**	

Tőketartalék részletezése:

Dátum	Tőketartalék (eFt)	ebből alapítók által adott összeg (eFt)	Adott évi változás (eFt)	Változás oka (eFt)
1993.január 1	870.180	870.180	8.895	tőketartalék emelés
1994.január 1.	879.075	877.421	-24.145	jegyzett tőke emelés tőketartalékból
1995.január 1.	854.929	851.557	2941	tőketartalék emelés
1996.január 1.	857.870	851.557	6.347	tőketartalék emelés
1997.január 1.	864.217	851.557	200.000	tartaléktőke emelés alapítók által (Intereurópa és UNICredit bank
1998.január 1	1.064.217	1.051.557	3.700	Köfém földterület tőketartalék emelése alapítók által
1999.január 1	1.067.917	1.055.257		-

2010.január 1	1.067.917	1.055.257		-

A cég az alábbi jogcímeken képez céltartalékot:

Jogcím	Nyitó (eFt)	Képzés (eFt)	Felhasználás (eFt)	Záró (eFt)
Peres eljárásokra	1,000	12,263	500	12,763
Perelt tárgyi eszköz könyv szerinti értéke	721	0	0	721
Fűtőerőmű Kft el nem ismert számla	8,218	65,316	8,218	65,316
Szent István téri kábelrongálás+ Bátky Zs. u. 7	2,500	0	0	2,500
Pallér József baleseti táppénz ügye	2,000	0	320	1,680
Szakszervezetnek fizetendő összeg	20	0	0	20
Prémium	0	12,850	0	12,850
Jogalap nélküli gazdagodás Zsolt u.69-71	0	950	0	950
Magyar Telekom kábel rongálás	0	290	0	290
E-ON díjtartozás	0	70	0	70
Összesen	**14,459**	**91,739**	**9,038**	**97,160**

Az előző évben képzett 14.459 ezer Ft céltartalékból 9.038 eFt feloldásra került. A 65.316 ezer Ft céltartalékot be nem fogadott számlákra képeztük.

A mérlegben kimutatott kötelezettségekből a hátralévők futamideje 5 évnél rövidebb.

Részletes kimutatás:

Szerződésszám	Hitelkeret(Ft)	Aktuális tőkeösszeg (Ft)	Lejárat	Pénzintézet
FK-1/2007.	139.450.000	43.578.125	2012.03.20.	Raiffeisen Bank
FK-5/2007.	130.000.000	39.000.000	2012.06.30	Raiffeisen Bank
FK-7/2008.	195.000.000	107.250.000	2013.08.31	Raiffeisen Bank
FH40D016810000	750.000.000	688.737.223	2011.05.26	Magyar Tak.

				Bank
RK40D016910000	125.000.000	100.000.000	2011.05.26	Magyar Tak. Bank
ONK-0185/2010	600.000.000	50.000.000	2011.12.12	Erste Bank

Zálogjoggal vagy egyéb joggal biztosított kötelezettségek:

Szerződésszám	Kötelezettségek típusa	Biztosíték megnevezése	Összeg (Ft)
FK-5/2007. FK-7/2008.	Egyetemleges keretbiztosítéki jelzálog	4096/1. Hrsz. Székesfehérvár Honvéd u. 1.	1.300.000.000
FK-1/2007.	Egyetemleges keretbiztosítéki jelzálog	8688/15. Hrsz. Székesfehérvár Rákóczi u.	139.450.000
FK-5/2007. FK-7/2008.	Keretbiztosítéki vagyont terhelő jelzálog	42016-O/2808/2008/1/0.	1.000.000.000
FK-5/2007. FK-7/2008.	Zálogjog követelésen	Szfvár M. J. Város Önkormányzata	1.500.000.000
FH40D016810000	Keretbiztosítéki vagyont terhelő jelzálog	860. Hrsz. Szfvár, Lövölde u. 1. 573. Hrsz. Szfvár, Horváth I. u.	350.000.000
RK40D016910000	Keretbiztosítéki vagyont terhelő jelzálog	860. Hrsz. Szfvár, Lövölde u. 1. 573. Hrsz. Szfvár, Horváth I. u.	350.000.000
ONK-0185/2010	Keretbiztosítéki vagyont terhelő jelzálog	3793. Hrsz. Székesfehérvár Havranek u. 1.	300.000.000

Más közvetlen vagy közvetett kötelezettségek:

Szerződésszám	Kötelezettség típusa	Kötelezett	Keretösszeg	Pénzintézet
FR-138/2006	Készfizető kezesség	Szépház Építő Kft.	50.000.000	Raiffeisen Bank
FG-38/2006	Készfizető kezesség	Szépház Építő Kft.	50.000.000	Raiffeisen Bank
FH40D009509000	Készfizető kezesség	Szépház Építő Kft.	50.000.000	Magyar Takarék-szövetkezeti Bank
GK40D009609000	Készfizető kezesség	Szépház Építő Kft.	21.000.000	Magyar Takarék-szövetkezeti Bank

Jótállási garanciák:

Szerződésszám	Kedvezményezett	Összeg (Ft)	Lejárat	Pénzintézet
FG-29/2006.	SZMJV Önkormányzata	28.900.000	2011.09.30	Raiffeisen Bank.

Mérlegforduló napon fennálló **szállítói kötelezettségek** (kapcsolt nélkül) értéke: 71,768 eFt

Kapcsolt vállalkozásokat érintő kötelezettségek

Megnevezés	Leányvállalat (eFt)
Kapcsolt vállalkozást érintő kötelezettség (szállítói)	823,476
Összesen	**823,476**

Egyéb kötelezettségek:

Megnevezés	Összeg (eFt)
Ajánlati biztosíték	3,000

Bérköltség +TB	43,416
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	22,970
Innovációs járulék	1,384
Költségvetési befizetési kötelezettség	2,542
Lízing	1,391
Munkavállalókkal kapcs. rövid lej. kötelezettségek	4,231
Önkormányzati ing. forg. törl. elszámolási számla	30,397
Szakképzési hozzájárulás	4,258
Személyi jövedelem adó	11,174
Társasházakkal történő elszámolások	243
Követel jellegű vevők	496
Összesen	**125,502**

Passzív időbeli elhatárolások jelentősebb összegei:

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Záró (eFt)
Prémium	15,110	14,836	0	29,946
Prémium járulékai	4,835	4,006	0	8,841
Közüzemi díjak	3,728	2,375	3,728	2,375
Egyéb	2,189	778	2,484	483
Összesen	**25,862**	**21,995**	**6,212**	**41,645**

Halasztott bevételek	Nyitó (eFt)	Növekedés (eFt)	Csökkenés (eFt)	Záró (eFt)
Fejlesztési támogatás	49,820	0	4,113	45,707
Térítés nélküli átadás	22,890	5,410	7,515	20,785
Leltártöbblet	5,808	0	139	5,669
Összesen	**78,518**	**5,410**	**11,767**	**72,161**

B) EREDMÉNYKIMUTATÁS SPECIFIKUS RÉSZ

Általános előírások

Adózott eredmény felhasználása:

A vállalkozásnak 2010. évi adózott eredménye 16.446 eFt, osztalék fizetés nem történik. A cég a keletkezett nyereséget az eredménytartalék javára visszaforgatja.

Export - Import adatok

Exportértékesítés vagy importbeszerzés a tárgyévben nem volt.

Az értékesítés nettó árbevétele a létesítő okiratban megjelölt főbb tevékenységenkénti bontásban:

TEÁOR szám	Tevékenységi kör	Árbevétel (eFt)
3530'08	Gőzellátás, légkondicionálás	4,033,760
3530'08	Kapcsolt vállalkozástól származó bevétel	155,651
6820'08	Bérbeadás árbvétele	113,989
	Egyéb tevékenység árbevétele	171,631
6832'08	Ingatlankezelés	282,747
Összesen		**4,757,778**

Egyéb bevételek:

Megnevezés	Bevétel (eFt)
Behajthatatlannak minősített és leírt követelések kapott összege	385
Céltartalék felhasználás	9,038
Értékesített immateriális javak, jogok, tárgyi eszközök bevétele	5,598
Kamatbevételek, kártérítés	27,012
Káreseményekkel kapcsolatos egyéb bevételek	918
Követelések visszaírt értékvesztése	30,856
Különféle egyéb bevételek	559
Leltártöbblet	5,452
Összesen	**79,818**

Kapcsolt vállalkozásoktól származó bevételek:

Tulajdonosi kapcsolat	Nettó árbevétel (eFt)	Egyéb bevétel (eFt)	Halasztott rendkívüli bevétel (eFt)	Összesen (eFt)
Fűtőerőmű Kft kapcsolt árbevétele	147,000	0	0	147,000
Szépház Építő Kft. kapcsolt árbevétele	8,651	0	0	8,651
Összesen	**155,651**	**0**	**0**	**155,651**

A vállalkozás exporttámogatásban nem részesült.

A vállalkozás támogatási program keretében végleges jelleggel dotációt nem kapott.

A vállalkozás támogatási program keretében visszatérítendő dotációt nem kapott.

Kutatás, kísérleti fejlesztési költség a tárgyévben:

Kutatási költség: 1,300 eFt

Kísérleti fejlesztés költség: 0 eFt

A K+F tevékenység keretein belül tanulmányt készíttettünk a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetemmel a „Távfűtés bevezetése a Széphő távhőrendszerében, lehetőségek és korlátok elemzésére".

A 1.300.000.-Ft-ot az innovációs járulék terhére számoltuk el.

Egyéb igénybe vett szolgáltatások:

Megnevezés	Költség (eFt)
Belföldi utazási és helyi közlekedési költségek	544
Bérleti díjak	2,055
Egyéb	28
Egyéb köztisztasági költségek	960
Egyéb vállalkozóval végzett szolgáltatás	54,631
Étkezési, üdülési, sulicsekk kezelési költsége	1,054
Gépkocsi javítás költsége	4,260

Hirdetés, reklám, propaganda	5,177
Hírlap, folyóirat, szakkönyv, egyéb adathordozó	709
Internet költségek	6,239
Kapcsolt vállalkozással szembeni igénybevett szolgáltatás	17,499
Kéményseprési, tűzrendészeti díjak	1,109
Könyvvizsgálat költsége	5,264
Köztisztasági, takarítási, féregirtási díjak	7,804
Mobil telefonköltségek	5,219
Oktatás, továbbképzés költségei	1,740
Postaköltség	9,034
Számítógép, irodagép javítás	2,435
Szemét kezelési díjak	20,559
Szoftver rendelkezésre állási díj	15,031
Tagsági díj, egyéb hozzájárulások	2,088
Ügyvédi munkadíj és jogi tanácsadás	8,850
Üzemeltetési díj	29,905
Vagyonvédelem és őrzés költsége	14,399
Vezetékes telefon költségek	2,666
Víz alapdíj és csatornadíj	1,562
Összesen	**220,821**

Egyéb ráfordítások:

Megnevezés	Ráfordítás (eFt)
Behajthatatlan követelések leírt összege	17,814
Céltartalék képzés várható kötelezettségekre	91,738
Elszámolt adók, illetékek, jjárulékok	34,513
Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök kivezetése	5,434
Fizetett bírság, kötbér, késedelmi kamat	7,217

Káreseményekkel kapcsolatos veszteségek	1,856
Követelések elszámolt értékvesztése	75,410
Különféle egyéb ráfordítások	49
Perköltségek	10,889
Tárgyi eszközök selejtezése	2,656
Összesen	**247,576**

III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

Üzletrészek:

Vállalkozás neve	Típus	Ország	Cím	Saját tőke (eFt)	Jegyz. tőke (eFt)	Tartalékok (eFt)	Mérleg sz. eredmény (eFt)	Részesedés (%)	Szavazat (%)
Szépház Építő Székesfehérvári Épületfelújító és Házépítő Kft.	Leányvállalat	Magyarország	8000 Székesfehérvár, Honvéd u. 1.	10,530	3,000	2,253	5,277	99.92	99.92
Széphő Gázmotoros Kiserőmű Kft.	Leányvállalat	Magyarország	8000 Székesfehérvár, Honvéd u. 1.	637	5,000	-4,238	-125	98	98
Maroshegyi Fejlesztési Projekt Építőipari Kft. "v.a."	Leányvállalat	Magyarország	8000 Székesfehérvár, Honvéd u. 1.	1,550	3,000	-1,264	-186	100	100
Székesfehérvári Fűtőerőmű Kft.	Leányvállalat	Magyarország	8000 Székesfehérvár, Királysor 1/B.	3,537,931	2,600,000	704,007	233,924	51	51
EEB Egyesül Erőmű Beruházó Kft.	Leányvállalat	Magyarország	8000 Székesfehérvár, Bakony u. 6.	30.929	50,000	-10.558	-8.513	49	49

Minősített többséget biztosító befolyással rendelkező tagok:

Vállalkozás neve	Típus	Ország	Cím	Saját tőke (eFt)	Jegyz. tőke (eFt)	Tartalékok (eFt)	Mérleg sz. eredmény (eFt)	Részesedés (%)	Szavazat (%)
Szépház Építő Székesfehérvári Épületfelújító és Házépítő Kft.	Leányvállalat	Magyarország	8000 Székesfehérvár, Honvéd u. 1.	10,530	3,000	2,253	5,277	99.92	99.92
Széphő Gázmotoros Kiserőmű Kft.	Leányvállalat	Magyarország	8000 Székesfehérvár, Honvéd u. 1.	637	5,000	-4,238	-125	98	98
Maroshegyi Fejlesztési Projekt Építőipari Kft. "v.a."	Leányvállalat	Magyarország	8000 Székesfehérvár, Honvéd u. 1.	1,550	3,000	-1,264	-186	100	100

Többségi befolyással rendelkező tagok:

Vállalkozás neve	Típus	Ország	Cím	Saját tőke (eFt)	Jegyz. tőke (eFt)	Tartalékok (eFt)	Mérleg sz. eredmény (eFt)	Részesedés (%)	Szavazat (%)
Székesfehérvári Fűtőerőmű Kft.	Leányvállalat	Magyarország	8000 Székesfehérvár, Királysor 1/B.	3,537,931	2,600,000	704,007	233,924	51	51

Vezető tisztségviselőkkel, igazgatósági és felügyelő bizottsági tagokkal kapcsolatos elszámolások

A társaságnál a vezető tisztségviselők, az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjai tevékenységükért járandóságot vettek fel.

Megnevezés	Összeg (eFt)
Vezető tisztségviselők	53,609
Igazgatóság	7,405
Felügyelő bizottság	4,991
Összesen	**66,005**

Munkavállalók bér és létszámadatai:

Megnevezés	Átlagos statisztikai létszám	Bérköltség (eFt)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (eFt)
Teljes munkaidőben foglalkoztatott fizikai	70.00	140,737	37,942
Teljes munkaidőben foglalkoztatott szellemi	92.00	381,502	71,857
Részmunkaidőben foglakoztatott fizikai	2.00	693	454
Részmunkaidőben foglalkoztatott szellemi	7.00	14,958	1,815
Állományba nem tartozó munkavállalók	0.00	13,871	5,577
Összesen	**171.00**	**551,761**	**117,645**

Rendkívüli bevételek:

Rendkívüli bevételek	Eredménykimutatás szerinti összeg (eFt)	Társasági adónál figyelembe vett összeg (eFt)
Leltártöbblet elhatárolás megszüntetése	360	0
Térítés nélkül átvett eszközök elhatárolásának megszüntetése	7,515	0
Véglegesen fejlesztési célra kapott támogatás elhatárolásának megszüntetése	4,114	0
Közmű alaptérkép	13,000	0
Összesen	**24,989**	**0**

Rendkívüli ráfordítások:

Rendkívüli ráfordítások	Eredménykimutatás szerinti összeg (eFt)	Társasági adónál figyelembe vett összeg (eFt)
SZMJV Önkormányzatnak pénzeszköz átadás	50,000	0
Egyéb véglegesen átadott eszközök	269	0
Összesen	**50,269**	**0**

Adózás előtti eredményt módosító tételek:

Csökkentő tétel megnevezése	Összeg (eFt)
Adóellenőrzéshez kapcsolódó	13,000
Feloldott céltartalék	9,038
Követelésekre visszaírt értékvesztés, leírt követelésre befolyt összeg	31,242
Társasági adó szerinti écs, kivezetett TE nyilvántartási értéke	248,822
Összesen	**302,102**

Növelő tétel megnevezése	Összeg (eFt)
3. számú melléklet szerinti behajthatatlan	6,270
Adóévi értékvesztés	75,410
Apeh megállapítás	4,983
Be nem folyt késedelmi kamatok	185
Jogerős határozatban megállapított bírság	3,652
Képzett céltartalék	91,738
Önellenőrzés	216
Számviteli tv. szerinti écs, kivezetett TE könyv szerinti értéke	180,792
APEH megállapítás	13,000
Összesen	**376,246**

A cég a társasági adót a TAO törvény 6§ 5 bekezdése szerint, jövedelem minimum alapján fizeti meg. 2010 évi adófizetési kötelezettsége: 13.691 eFt.

Cash flow kimutatás

érték: eFt

	Előző év	Tárgy év
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás		
Működési cash flow, 1-13. sorok	**129 963**	**497 903**
1. Adózás előtti eredmény ±	143 586	18 374
2. Elszámolt amortizáció +	163 825	185 702
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	-152 107	47 577
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	-26 982	82 701
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-491	-164
6. Szállítói kötelezettség változása ±	-50 976	-86 553
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	18 871	21 744
8. Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-9 739	9 426
9. Vevőkövetelés változása ±	-39 991	422 811
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	86 487	-199 838
11. Aktív időbeli elhatárolások változása ±	2 932	-1 949
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-5 452	-1 928
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	0	0
Befektetési cash flow, 14-16. sorok	**-301 752**	**-399 641**
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-302 576	-405 239
15. Befektetett eszközök eladása +	824	5 598
16. Kapott osztalék, részesedés +	0	0
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás		
Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok	**170 787**	**-106 921**
17. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
18. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
19. Hitel és kölcsön felvétele +	1 058 567	1 762 732
20. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	2 573	0
21. Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
22. Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
23. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
24. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése-	-891 048	-1 817 990
25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
26. Véglegesen átadott pénzeszköz -	-1 020	-50 269
27. Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±	1 715	-1 394
IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	**-1 002**	**-8 659**

SZÉKESFEHÉRVÁRI ÉPÜLETFENNTARTÓ ÉS HŐSZOLGÁLTATÓ
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

2010. ÉVI

ÜZLETI JELENTÉS

SZÉPHŐ
MINDEN HÁZBAN OTTHON VAGYUNK

Székesfehérvár, 2011. április 29.

Tisztelt Részvényeseink!

Bevezetés

A 2010. évi mérlegbeszámoló részei, a kiegészítő melléklet részletes adatokat, kimutatásokat, táblázatokat tartalmaznak a Társaság gazdálkodásáról.
Az üzleti jelentés azzal a céllal készült, hogy a vállalkozás meghatározó jellemzőit, a gazdálkodás tendenciáit a tulajdonosaink számára ismertesse.

Jelentésünk a következő témaköröket kívánja magyarázni, illetve pontosítani:

- Az eredményesség szemléletének megfelelően az árbevétel, költség és eredmény alakulása.
- A vagyoni helyzet változása.
- A pénzügyi helyzet és finanszírozás lehetőségeinek bemutatása.
- Az üzletágak 2010. évi helyzetének értékelése és következtetések összegzése.

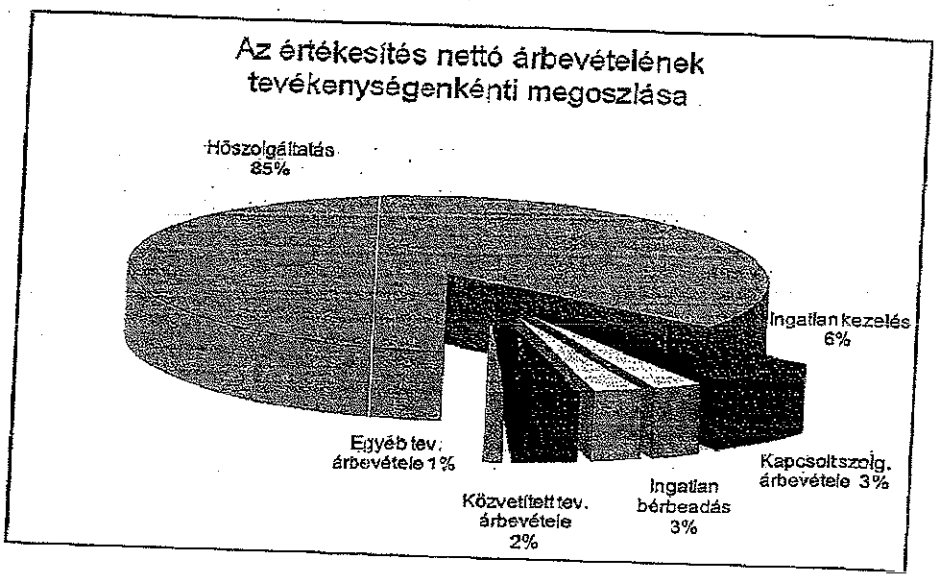
1. Az árbevétel, a költségek és az eredmény alakulásának tényezői:

Az értékesítés nettó árbevétele 2010. évben 3,43 %-os csökkenést mutat a bázishoz képest. Részletezése tevékenységenként a következő:

A nettó árbevétel tevékenységenkénti alakulása

adatok: eFt-ban

Megnevezés	2009. év	2010. év	Változás %	Megoszlás (%)	
				2009. év	2010. év
Értékesítés nettó árbevétele	**4 926 853**	**4 757 778**	**96.57**	**100.00**	**100.00**
Hőszolgáltatás	*4 133 802*	*4 033 760*	*97.58*	*83.90*	*84.78*
Ingatlan kezelés	*353 355*	*282 747*	*80.02*	*7.17*	*5.94*
Ingatlan bérbeadás	*117 096*	*125 375*	*107.07*	*2.38*	*2.64*
Közvetített tev. árbevétele	*91 858*	*118 514*	*129.02*	*1.86*	*2.49*
Kapcsolt árbevétel	*126 845*	*155 651*	*123.68*	*2.55*	*3.27*
Egyéb tevékenység	*104 897*	*41 731*	*39.78*	*2.13*	*0.88*



A legnagyobb árbevételt és jövedelmezőséget elérő **távhőszolgáltatási tevékenység** árbevétele 2010-ben 2,42 %-kal csökkent az előző évhez képest.
Az üzletág árbevételének 2010. évi csökkenésének oka, hogy az épületek utólagos hőszigetelése, az ablakcserék, a szekunder hálózatok átalakítása, korszerűsítése, a fogyasztói hőközpontok szétválasztása és a fogyasztók tudatosabb gazdálkodása miatt Székesfehérváron évről évre csökken a felhasznált, fűtési célú hőenergia mennyisége.

Az ingatlan **kezelés (bérleményszolgáltatás)** területén az árbevétel 19,8 %-os csökkenésének oka , hogy a Hiemer ház, a Ráchegy szálló és a Honvéd u. 8. sz. alatti épület üzemeltetését 2009. október hónaptól kezdődően már nem a Társaságunk látja el, így az ebből származó árbevételek sem állnak rendelkezésünkre.

A saját tulajdonú **ingatlanjaink bérbeadásából** származó bevétel 2010. évben 7,07 %-kal növekedett.

A közvetített szolgáltatásokból származó bevétel 2010 évben tovább emelkedett, mértéke: 29,02%
A kapcsolt vállalkozástól származó árbevétel is emelkedett, mértéke: 23,68%
Az egyéb tevékenységek árbevétele az átsorolások miatt csökkentek.

Az egyéb bevételek 10,78%-kal csökkentek, nagyságuk: 79.818 eFt.

A költségek alakulását és összetételének változását a következő táblázat foglalja össze:

Adatok eFt-ban

Megnevezés	2009. év	2010. év	Változás %	Megoszlás (%)	
				2009. év	2010. év
Összes költségráfordítás	**6 783 949**	**5 133 716**	**75.67**	**100.00**	**100.00**
Anyagköltség	*3 278 855*	*3 330 056*	101.56	*48.33*	64.87
Anyagjellegű egyéb ráfordítás	*417 787*	*399 894*	95.72	*6.16*	7.79
Bérköltség	*572 868*	*551 761*	96.32	*8.44*	10.75
Személyi jellegű egyéb kifiz.	*144 660*	*117 645*	81.33	*2.13*	2.29
Bérjárulékok	*205 979*	*168 323*	81.72	*3.04*	3.28
Értékcsökkenési leírás	*163 825*	*185 702*	113.35	*2.41*	3.62
Egyéb ráfordítások	*127 191*	*247 576*	194.65	*1.87*	4.82
Pénzügyi műveletek ráfordítása	*118 057*	*82 490*	69.87	*1.74*	1.61
Rendkívüli ráfordítások	*1 754 727*	*50 269*	2.86	*25.87*	0.98

Az anyagköltségek minimális növekedését a tevékenységek ellátásához szükséges anyagok beszerzése eredményezte. Az anyagjellegű egyéb ráfordítások 4,28 %-os csökkenését, társaságunk költség takarékossággal érte el.
A bérköltségek, a személyi jellegű egyéb kifizetések és a járulékok is ennek következtében csökkentek.
Az értékcsökkenés növekedését a kapcsolt épületek szétválasztásával megvalósult beruházások után elszámolt értékcsökkenés eredményezte.
Az egyéb ráfordítások értékét jelentősen megnövelte a céltartalék képzés.
A pénzügyi műveletek ráfordítása csökkent, elsősorban a csökkentett hitelkamatoknak köszönhetően.
A rendkívüli ráfordítások előző évhez viszonyított nagymértékű csökkenését a 2009.02.06-án átalakult Székesfehérvári Fűtőerőmű Kft-ben lévő részesedésünk 2009 évi kivezetése okozta. A rendkívüli ráfordítások között szerepel 2010. évben a Tulajdonos, Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzatnak átadott 50. 000 eFt-os pénzeszköz.

Összességében az árbevétel, egyéb bevétel és a tevékenységek költségei 123.279 ezer forintos üzemi eredményt biztosítottak.

Ezt az eredményt csökkenti a pénzügyi műveletek bevételeinek és ráfordításainak 79.625 eFt-os negatív egyenlege, valamint a rendkívüli bevételek és ráfordítások 25.280 eFt-os negatív egyenlege.
A pénzügyi műveletek bevételeivel nem lehetett kompenzálni a fizetendő kamat és kamatjellegű ráfordításokat.

Így alakult ki a társaság adózás előtti eredményének 18.374 eFt-os értéke.

Társaságunknál 2010. évben adóellenőrzés történt a 2005-2007 évekre vonatkozóan. Az ellenőrzése kapcsán a feltárt hibák könyvelése 2010. évben megtörtént. Összességében cégünk javára 17.072 eFt adó különbözetet állapítottak meg, melynek **társasági adó és külön adó vonzata** (11.684 eFt+79 eFt) együttesen **11.763 eFt.** A 2010. évi mérleg társasági adó sorában ez az összeg csökkenti a 2010. évi társasági adó kötelezettséget.

2010. évi társasági adó fizetési kötelezettségünk 13.691 eFt, melyet a cég a jövedelem minimum alapján számított ki, **melyet a feltárt pozitív különbözet csökkentett, így a tényleges Társasági adófizetési kötelezettségünk 1.928.eFt- ra csökkent.,.**

A SZÉPHŐ Zrt. 2010. évi adózott eredménye így 16.446 eFt. 2010. évben osztalék nem kerül előírásra és így **a mérleg szerinti eredmény is 16.446 eFt.**

Fentiek mellett azonban tájékoztatást kell adnunk arról, hogy a Társaság egykori vezető állású munkavállalója jelentős összegű pert indított Társaságunkkal szemben, melynek kisebb részére már 2010. évben céltartalékot képzett, nagyobb részére azonban 2011. évben kell céltartalékot képeznünk amennyiben 2011.évben a per nem zárul le. A perérték jelentős nagyságrendet képvisel, ezért a 2011.évben társasági szinten is kockázati tényezőként jelentkezik.
További jelentős összegű céltartalékot képeztünk a Fűtőerőmű Kft. által kibocsájtott, de Társaságunk által vitatott, és ezért be nem fogadott szállítói számlára is.

2. Vagyoni helyzet változása

A társaság vagyoni helyzetének értékelése tulajdonosi szempontból kiemelten fontos és különösen érdekes akkor, ha a tevékenységek ellátása magas befektetett eszközérték mellett zajlik.
A befektetett eszközök aránya társaságunknál az összes eszközhöz viszonyítva 84,23 %, ami abszolút értékben is kedvező mutató.
A SZÉPHŐ Zrt. vagyoni helyzetét kifejező másik mérőszám, a saját tőke növekedési mutató értéke a bázisévhez viszonyítva csökkent, amit az elért pozitív eredmény mellett az értékelési tartalék változása eredményezett, mely a kapcsolt épületek szétválasztása miatti selejtezésből adódott.

3. A pénzügyi helyzet és a finanszírozás lehetőségeinek bemutatása

A társaság pénzügyi helyzetét 2010. évben tükrözi a vagyoni helyzetet kifejező mutatók bázisévhez viszonyított alakulása, továbbá a vállalkozás likviditási helyzetének mutatói is.
Szállítói számláinkat, a munkavállalókkal és az adóhatóságokkal szembeni kötelezettségeinket határidőre teljesítettük.
A gyorsráta mutató alacsony értéke azt jelzi, hogy a cég nem rendelkezik saját szabad pénzeszközökkel, melyekből a rövid távú kötelezettségeit ki tudná elégíteni,

ezért a társaság átlagos hitelállománya növekedett. A tevékenységeink ellátáshoz, valamint a fejlesztésekhez (beruházásokhoz, felújításokhoz) szükséges forrásokat, valamint a vevő kintlévőségünk finanszírozását biztosítottuk a fennálló hitelállományból.
Fizetőképességünket rövid lejáratú rulírozó hitel, illetve folyószámlahitel igénybevételével tudtuk megőrizni.

Folyamatosan figyelemmel kísértük a pénzforgalom, illetve a hitelállomány alakulását, amelyet a következő táblázat mutat be.

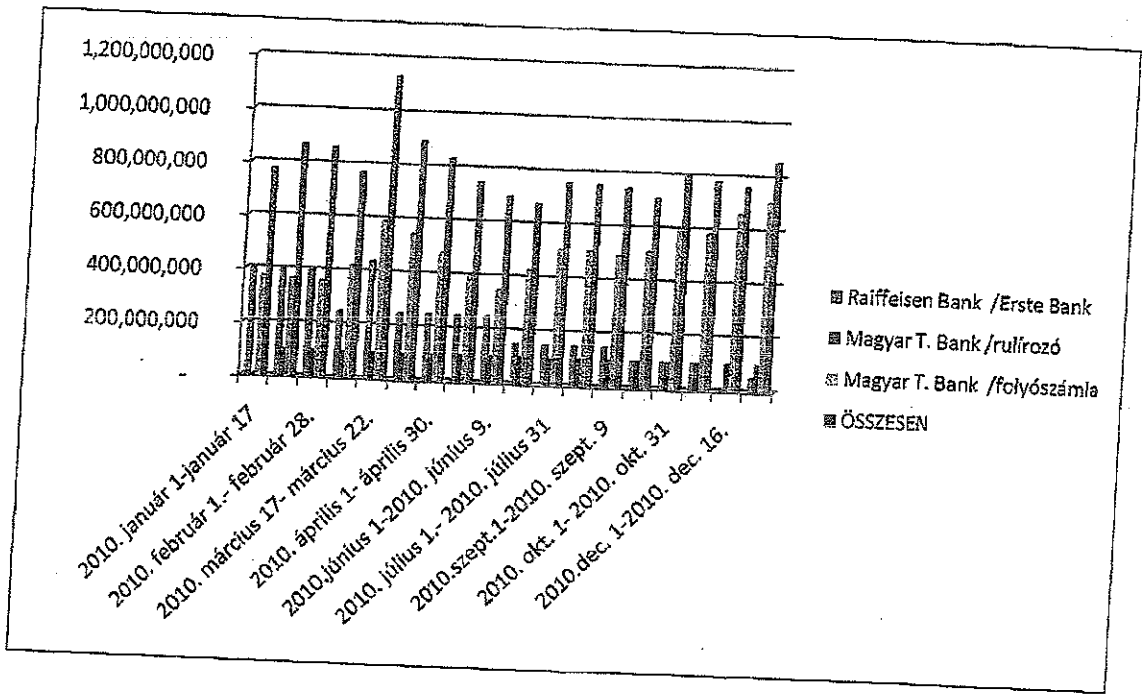
Átlagos hitelállomány (működési költségre) 2010. *adatok Ft-ban*

Időszak	Raiffeisen Bank / Erste Bank	Magyar T. Bank / rulírozó	Magyar T. Bank / folyószámla	ÖSSZESEN
2010. január 1-január 17	400 000 000	-	374 886 000	774 886 000
2010.január 18.-január 31.	400 000 000	100 000 000	368 420 000	868 420 000
2010. február 1.- február 28.	400 000 000	100 000 000	361 868 000	861 868 000
2010. március 1.-március 16	250 000 000	100 000 000	421 216 000	771 216 000
2010. március 17- március 22.	440 000 000	100 000 000	591 636 000	1 131 636 000
2010. március 23.-március 31	250 000 000	100 000 000	547 603 000	897 603 000
2010. április 1- április 30.	250 000 000	100 000 000	483 002 000	833 002 000
2010.május 1-2010. május 31.	250 000 000	100 000 000	401 993 000	751 993 000
2010.június 1-2010. június 9.	250 000 000	100 000 000	349 529 000	699 529 000
2010 június 10-2010. június 30.	150 000 000	100 000 000	427 984 000	677 984 000
2010. július 1.- 2010. július 31	150 000 000	100 000 000	508 578 000	758 578 000
2010. aug 1.- 2010. aug. 31	150 000 000	100 000 000	508 001 000	758 001 000
2010.szept.1-2010. szept. 9	150 000 000	100 000 000	494 816 000	744 816 000
2010 szept.10-2010. szept.30	100 000 000	100 000 000	512 788 000	712 788 000
2010. okt. 1-okt. 31.	100 000 000	100 000 000	601 472 000	801 472 000
2010.nov.1-2010. nov. 30	100 000 000	100 000 000	583 572 000	783 572 000
2010.dec. 1-2010. dec. 16.	-	100 000 000	660 616 000	760 616 000
2010. dec. 17.- 2010. dec. 31.	50 000 000	100 000 000	708 843 000	858 843 000
			Átlagos hitelállomány:	***787 937 937***

A hitelállomány adatokból kiolvasható, hogy a Társaságnak folyamatos hitel igénybevételel tudja csak finanszírozni tevékenységét. A hitelállomány alakulásában ennek ellenére továbbra is megfigyelhető egy átmeneti csökkenő tendencia az év második harmadában, amely a gazdálkodás szezonalitásából adódik. A fenti számok és az arra épülő grafikon valósághűen mutatja, hogy a Társaság nem képes önerőből fedezni a hőszolgáltatási tevékenység bevételeinek és kiadásainak, továbbá az áfa kulcs eltérésének időben eltérő realizálásából, illetve felmerüléséből adódó különbségeket, illetve a növekvő vevőfinanszírozási igényeket. A fűtési idényben ez a különbség számottevően emelkedik, amit az időszaki összesen hitelállomány adat szemléltet.

A nagy összegű éven belüli hitelállomány másik oka abban keresendő, hogy a kapcsolt épületek szétválasztási programja 2010. évben zárult le, melynek finanszírozásához további éven túli hitelt nem vett igénybe a Társaság, ezért ennek finanszírozása is rövid lejáratú hitelből valósult meg.

A hitelállomány évközi alakulását a következő grafikon szemlélteti:



A rövid lejáratú hitel állomány – a korábbi évek tendenciájának, s az előzőekben számszerűen is igazoltaknak megfelelően – a fűtési idény végén kiemelkedően magas értéket mutat, majd a nyári időszakban mérsékletes csökkenő tendenciájú. Az év harmadik harmadában, a fűtési idény kezdetét követően viszont folyamatos emelkedés tapasztalható a hitelállomány igénybevételében.

Társaságunk kiemelt figyelmet fordít arra, hogy a zökkenőmentes működést biztosító hitelkeret állományunk nagysága és összetétele optimális legyen, a hitelkamatokat a lehető legalacsonyabb szinten tudjuk tartani, illetve a hitel-igénybevétel - a fizetőképesség fenntartása mellett – a lehető legminimalizáltabb legyen.

A növekvő hitel-igénybevételből eredő kamatköltségek eredményrontó tényezők, s a folyamatosan emelkedő hitelállomány– a kamatrések leszorítása ellenére - egyre nagyobb terhet ró a Társaságra, amelynek eredményrontó hatásával az elkövetkező gazdasági években is számolni kell, mely helyzetet tovább nehezítheti a Társaság azon szándéka, hogy folyamatosan részt kíván venni különböző pályázatokon, ahol az önerőt is és az esetleges utófinanszírozásból adódó terheket is időszakosan finanszírozni kell.

A likviditási helyzetet befolyásoló másik fontos tényező, a kintlévőség állomány alakulása, amely 2009-ről 2010. évre ~5% mértékben növekedett, így ez a tényező tovább rontotta likviditásunk amúgy sem kedvező alakulását.

Kintlévőségek állománya és szerkezete fűtés és egyéb vevők tekintetében a SZÉPHŐ Zrt.-nél 2010. december 31-én

érték: eFt

	Le nem járt	*Negyedéven belüli*	*Féléven belüli*	*Éven belüli*	*Éven túli*	*Összesen*
Fűtés	461 705	158 559	37 675	74 378	116 280	848 597
Egyéb	25 199	49 508	26 944	8 073	7 707	117 431
Kintlevőség összesen	***486 904***	***208 067***	***64 619***	***82 451***	***123 987***	***966 028***

Fenti összegzés tartalmazza a januárban esedékes, de decemberi időszakra vonatkozóan kiállított, le nem járt számláink összegét is.

4. A SZÉPHŐ Zrt. 2010. évi helyzetének értékelése és összefoglaló következtetések

A SZÉPHŐ Zrt. 2010. évben is eleget tett a legfőbb tulajdonosi elvárásnak és a lehető legalacsonyabb lakossági díjszint mellett biztosította Székesfehérvár területén a folyamatos és biztonságos távhő közszolgáltatást. Mivel a távhőszolgáltatási alaptevékenységünk esetében a közvetlen költségek mértékét szinte kizárólag külső tényezők – az energiahordozók nemzetközi árszintje és a dollár árfolyama – határozzák meg, fenti céloknak csak rendkívül tudatos, szigorú költséggazdálkodással, a személyi jellegű ráfordítások, a beszállítói árak és az igen jelentős hitelállományunk finanszírozási költségeinek jó gazda módján történő kezelésével tudtunk 2010-ben eleget tenni.

A Társaság az elmúlt üzleti évben is folyamatosan eleget tett a fizetési kötelezettségeinek mind a költségvetéssel, mind a szállítókkal szemben, mind pedig a tulajdonos felé. A Társaságnak lejárt határidejű köztartozása nincs.

A közszolgáltatói feladatok szakszerű ellátása a Társaság pénzügyi stabilitásának fenntartása mellett, a 2011. évi üzleti tervünknek is legfontosabb feladata.

Társaságunk a közszolgáltatói feladatok ellátása és a racionális költséggazdálkodás mellett az elmúlt évben különös hangsúlyt fektetett az ügyfél- és környezetbarát megoldások megvalósítására, bevezetésére. Hőszolgáltatási rendszerünk hatásfoka jelentősen javult, és a végrehatott beruházásoknak köszönhetően 2011-ben is javulni fog. Emellett a kapcsolt hőközpontok szétválasztásával minden szolgáltatási területünkön megvalósult a fogyasztás mérhetővé tétele, melyet az országban az elsők között sikerült megvalósítanunk.

A kapcsolt hőközpontok szétválasztása tárgyában elnyert pályázathoz kapcsolódó projektünk, melyhez Társaságunk mintegy 308 millió Ft támogatásban részesült 2010

végével lezárult. Az elszámolást és a kifizetési kéreimet határidőre benyújtottuk, a támogatás kifizetése 2011. év végén várható.

2011-es évre vonatkozóan is jelentős, 73,6 millió Ft összegű pályázati támogatást nyertünk el, ezúttal székhelyünk teljes szigetelési, ablakcsere és fűtési rendszerének korszerűsítésére.

A Társaság céljai között szerepel, hogy a pályázati lehetőségeket kihasználva további pályázatokon induljon a lehetőségeket maximálisan kihasználva.

Továbbra is célunk, hogy a megszerzett ISO-minősítésünket fenntartsuk, illetve továbbfejlesszük.

Társaságunk tisztában van vele, hogy a nehéz piaci környezetben kell az egyre növekvő elvárásoknak megfelelnie, de kimondhatjuk, hogy mindent igyekszik megtenni, hogy ezeknek a kihívásoknak megfeleljen a jövőben is.

Székesfehérvár, 2011. Április 29.

Székesfehérvári Épületfenntartó
és Hőszolgáltató Zrt.
8000 Székesfehérvár, Honvéd u. 1.

Fónad Csaba
Vezérigazgató

Számviteli és Közgazdasági
Szolgáltató Kft.

ELŐZETES
FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A SZÉPHŐ Zrt. tulajdonosainak

Elvégeztük a ***SZÉPHŐ Zrt.*** (8002 Székesfehérvár, Honvéd u. 1., Cg.: 07-10-001064) mellékelt 2010. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2010. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszeg **8.446.702 E Ft**, a mérleg szerinti eredmény **16.446 E Ft** (nyereség) –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

Az éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az ügyvezetés felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését és fenntartását; a megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becslések elkészítését.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése. A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függnek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló ügyvezetés általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzést azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a vállalkozás belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és az ügyvezetés számviteli becslései ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó bemutatásának értékelését is. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói záradékunk (véleményünk) megadásához.

Záradék (vélemény)

A könyvvizsgálat során a SZÉPHŐ Zrt. éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló a SZÉPHŐ Zrt. 2010. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Székhely: 8000 Székesfehérvár, Galántai u. 64. Tel/fax: (06-22) 502-790; 502-791; 502-792
Telephely: 9400 Sopron, Lővér krt. 33. 4/70. Tel.: (06-99) 506-599; Fax: (06-99) 506-600 e-mail: sonyc@t-online.hu

Figyelemfelhívás

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk a figyelmet arra, hogy a mellékelt éves beszámoló a soron következő közgyűlésre, a tulajdonosi határozat meghozatala céljából készült és így nem tartalmazza ezen a közgyűlésen meghozandó határozatok esetleges hatását. Ennek megfelelően a jelen független könyvvizsgálói jelentés és a mellékelt éves beszámoló a jogszabályok szerinti közzétételre és letétbe helyezésre nem alkalmas.

Székesfehérvár, 2011. április 29.

Vágvölgyi László
SONYC Kft.
8000 Székesfehérvár, Galántai u. 64.
Nyilvántartásba-vételi szám: 000500

Vágvölgyi László
Kamarai tagsági szám: 000442