

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság
Nyilvános ülés anyaga

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS

a Herpály Vagyonkezelő Kft. 2023. évi tevékenységéről szóló beszámolójának és 2024. évre vonatkozó üzleti tervének jóváhagyására

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 10/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület gyakorolja az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő egyszemélyes gazdasági társaság esetén a Ptk. által legfőbb szerv hatáskörébe utalt jogokat, így a számviteli törvény szerinti beszámoló jóváhagyására irányuló, ideértve az adózott eredmény felhasználására vonatkozó döntést.

A Herpály Vagyonkezelő Kft. ügyvezetője elkészítette a gazdasági társaság 2023. évre vonatkozó beszámolóját és 2024. évre vonatkozó üzleti tervét.

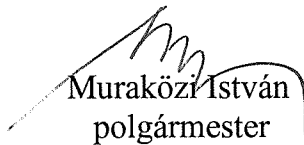
A Ptk. 3:117. § (1) alapján, ha a társaság legfőbb szerve a beszámoló elfogadásával egyidejűleg az előző üzleti évben kifejtett ügyvezetési tevékenység megfelelőségét megállapító felmentvényt ad, a társaság a vezető tisztségviselő ellen akkor léphet fel az ügyvezetési kötelezettségek megsértésére alapozott kártérítési igénnyel, ha a felmentvény megadásának alapjául szolgáló tények vagy adatok valótlanok vagy hiányosak voltak.

A Ptk. 3:185. § (2) bekezdése alapján a taggyűlés az osztalékfizetésről a beszámoló elfogadásával egyidejűleg határoz.

A könyvvizsgálói jelentés és a felügyelőbizottsági határozat később kerül megküldésre.

Az előterjesztéshez két határozati javaslat tartozik. Kérem, hogy az előterjesztésben és a határozati javaslatokban foglaltakat elfogadni szíveskedjenek.

Berettyóújfalu, 2024. április 18.


Muraközi István
polgármester

1. sz. HATÁROZATI JAVASLAT:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Herpály Vagyonkezelő Kft. 2023. évi mérlegbeszámolóját a könyvvizsgálói és felügyelő bizottsági jelentéssel együtt 884.991 e Ft mérleg főösszeggel eszköz- és forrásoldallal egyezően, -78.764 ezer Ft mérleg szerinti eredménnyel elfogadja azzal, hogy a mérleg szerinti eredmény a társaság saját könyveiben tőkerészeként kerüljön rögzítésre. A 2023. üzleti év vonatkozásában Berettyóújfalu Város Önkormányzata részére osztalékfizetésre nem kerül sor.

A Képviselő-testület a számvitelről szóló 2000. évi C. tv. 153.§ (1) bekezdésben foglaltak szerint javasolja a letétbe helyezési eljárást.

A Képviselő-testület, mint legfőbb szerv az ügyvezető számára a 2023. üzleti évre vonatkozó, ügyvezetési tevékenység megfelelőségét megállapító felmentvényt kiadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Muraközi István polgármester

2. sz. HATÁROZATI JAVASLAT:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Herpály Vagyonkezelő Kft. (Cg. 09-09-001011) 2024. évi üzleti tervét egyetértőleg jóváhagyja.

Határidő: azonnal

Felelős: Zámbori Péter ügyvezető igazgató
Muraközi István polgármester

Herpály Vagyonkezelő Kft
MÉRLEG
2023.12.31

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

	Tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
1	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18.sor)	558 296		776 830
2	1. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09.sorok)	18 977		18 083
3	1.1. Alapítás-díjazás aktívái értéke			
4	2. Kísérleti fejlesztés aktívái értéke			
5	3. Vagyoni értékő jogok	17 815		17 815
6	4. Szellemi termékek	2 927		268
7	5. Üzleti vagy cégérték			
8	6. Immateriális javakra adott előlegek			
9	7. Immateriális javak értékhelyesbítése	539 319		758 747
10	10. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17.sorok)	508 400		736 233
11	11. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékő jogok	10 345		10 771
12	12. Műszaki berendezések, gépek, járművek	2 272		9 923
13	13. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek			
14	14. Tenyészállatok			
15	15. Beruházások, felújítások	7 982		1 625
16	16. Beruházásokra adott előlegek	10 320		195
17	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28.sorok)			
19	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
22	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23	5. Egyéb tartós részesedés			
24	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
25	7. Egyéb tartósan adott kölcsön			
26	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27	9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
28	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	395 883		99 273
29	8. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53.sor)	2 485		2 250
30	10. KÉSZLETEK (31.-36.sorok)	474		624
31	1. Anyagok			
32	2. Befelejelen termelés és félkész termékek			
33	3. Növények, hízó és egyéb állatok			
34	4. Késztermékek			
35	5. Árúk	2 010		1 626
36	6. Készletekre adott előlegek			
37	II. KÖVETELÉSEK (38.-45.sorok)	99 202		94 783
38	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	34 153		39 119
39	2. Követelések kapcsoló vállalkozással szemben			
40	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
41	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
42	5. Vállalkozások			
43	6. Egyéb követelések	65 049		55 664
44	7. Követelések értékelési különbözete			
45	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52.sorok)			
47	1. Részesedések kapcsolt vállalkozásban			
48	2. Jelentős tulajdoni részesedés			
49	3. Egyéb részesedés			
50	4. Saját részvények, saját üzletrészek			
51	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
52	6. Értékpapírok értékelési különbözete			
53	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55.sorok)	294 196		2 240
54	1. Pénztár, csekkek	497		844
55	2. Bankbetétek	293 699		1 396
56	C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59.sorok)	57 218		8 888
57	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	54 254		6 299
58	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 964		2 589
59	3. Halasztott ráfordítások			
60	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+29.+56.sor)	1 011 397		884 991

Kelt: Berettyóújfalú, 2023.04.11.

Herpály Vagyonkezelő Kft
MÉRLEG
2023.12.31

MÉRLEG Források (passzívák)

	Tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
61	D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71.sor)	238 523		154 270
62	I. JEJYZETT TŐKE	188 430		188 430
63	Ebből: visszatérítendő tulajdoni részesedés névértéken			
64	II. JEJYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65	III. TŐKETARTALÉK	5 487		
66	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	72 474		20 283
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	18 760		24 321
68	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
69	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-46 629		-78 764
72	E. Céltartalékok (73.-75.sorok)			
73	1. Céltartalék a várható költségekre			
74	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
75	3. Egyéb céltartalék			
76	F. Kötelezettségek (77.+82.+92.sor)	493 239		567 187
77	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.-81.sorok)			
78	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
79	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
80	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdasági egységgel szemben			
81	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdasági egységgel szemben			
82	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91.sorok)	257 656		470 796
83	1. Hosszú lejáratú kapott kölcsönök			
84	2. Átváltozható és átváltozó kötvények			
85	3. Tartások kötvénykiadásából			
86	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
87	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
88	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
89	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
90	8. Tartós kölcsön, egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
91	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	257 656		470 796
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104.sorok kiv.94.)	235 583		96 391
93	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
94	2. -ebből: az átváltozható és átváltozó kötvények			
95	3. Rövid lejáratú hitelek			
96	4. Vevőidő kapott előlegek			
97	5. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	208 279		68 156
98	6. Vállalkozások			
99	7. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
100	8. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
101	9. Rövid lej. kölcsön, egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
102	10. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	27 304		28 235
103	11. Kötelezettségek értékelési különbözete			
104	12. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105	G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-108.sorok)	279 636		163 534
106	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	53 921		115 562
107	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	225 715		47 972
108	3. Halasztott bevételek			
109	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105.sor)	1 011 397		884 991

Kelt: Berettyóújfalú, 2024.04.11.

Herpály Vagyonkezelő Kft
EREDMÉNYKIMUTATÁS
2023.12.31

	Tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	405 667		463 819
2	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	405 667		463 819
3	Saját termelésű készletek állományváltozása			
4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	3 443		31 047
II	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+/-04.)	3 443		31 047
III	Egyéb bevételek	426 280		456 080
	Ebből: visszaírt értékvesztés			
5	Anyagköltség	583 825		627 567
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	66 324		104 249
7	Egyéb szolgáltatások értéke	6 052		10 954
8	Eladott áruk beszerzési értéke	17 040		25 370
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	10 795		13 082
IV	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	684 036		781 222
10	Béreköltség	154 030		184 334
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 036		1 579
12	Bérfárulékok	17 029		22 208
V	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	172 095		208 121
VI	Értékcsökkenési leírás	18 048		26 265
VII	Egyéb ráfordítások	5 887		11 860
	Ebből: értékvesztés			
A	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+/-II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-44 676		-76 522
13	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
14	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, á			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			2
	Ebből értékelési különbözet			
VIII	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)			2
18	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	455		583
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
21	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
22	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			5
	Ebből értékelési különbözet			
IX	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)	455		588
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-455		-586
C	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+/-A.+/-B.)	-45 131		-77 108
X	Adófizetési kötelezettség	1 498		1 656
D	ADÓZOTT EREDMÉNY (+/-C.-X.)	-46 629		-78 764

Kelte: Berettyóújfalu, 2024.04.11.

Herpály Vagyongkezelő Kft
4100 Berettyóújfalu, József A. u. 9.

Adószám: 10588549-2-09
Cégj. szám: 09-09-001011
KSH szám: 10588549-3530-113-09

Kiegészítő melléklet
a 2023. üzleti évi
Éves beszámolóhoz

vállalkozás vezetője (képviselője)

Berettyóújfalu, 2024.04.15.

A kiegészítő melléklet tartalma

A kiegészítő melléklet tartalma az alábbi három részre tagolódik:

1. Általános rész
2. Specifikus rész
3. Tájékoztató rész

A kiegészítő melléklet egyes részei összefüggnek, de tartalmilag mégis külön egységeket jelentenek.

(1) Általános rész

1. A TÁRSASÁG RÖVID BEMUTATÁSA

A Herpály Vagyongkezelő Kft. 1991. október 07-én kezdte meg működését. A Hajdú-Bihar megyei Bíróság, mint Cégbíróság 09-09-001011 számon jegyezte be.

A vállalkozás **székhelye:** 4100 Berettyóújfalu, József A. u. 9.

A társaság **tulajdonosa:** Berettyóújfalu Város Önkormányzata 100%-ban

Működés módja: Önálló

Társaság képviselője: Zámbori Péter
4028 Debrecen, Kassai út 29/D 1. ajtó
Adóaz.: 8394580084

A társaság könyvvizsgálatra kötelezett.

A beszámoló szabályszerűségét, megbízhatóságát és valódiságát az I.K.SZ. 98. Kft (4033 Debrecen, Doberdó u. 26., Kamarai nyilvántartási szám.: 000810, Cégjegyzékszám: 09-09-006357) ellenőrzi. A könyvvizsgálatért személyesen felelős könyvvizsgáló: Kusai Tamás (Kamarai tagsági száma: 004740.)

A Kft-nél Felügyelő Bizottság működik.

Felügyelő Bizottsági tagok:

Agárdi Zoltán	elnök
Csarkó Erika	tag
Vitányi Ferenc Józsefné	tag

A könyvviteli feladatok irányításáért felelős személy:

Bojtor Emese (4029 Debrecen, Faraktár u. 13. 2/12.)
PM nyilvántartási szám: 162061.

A társaság fő tevékenységi körei:

- Hőtermelés - Hőszolgáltatás
- Építőipar
- Lakás és nem lakás célját szolgáló helyiségek bérbeadása
- Uszoda-strand üzemeltetés
- Piac üzemeltetés
- Önkormányzati bérlakások működtetése
- Kórházi bérlakások működtetése

2. A TÁRSASÁG SZÁMVITELI POLITIKÁJA

2.1 A számviteli politika bemutatása

Az üzleti év időtartama megegyezik a naptári évvel, a kettős könyvvitel szabályai szerint vezeti könyveit.

A mérleg fordulónapja: 2023.12.31.

A mérleg zárás időpontja: 2023.03.31.

A beszámoló formája:

A Számvitelről szóló 2000. évi C. Törvény alapján „A” változatú éves beszámolót készít, azaz mérlegszerű elrendezéssel. A mérleg tagolása a számviteli törvény szerinti tagoláson túl csak abban az esetben részletezett, amennyiben a részletezés a világosság, illetve következetesség elvét követve jelentőséggel bír. Az arab számmal jelzett tételeket egy-egy csoporton belül nem vonja össze, mint azokat az arab számmal jelzett sorokat sem hagyja ki, amelyeknél adat sem a tárgy évben sem az előző évben nem szerepel.

A költségek könyvelése elsődlegesen az 5. számlaosztályban történik.

A Társaság eredmény-kimutatásának formája: „A” változat. Összköltség eljárással készül.

Az eredmény-kimutatás tagolása a számviteli törvény szerinti tagoláson túl tovább nem részletezett, az arab számmal jelzett tételeket egy-egy csoporton belül nem vonja össze, mint azokat az arab számmal jelzett sorokat sem hagyja ki, amelyeknél adat sem a tárgy évben, sem az előző évben nem szerepel.

A társaság a mérleget és az eredmény-kimutatást a kettős könyvvitel zárt adataiból és a főkönyvi kivonatból állította össze. Az egyes mérlegtételeket leltárral támasztja alá.

2.2 Eszközök és források értékelése

- A befektetett eszközök bekerülése a könyvekbe a létesítésük vagy beszerzésük érdekében felmerült költségek Számviteli Törvény szerint aktiválható összegében történik.
- Az értékcsökkenés választott leírási módszerét a Számviteli Törvény szerint kialakított Számviteli Szabályzat tartalmazza.

- Készletek értékelése: a vásárolt készleteket tényleges beszerzési áron, a saját termelésű készleteket utókalkulált tényleges közvetlen önköltségi áron tartjuk nyilván. Év közben folyamatosan mennyiségi és értékbeni nyilvántartást vezet, év végén leltár készül a nyilvántartásokból, a mérleg alátámasztására.
- A követelések könyv szerinti értéken kerülnek megállapításra, a behajthatatlan követelések leírása az egyéb ráfordítások terhére történik.
- A kötelezettségek értékelése könyv szerinti értéken történik.

2.3 *Korábbi évek hibáinak minősítése*

- **Nem jelentős hiba:** a társaság az ellenőrzés, önellenőrzés során az előző éveket érintő, nem jelentős hibákat és azok hatásait a mérleg és eredménykimutatás tárgyévi adatai között szerepelteti.
- **Jelentős hiba:** jelentős összegűnek minősül az üzleti évben feltárt egy üzleti évre vonatkozó hibák hatása, ha a vizsgált üzleti évre készített beszámoló eredeti mérleg főösszegének 2%-át meghaladja.
Jelentős összegű hibát a tárgyévi beszámolóban elkülönítve szerepelteti úgy, hogy az előző évekre vonatkozó módosításokat a mérleg és eredménykimutatás minden tételénél az előző év adatai mellett mutatja be, azok nem képezik részét az eredménykimutatás tárgyévi adatainak, s a kiegészítő mellékletben részletezi az egyes évekre vonatkozó módosításokat.

2.4 *Amortizációs politika*

A terv szerinti értékcsökkenés elszámolásánál az 1996. évi LXXXI. Tv. (Társasági adótörvény) 2. sz. mellékletét alkalmazzuk.

Alkalmazott leírási módszer:

Az évenként elszámolandó értékcsökkenésnek a bekerülési értékhez (bruttó értékhez) viszonyított arányát az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai elhasználódása és erkölcsi avulása, az adott vállalkozási tevékenységre jellemző körülmények figyelembevételével tervezzük és azokat a nyilvántartásokon történő rögzítést követően a rendeltetésszerű használatba vételtől alkalmazzuk.

Értékcsökkenés elszámolása:

Az értékcsökkenést az üzembe helyezés napjától, kivezetéskor pedig a kivezetés napjáig számoljuk el.

200 eFt értékhatár alatti tárgyi eszköz használatbavételekor amortizációs költségként egy összegben elszámolásra kerül.

A Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés és az adótörvény szerint elszámolható értékcsökkenés közötti különbözetet a társasági adóalap megállapításánál adóalap korrekciós tételként figyelembe vesszük.

A társaság céltartalékot nem képez.

3. **A SZÁMVITELI ALAPELVEKTŐL VALÓ ELTÉRÉS ISMERTETÉSE**

A társaság nem tér el a számviteli alapelvektől.

4. A TÁRSASÁG VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZETÉNEK ELEMZÉSE

4.1 Vagyoni helyzet

Év	Mérlegfőösszeg	Változás
Előző évben:	1 011 397	
Tárgy évben:	884 991	126 406e Ft

A vagyonnal kapcsolatos elemzési mutatók:

Megnevezés	Mutatók	Előző év	Tárgy év	Változás
Saját tőke arány	Saját tőke	0,24	0,17	-0,07
	Összes forrás			
Befektetett eszközök aránya	Befektetett eszközök	0,55	0,88	0,33
	Összes eszközök			
Forgóeszközök aránya	Forgóeszközök	0,39	0,11	-0,28
	Összes eszköz			
Eladósodottsági mutató	Kötelezettségek	0,49	0,64	-0,15
	Összes forrás			
Idegen tőke és saját tőke aránya	Kötelezettségek	2,07	3,68	1,61
	Saját tőke			
Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke	0,43	0,20	-0,23
	Befektetett eszközök			

4.2 Pénzügyi helyzet

Az adókötelezettségeket a társaság minden esetben az előírt fizetési határidőre kiegyenlítette.

A vevői követelések rendezésére a társaság továbbra is nagy figyelmet fordít. A tárgyévben értékvesztés nem került elszámolásra.

A társaság külső pénzügyi forrásként 40.000e Ft folyószámla hitelkerettel rendelkezik.

Eladásra vásárolt részvénye, kötvénye, visszavásárolt üzletrésze a társaságnak nincs.

A pénzügyi helyzettel kapcsolatos elemzési mutatók:

Megnevezés	Mutatók	Előző év	Tárgyév	Változás
Készpénz likviditás	Pénzeszközök+értékp.	1,25	0,02	-1,23
	Rövid lejáratú kötelezettségek			
Likviditási gyorsráta	Pénzeszközök+követelések	1,67	1,01	-0,66
	Rövid lejáratú kötelezettségek			
Likviditási ráta	Pénze.+aktív időb.elhat.	1,49	0,12	-1,37
	Rövid lejáratú kötelezettségek			
Vevők forgási sebessége	Értékesítés nettó árbevétele	11,88	11,86	-0,02
	Vevők			
Ki nem fizetett számlák (napokban)	Vevők x 365 nap	30,73	30,78	-0,05
	Nettó árbevétel			

4.3 Jövedelmi helyzet

A bevételek, költségek és ráfordítások hatása az üzemi eredményre:

eFt-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgy év	Változás %
Összes bevétel (I-III)	835.390	950.946	113,83
Összes költség, ráfordítás (IV-VII)	880.066	1.027.468	116,75
Különbözet (Üzemi eredmény)	-44.676	-76.522	

(2) Specifikus rész

A kiegészítő melléklet specifikus részei a mérleghez és az eredmény-kimutatáshoz kapcsolódnak.

I. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1. ESZKÖZÖK

1.1 Befektetett eszközök

Immateriális javak és a tárgyi eszközök állományváltozása

Az immateriális javak között a vállalkozás a szellemi termékeket, alapítás-átszervezés aktivált értékét, kísérleti fejlesztés aktivált értékét tart nyilván.

Az immateriális javak változását az alábbi táblázat mutatja:

eFt-ban			
Megnevezés	Előző év	Tárgy év	Változás %
Vagyoni értékű jogok	17.815	17.815	0
Szellemi termékek	2.927	268	9,16
Immat. javak összesen	18.977	18.083	9,16

A tárgyi eszközök változását az alábbi táblázat mutatja:

eFt-ban			
Megnevezés	Előző év	Tárgy év	Változás %
Ingatlanok és a kapcs. vagyoni ért. jogok	508.400	736.233	144,81
Műszaki gépek, berendezés	10.345	10.771	104,12
Egyéb berendezések, felsz.	2.272	9.923	436,75
Beruházások, felújítások	7.982	1.625	20,36
Tárgyi eszközök összesen	539.319	758.747	140,69

Befektetett pénzügyi eszközök

Befektetett pénzügyi eszköze nincs a vállalkozásnak.

1.2 Forgóeszközök

Megnevezés	Előző év	Tárgy év	Változás %
Forgóeszközök	395.883	99.273	25,08

Készletek állományváltozása

A készletek év végi állománynak változását az alábbi táblázat mutatja:

eFt-ban			
Megnevezés	Előző év	Tárgy év	Változás %
Anyagok	474	624	131,65
Áruk	2.010	1.626	80,90
Készletek összesen	2.485	2.250	90,54

A vásárolt készletekről a társaság év közben mennyiségi és értékbeni nyilvántartást vezet.

A leltározás 2023.12.31-i fordulónappal megtörtént. A készletek között eltérés nem volt.

Követelések állományváltozása

A 2023. üzleti év végére a követelések mértéke az előző évhez képest 4,45%-kal csökkent.

A követelések változását az alábbi táblázat mutatja:

eFt-ban			
<i>Megnevezés</i>	<i>Előző év</i>	<i>Tárgy év</i>	<i>Változás %</i>
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevő)	34.153	39.119	114,54
Egyéb követelések	65.049	55.664	85,57
<i>Követelések összesen</i>	<i>99.202</i>	<i>94.783</i>	<i>95.55</i>

Pénzeszközök állományváltozása

A társaság forint betétszámlával rendelkezik az OTP-nél és a K&H Banknál. Tartósan lekötött bankbetétje a társaságnak nincs.

A pénzeszközök év végi megoszlását az alábbi táblázat tartalmazza:

eFt-ban			
<i>Megnevezés</i>	<i>Előző év</i>	<i>Tárgy év</i>	<i>Változás %</i>
Pénztár	497	844	169,82
Bankbetétek	293.699	1.396	0,48
<i>Pénzeszközök összesen</i>	<i>294.196</i>	<i>2.240</i>	<i>0,76</i>

1.3 Aktív időbeli elhatárolás

Az aktív időbeli elhatárolások részletezését az alábbi táblázat tartalmazza:

eFt-ban			
<i>Megnevezés</i>	<i>Előző év</i>	<i>Tárgy év</i>	<i>Változás %</i>
Bevételek elhatárolása	54.254	6.299	11,61
Költségek elhatárolása	2.964	2.589	87,35
<i>Következő évre áthúzódó aktívák összesen</i>	<i>57.218</i>	<i>8.888</i>	

Az előző évről megszüntetendő tétel nem maradt.

ESZKÖZÖK ÉRTÉKE ÖSSZESEN: 884.991 eFt

2. **FORRÁSOK**

2.1 **Saját tőke**

A saját tőke összetétele az előző évhez viszonyítva az alábbiak szerint alakult:

Jegyzett tőke alapításkor:	188.430 eFt
Jegyzett tőke tárgyév elején:	188.430 eFt
Jegyzett tőke tárgyév végén:	188.430 eFt
Tőketartalék tárgyév elején:	5.487 eFt
Tőketartalék tárgyév végén:	eFt
Eredménytartalék nyitó állománya:	72.474 eFt
Eredménytartalék záró állománya:	20.283 eFt
Lekötött tartalék nyitó állománya:	18.760 eFt
Lekötött tartalék záró állománya:	24.321 eFt
2023. évben adózott eredmény:	-78.764 eFt
Saját tőke 2023.12.31-én:	154.270 eFt

2.2 **Kötelezettségek**

2.2.1 **Hátrasorolt kötelezettségek**

Hátrasorolt kötelezettsége nincs a vállalkozásnak.

2.2.2 **Hosszú lejáratú kötelezettségek**

Hosszú lejáratú kötelezettségek között a vagyonkezelésből eredő kötelezettségvállalás szerepel 470.796e Ft értékben.

2.2.3 **Rövid lejáratú kötelezettségek**

A rövid lejáratú kötelezettségeket az alábbi táblázat részletezi:

Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása

	eFt-ban		
Megnevezés	Előző év	Tárgy év	Változás %
Kötelezettségek áruszáll.-ból és szolgáltatásból (szállító)	208.279	68.156	32,72
Rövid lejáratú hitek	0	0	0
Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség összesen	27.304	28.235	103,41
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	235.583	96.391	40,92

Az egyéb kötelezettségek között olyan adó és járulék kötelezettségek kerültek kimutatásra, melyek a tárgy évre vonatkoznak, de fizetésük 2024. évben esedékes.
A társaságnak adó- és járuléktartozása nincs.

2.3 Passzív időbeli elhatárolás

A passzív időbeli elhatárolások részletezése:

eFt-ban			
Megnevezés	Előző év	Tárgy év	Változás %
Bevételek elhatárolása	53.921		100
Költségek elhatárolása	225.715	115.562	51,20
Halasztott bevételek		47.972	100
Következő évre áthúzódó passzívák összesen	279.636	163.534	58,48

A passzív időbeli elhatárolások között a 2023. évben kiszámlázott 2024. január havi áram díj szerepel, valamint a 2024-ben beérkező telefon, üzemanyag, rezsi, stb költségek, melyek a 2023.év eredményét terhelik.

FORRÁSOK ÉRTÉKE ÖSSZESEN: 884.991 eFt

A társaságnak mérlegen kívüli kötelezettsége nincs.

II. AZ EREDMÉNY-KIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1. ÜZEMI EREDMÉNY

1.1 Értékesítés nettó árbevétele

Az értékesítés nettó árbevételének csak belföldi *relációban történt.*

Az értékesítés éves árbevétele a 2022. üzleti évhez képest nőtt. Az előző évi 405.667 eFt-ról 463.819 eFt-ra változott, ez 14%-os növekedést jelent.

1.2 Aktivált saját teljesítmények értéke

Az aktivált saját teljesítmények 2023. évben 31.047 eFt volt.

1.3 Egyéb bevételek

eFt-ban			
Megnevezés	Előző év	Tárgy év	Változás %
Egyéb bevételek	426.280	456.080	106,99

1.4 Költségek

Az összes költség megoszlását, ill. változását a **főbb költségnemek** vonatkozásában az alábbi táblázat tartalmazza:

eFt-ban

Megnevezés	Előző év	Megoszlás %	Tárgyév	Megoszlás %
Anyagjellegű ráfordítások	684.036	78,25	781.222	76,92
Személyi jellegű ráfordítások	172.095	19,69	208.121	20,49
Értékcsökkenési leírás	18.048	2,06	26.265	2,59
Költségek összesen:	874.179	100%	1.015.608	100%

A **személyi jellegű ráfordítások** megoszlását, ill. változását az alábbi táblázat tartalmazza:

eFt-ban

Megnevezés	Előző év	Megoszlás %	Tárgyév	Megoszlás %
Bérköltség	154.030	89,50	184.334	88,57
Személyi jellegű kifizetések	1.036	0,60	1.579	0,76
Bérfárulékok	17.029	9,90	22.208	10,67
Szem.jell.ráford. összesen:	172.095	100%	208.121	100%

1.5 Egyéb ráfordítások

eFt-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgy év	Változás %
Egyéb ráfordítások	5.887	11.860	201,46

ÜZEMI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE

eFt-ban

Év	Üzemi tevékenység eredménye	Változás
Előző év:	-44.676	
Tárgy év:	-76.522	-31.846

2. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE

2.1 Pénzügyi műveletek bevételei

eFt-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgy év	Változás %
Pénzügyi műveletek bevételei összesen		2	100

2.2 Pénzügyi műveletek ráfordításai

eFt-ban			
<i>Megnevezés</i>	<i>Előző év.</i>	<i>Tárgy év</i>	<i>Változás %</i>
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	455	588	129,23

PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE

eFt-ban			
<i>Megnevezés</i>	<i>Előző év</i>	<i>Tárgy év</i>	<i>Változás %</i>
Pénzügyi műveletek eredménye	-455	-586	128,79

3. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY

eFt-ban		
<i>Év</i>	<i>Adózás előtti eredmény</i>	<i>Változás</i>
Előző év:	-45.131	
Tárgy év:	-77.108	31.977

4. ADÓZOTT EREDMÉNY

eFt-ban		
<i>Év</i>	<i>Adózott eredmény</i>	<i>Változás</i>
Előző év:	-46.619	
Tárgy év:	-78.764	32.145

TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

1. Osztalék

A 2023. üzleti évben osztalék kifizetése nem került jóváhagyásra.

2. Egyéb kiegészítések

A cég tevékenysége során veszélyes hulladék nem keletkezik. A környezetvédelmet közvetlenül szolgáló tárgyi eszközökkel nem rendelkezik. Környezetvédelmi garanciális kötelezettség a társaságot nem terheli, így az erre vonatkozó céltartalék képzéssel sem élt.

A mérlegkészítés napjáig a vállalkozás folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn. Beláthatóan a társaság a jövőben is tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés megszüntetése.

Üzleti jelentés 2023

A Herpály Vagyonkezelő Kft. üzleti tevékenysége 2023-ban több változáson is keresztül ment, így a társaság 2023. február 23-ig „HERPÁLY-TEAM” Építőipari és Szolgáltató Kft. néven működött. Az új név mellett új székhelyre is költözött az önkormányzat tulajdonában álló vállalkozás, a Berettyóújfalu, József A. u. 9. szám alatti Nyíri István Vállalkozók Házába. Az új székhelyen a földszinti irodákban és az ügyfélszolgálaton szolgáljuk ki a lakossági és üzleti ügyfeleket, valamint az egész épület üzemeltetését is a Herpály Vagyonkezelő Kft. látja el.

Társaságunk 2023-ben a vagyonkezelői feladatok mellett üzemeltette a berettyóújfalui távhőszolgáltatást, kezelte a szociális és piaci alapú bérlakásokat, a városi piacot, a strand- és termálfürdőt, működtette a vendéglátó egységeket, és a szociális parkgondozást.

Energiaköltségek

A 2022-es bizonytalan esztendő után 2023 is nagyon nehéz év volt, komoly feladatokat rótt a társaságra, hiszen a pandémiát követően az orosz-ukrán háború alapvetően megváltoztatta cégünk működését. Az európai uniós szankciók miatt az energiaárak az egekbe szöktek, így működési költségeink nagyobb hányadát a gáz- és áramdíjak teszik ki. Az energiaárak radikális emelkedése alapvetően befolyásolta a költségvetésünket az első félévben, az áramdíjanknál év közben történt meg a váltás a korábbi 119 Ft-os díjról 90,59 Ft-ra csökkent az elektromos áram díja, azonban ez még mindig jelentős növekedés a 2 évvel ezelőtti 26 Ft-hoz képest!

A beszerzett gáz költsége 2023 január-szeptember között 70,74 Ft volt, addig október és december között 30,6 Ft. Korábban ez a beszerzés szinte harmadáron volt elérhető, mindösszesen 10,72 Ft-ba került 1 KWh gáz. Éves gázbeszerzésünk 28 621 GJ volt, melyért nettó 467 327 134 Ft-ot fizettünk 2023-ban. Erre rakódott még 38 millió Ft értékben a rendszerhasználati díj, a jövedéki adó és a biztonsági készletezési díj.

Távhőszolgáltatás

A lakosságnak szolgáltatott hőmennyiség 14 592 GJ volt, melegvíz előállítására pedig 6 119 GJ hőmennyiséget fordítottunk. A külön kezelt intézmények és egyéb vállalkozások (25 intézmény, vállalkozás összesen) 2023-ban 4 130 GJ távhőt vettek igénybe, a melegvíz hőigény ezen ügyfeleknél mindösszesen 190 GJ volt. A vételezett gáz mennyisége 28 621 GJ volt, így a számokból is látszik, hogy a hőveszteségünk 12 %-os volt 2023-ban.

A rezsicsökkentett lakossági díj következtében az állami MAVIR Zrt. 417,8 millió Ft „rezsitámogatást” biztosított vállalkozásunk számára kompenzációként a 638 lakossági távhős lakás után. Az üzleti tervben kalkulált támogatás összege 99 millió forinttal lett kevesebb, és a lakosság és a vállalkozások is jelentősen visszafogták gázfogyasztásukat. A külön kezelt intézményeket jogszabály kötelezte az energiafelhasználás jelentős csökkentésére, ők 1380 GJ-lal kevesebb hőt „fogyasztottak el” 2022. évhez képest. Az év során komolyabb fennakadás, csőtörés nem volt a távhőszolgáltatásban, a szükséges karbantartásokat Kollégáink elvégezték. Távhőszolgáltatásunkról végzett kérdőíves felmérés alapján a szolgáltatást igénybe vevő válaszadók 4,833 pontra értékelték (1-5-ig terjedő skálán) szolgáltatásunkat, míg a távleolvasó rendszert a maximális kiváló érdemjeggyel jutalmazták.

Az Önkormányzattal közösen 2023-ban is folytattuk az előkészítését a geotermikus energián alapuló távhőszolgáltatás kialakításának, azonban megfelelő pályázat hiányában ez a projekt még nem tudott elindulni. Szintén megvizsgáltuk a kórházi lakások bekapcsolását a távhőbe, azonban 1,5-2 km távhővezeték kiépítése több százmillió forintos tételt jelentene.

Termál- és strandfürdő

A fedett fürdő beruházása sajnos tovább húzódott, így csak 2023 júniusában nyithatta meg a kapuit. Az átadási ünnepségen Dr. Lázár János miniszter elismerően beszélt a beruházásról. Jogszabályi változások miatt a Gróf Tisza István Kórház a Debreceni Egyetem Klinikai Központjának egyik campusa lett, így sajnos a gyógyászati szolgáltatások 2023-ban nem indultak el. A földszinti területen a kibővült medencetérben 3 medence (25 méteres uszoda, gyógyvizes termálmedence, tan- és tornamedence), valamint megújult szaunavilág (finn szauna, gőzkabin, infrasauna, sószoza, merülőmedence) várja a pihenésre és sportolásra vágyókat.

2023-ban a nyári strandszezon az időjárás miatt nem alakult úgy, ahogy egy évvel korábban: ebben az időszakban 2022-ben 43.060 látogatónk volt, addig 2023-ban a rossz júniusi időjárás miatt 34.326 fő. Év végére 51.429 fő látogatta meg a Bihar Termálligetet, ami 3 %-os növekedés volt a korábbi évhez képest. Ez az országos átlagot meghaladó látogatószám-növekedést jelent 2023. évre vonatkozóan!

A 2023-as üzleti tervben a gyógyászat beindulásával is számolva jelentősebb növekedésre számítottunk. A fürdő indulásának csúszása nettó 20 millió forintos bevételkiesést okozott, a gyógyászat kiesése a tavalyi esztendőben pedig az ingatlan bérbeadási tevékenységünknel jelentkezik, ahol minimum 10 millió Ft árbevételt vártunk az emeleti rész bérbeadásától. Mivel a gyógyászati szolgáltatások nem indultak el, így a vizes kezelések önrész befizetései sem jelentkeztek társaságunknál. Kedvezően alakult azonban az év vége, ekkor kezdték el felfedezni a Vendégek a fedett fürdőrészlég szolgáltatásait. A fedett részlegen a tanév során elindult az iskolás gyermekek úszásoktatása, 2023-ban azonban csak a Diószegi református iskola tanulói vették igénybe ezen szolgáltatásainkat.

A Bihar Termálligetben és környékén 2023-ban megújítottuk a növényzet egy részét a strandfürdő területén, kialakítottunk egy mezítlábas Kneipp-ösvényt, telepítettük a fürdő beléptetőrendszerével kompatibilis Welcome-rendszert. Saját forrásból befejeztük a termálfürdő tetején kialakított napelemes kiserőművet, és a szaunavilág kültéri pihenőteraszát is.

2023-ban a strandon első alkalommal szerveztük meg nagy sikerrel a Bihari Pikniket Lázár chéf „főszereplésével” július 8-án. Július 29-én 2023-ban is csatlakoztunk a Magyar Fürdőszövetség országos kezdeményezéséhez a Strandok éjszakája programmal. Augusztus 29-én ismét a nyugdíjasok vették birtokba a Bihar Termálliget strandját, ahol a régiós nyugdíjas klubok kulturális programmal szórakoztatták a több száz fős szépkorú közönséget. Szeptember 29-én hagyományteremtő szándékkal szerveztük meg a helyi úszókkal, iskolákkal a „24 órás úszás” programot.

A strandfürdő és a fedett fürdő közötti vízellátás kiépítése, a gépészet (szivattyúk, tolózárak) felújítása nyújthat biztonságot a két létesítmény egyidejű üzemeltetésére a jövőben – írtuk ezt a tavalyi üzleti tervhez. Az ehhez szükséges vezetékeket, csöveket, eszközöket megvásároltuk, a beruházáshoz kapcsolódó földmunkák során azokat a fedett fürdő beruházásához kapcsolódóan a földbe helyeztük. Végleges rendszerbe kötésük 2023-ban megvalósult, így a piac területén lévő hidegvizes kútról fogjuk tudni a jövőben ellátni a termál- és strandfürdő vízigényét.

Informatikai fejlesztések

2022-23-ban a Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központ-hoz való kötelező csatlakozás (fürdőszolgáltatás, vendéglátás) miatt komoly informatikai fejlesztéseket kellett végrehajtanunk: számítógépek, nyomtatók, mobil nyomtatók, infopanelek, szoftverek vásárlásával sikerült megfelelni a törvényi előírásoknak.

A vendéglátás digitalizációját is megvalósítottuk, ezáltal zárt rendszerben működnek egységeink. Digitális fejlesztést valósítottunk meg a távhő- és bérlakás számlák kiállításakor, fokozatosan elhagyva a

„sárga csekk” befizetéseket, mely nagyon költséges volt a Herpály számára. A „Csekktelenítés programhoz” a lakossági távhős fogyasztók 10 %-a csatlakozott, ezt szeretnénk a jövőben tovább növelni. Lecseréltük a távhőszolgáltatás távleolvasó rendszerét is, így újra hiteles adatokkal tudunk dolgozni.

2023-ban kialakítottuk a társaság telefonos VoIP rendszerét, internetes fejlesztéseket valósítottunk meg a Nyíri István Vállalkozók Házában, a Bihar Termálligetben, a Bessenyei kazánházban, a leendő kemping recepciójánál. Utóbbi területen sorompós beléptető rendszer kialakítása, szállásfoglalási szoftver vásárlása és Wifi hálózat kiépítése is megvalósult.

Piac és vásárcsarnok

A *piac* területén az Önkormányzat beruházásában 2023 év elején kezdődött el az agrárképzési központ és vásárcsarnok beruházása. A vásárcsarnok építése miatt a piacon is nagy volt a bizonytalanság az eladók között, akikkel többszöri egyeztetés után abban maradtunk, hogy a Millennium utat zárjuk le a piacos napokon és ott fognak kirakodóvásár-szerűen árusítani. A kezdeti felháborodást követően mind az árusok, mind a lakosság elfogadta ezt a megoldást. A berettyóújfalui piac régiós feladatokat lát el, hiszen 33 településről hozzák ide például a szabadban szedett gombákat bevizsgáltatni, akár még a határon túlról is. Az új vásárcsarnok átadására 2023. december 9-én került sor. A piacon teljes személyzeti csere valósult meg, az új vásárcsarnok és agrárképzési központ új szemléletet és rendezvényszervezési menedzsment munkát is megkövetel, hiszen a vásárcsarnokra nem csak fedett piacként, hanem képzési központként és rendezvényterként is számítunk a jövőben. A piac területén a bejáratokhoz hatmillió Ft-ot meghaladó beruházás során 3 sorompós beléptetőt alakítottunk ki informatikai háttérrel, így megelőzve a korábban balesetveszélyes közlekedést a piaci napokon.

Bérlakások

A Herpály Vagyonkezelő Kft. 2023-ban 123 lakást mindösszesen 6580 m²-en, többek között a szociális bérlakások mellett a nyugdíjas ház 8 lakását és az ún. kórházi lakások 42 ingatlanát is társaságunk kezeli. 2023. július 1-től az Önkormányzat megváltoztatta a bérlakások után fizetendő díjat, mely így már fedezi a bérlakásokra fordítandó karbantartási költségeket. 50 határozott idejű és 72 határozatlan idejű szerződéssel bérlik a lakók az önkormányzati lakásokat, illetve volt üresen álló lakás is 2023-ban. Elmondhatjuk, hogy a bérlők többsége határidőben fizeti a bérlemények díját, így a hátralékunk minimálisnak tekinthető (5-6 %).

A bérlemények karbantartása során több helyiségnél tetőcserép igazítást, pótlást végeztünk, de homlokzati és belső festési és villanyszerelési munkálatok is zajlottak a bérlakásoknál. 2023-ban indult el a hidegvízórák cseréje, ami a pandémia miatt elhúzódott, és ezek az önkormányzati bérlakásokat is érintették.

Vendéglátás

Társaságunk vendéglátó egysége 2023-ban a Bihar Termálliget strandfürdő részlegén 2 éttermet, és 1 kávézót üzemeltetett, majd a fedett részleg átadása után a benti Termál Büfét is mi üzemeltetjük. A fürdőben található egységek mellett a városi sportcsarnok büfijét is átvettük, valamint a városi szervezésű rendezvények vendéglátását is mi látjuk el. A 2023-as esztendőben folytattuk a felújításokat, beruházásokat és eszközvásárlásokat a vendéglátás területén, szeretnénk ezen fejlesztésekkel elérni azt, hogy kiküszöböljük a szezonális vendéglátásból fakadó hátrányokat. Így többek között családi, céges rendezvényekre is szállítunk hidegtálakat, melyek egyre nagyobb népszerűségnek örvendenek. Ezen beruházásoknál azonban az azonnali értékcsökkenés és a munkatársak megtartása veszteségessé tette 2023-ban a vendéglátói divíziót. Utóbbiban szerepet játszott az is, hogy vendéglátós Kollégáink egy része az év elején a KÖSZI-hez lett átirányítva, ezzel is elősegítve megtartásukat: ez az átirányítás társaságunk részére 1,7 millió forintos költséget jelentett. Szintén nem segítette a vendéglátás helyzetét, hogy a júniusi hónapban felére csökkent az időjárás miatt a strandlátogatók létszáma, és az sem, hogy a gyógyászati részleg nem indult el 2023-ban, ezek a külső tényezők kb. 6-8 millió forintos vendéglátás kiesést jelentettek. A vendéglátás területén az elszámolt értékcsökkenés 5,3 millió forint volt 2023-ban. Az év során a beszerzett áruk értéke szinte hetente emelkedett, amit nem tudtunk azonnali áremelésbe átfordítani a strandszezonban. Az élelmiszerek áremelkedése közül kiemelkedik a cukoré, ami éves szinten 42,1 %-kal növekedett a Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint. Ezen túl az alkoholmentes üdítők 16,1 %-kal, a szeszes italok 10,8 %-kal, a kávé 14,1 %-kal emelkedett, míg a tojás ára 18,1 %-kal, a liszté 17,8 %-kal, a sajté pedig 15,5 %-kal nőtt.

Kemping

Társaságunk 2023-ban előkészítette a Bihar Termálliget fürdőépülete mellett a kemping területét, a mélyépítési- és földmunkálatok során 30 parcellának megfelelő lakókocsis kemping kialakítására nyílt

lehetőség. A jövőben folytatódik a kemping fejlesztése, 10 apartmanház építésével üdülőház-telep jön majd létre.

Humán erőforrás menedzsment

Továbbra is azt gondoljuk, hogy legfőbb értékünket Kollégáink szakmai hozzáértése adja cégünk működéséhez. Ezért mind a fürdőüzemeltetés-, mind a vendéglátás területén törekedtünk arra a humán erőforrás menedzsment terén, hogy a szakképzett és lojális munkatársi gárdát megtartsuk, ők jelenleg is állományban vannak, de szakmai munkavégzés helyett egyéb tevékenységeket is elláttak az elmúlt viharos esztendőben (kertészeti, karbantartási, takarítási munkák). Voltak olyan Kollégák, akik ezt nem vállalták, így vagy elbúcsúztunk egymástól, vagy a KÖSZI-hez áthelyeztük őket vendéglátói szakmai területükre, ezzel is segítve az önkormányzati intézményt az év elején. A minimálbér- és a garantált bérminimum december elsejétől érvényes emelése havi 1 millió forinttal növelte meg személyi jellegű kiadásainkat. Visszatekintve az évre költségeinket – így veszteségünket is - abban az esetben tudtuk volna jelentősen csökkenteni, ha a termálfürdős és vendéglátós területen megváltunk volna munkatársainktól év elején, majd a nyitáskor újra visszavettük volna őket. Társaságunk 2023 nyaratól már nem alkalmazza a szakképző centrumos építőipari diákokat, mivel a képzéshez kapcsolt szakmai vezető nyugdíjba vonult.

Központi igazgatás, egyéb tevékenységek

A központi igazgatás költségei közül a személyi jellegű kiadásoknál látható jelentősebb emelkedés, ez a rehabilitációs hozzájárulás 5 millió forintos összege, mivel nem sikerült csökkent munkaképességu munkavállalót felvennünk. A központi igazgatás költségei közül kiemelném a banki költségeink megugrását, hiszen míg 2022-ben 2,5 millió Ft volt a banki és biztosítási költségünk, addig ez 2023-ban 7,2 millió Ft-ra növekedett. Volt olyan százmilliósz gázszámla utalásunk, ahol csak a banki jutalék értéke meghaladta a 200.000 Ft-ot! A korábbi székhelyünket, a József A. u. 35. szám alatti központi irodaegyüttest felmértük, arra az Önkormányzattal közösen tervpályázatot kívánunk kiírni. Az ingatlan

értékesítését követően a kempingnél 10 apartmanház kialakítását kívánjuk megvalósítani. Új székhelyünk egy modern irodaház, melyet márciusban adtak át üzemeltetésre társaságunknak. itt apróbb kényelmi kiegészítéseket végeztünk el, többek között a szomszéddal határos kerítést, az informatikai rendszert és a klimatizálást is saját erőből valósítottuk meg. A Vállalkozók Házának rendezvénytermében időszakos és tartós bérbeadással szakmai és egészségmegőrző rendezvényeket is tartottak.

Számviteli helyesbítések, értékcsökkenés emelkedése

A könyvelés teljeskörű átvizsgálása során derült fény arra, hogy a tárgyi eszköz nyilvántartásunkban számos olyan eszköz szerepel, amit már több éve nem a társaságunk használ: ilyenek például a Bem utcai esővízelvezető csatorna, melyek kivezetése 8,3 millió Ft veszteséget okoz az idei esztendőben.

Az új fürdő beruházása miatti korábbi maradványértékes eszközök kivezetése is megtörtént, így például a régi szauna, a vízcsocsó, a meg nem valósult kemping és csúszdapark tervezési költségei 2,5 millió Ft értékben. Az értékcsökkenés a korábbi évekhez képest 6 millió forinttal nőtt, hiszen a fürdő aktiválása év közben megtörtént. Ezen műveletek a mindennapi üzemelést és a likviditást nem érintették, „csupán” a társaság veszteségét számviteli szempontból növelte.

2023. évre társaságunk üzleti tervét 1.077.482.000 Ft bevétel és 1.077.308.000 Ft költségek mellett 174.000 Ft nyereséggel kalkuláltuk, azonban a fent részletezett okok miatt ez a terv nem volt tartható. A gáz- és áramdíjak magas árakon történő stagnálása kigazdálkodhatatlanná tette a költségeket, valamint a termálfürdő beruházásának elhúzódása, munkatársaink megtartása mind-mind befolyásolták működésünket. Komoly veszteség keletkezett a kórházi bérlakások energiaellátásán, hiszen sajnos ezen bérlők elviekben jogosultak a rezsicsökkentett díjazásokra, azonban a magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatallal nem tudunk ebben a kérdésben egyezsége jutni, így számunkra piaci alapon számlázza ki a kórház a gázfogyasztást, míg mi rezsicsökkentett módon számlázunk a lakossági bérlők felé: ezeken a bérlakásokon 23 millió forint veszteséget realizáltunk 2023-ban. Ebben a kérdéskörben számos levelet írtunk, és személyes egyeztetést folytattunk már minisztériumi képviselőkkel, az MVM vezetőivel, illetve a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatallal.

Össességében sajnos nagyon jelentős veszteséggel sikerült a társaság 2023. évét lezárni, melynek indokai a következők:

- magas energiadíjak
- a távhőtámogatás a tervhez képest 99 millió Ft-tal lett kevesebb
- a kórházi lakások közműdíjain elszenvedett veszteség 23 millió Ft
- a külön kezelt intézmények 1380 GJ-lal kevesebb hőt fogyasztottak
- a fedett fürdő beindulásának időbeli csúszása, ezáltal az értékesítés elmaradása a fürdőszolgáltatás területén
- a gyógyászati tevékenység „el nem indulása” miatti bevételkiesés
- a szakképzett munkaerő megtartásához való vezetői ragaszkodás
- a könyvelésben korábban bennmaradó tételek kivezetése közel 11 millió Ft értékben
- a vendéglátás bevétele a tervhez képest elmaradt a nyári időszak látogatói számának visszaesése miatt

2023-ban a Herpály Vagyonkezelő Kft. az önkormányzati fejlesztések mellett (termálfürdő, vásárcsarnok, vállalkozók háza) saját forrásból 31 millió Ft beruházást hajtott végre, melyből kiemelkedik a kemping kialakítása.

A Herpály Vagyonkezelő Kft. a 2023. esztendőt 950.948 ezer Ft bevételi és 1.028.056 ezer Ft kiadási oldal mellett 77.108 ezer Ft adózás előtti veszteséggel zárta.

Berettyóújfalu, 2024. április 11.

Zámbori Péter

ügyvezető

Szétválasztott éves beszámoló

Távhőszolgáltatás- és termelés számviteli szétválasztása

Általános alapelvek:

A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény (Tsz.) 18/A. § (2) bekezdés szerint az engedélyes köteles olyan számviteli szétválasztási szabályokat kidolgozni, és az egyes tevékenységeire olyan elkülönült nyilvántartást vezetni, amely biztosítja az egyes tevékenységek átláthatóságát és a diszkriminációmentességet, kizárja a keresztfinanszírozást és a versenytorzítást.

A telephelyenkénti eszközérték a termelő berendezések nyilvántartási értéke tételesen bontóképpre van szétválasztva, az eszköz és forrás oldalon ahol az analitikában nem lehetséges, ott a szétválasztást a Magyar Energia Hivatal által a távhőtermelők és a távhőszolgáltatók számára előírt számviteli szétválasztási szabályok gyakorlati alkalmazásáról szóló 1/2013. sz. ajánlása alapján hajtja végre.

A Társaság 137/2012. számon távhőtermelői, 140/2012. számon távhőszolgáltatói engedéllyel rendelkezik, ezért a 2012.évi Tsz 18/A § és a 18/B § előírt tagolás vonatkozik rá, azaz a termelői tevékenységet telephelyenkénti bontásban (Bessenyei, József Attila, Dózsa kazánház) a szolgáltatói tevékenységet városenkénti bontásban szükséges bemutatni.

A számviteli szétválasztásból eredően az eredménykimutatások nagyon eltérő eredményeket mutatnak a kazánházak szétválasztásával, minden telephely esetében negatív adózás előtti eredmény mutatható ki, mivel az átadott hő költségeinek ellentételezése a bevétel oldalon nem jelenik meg.

Valamennyi bevétel a távhőszolgáltatás árbevételeiben jelenik meg.

Az ágazat működését az Energia Hivatal döntései befolyásolják. A támogatás mértéke kompenzációs összeg

2020.10.01: Fix 2.788.834 Ft/hó
2021.10.01: Fix 2.897.586 Ft/hó
2022.10.01: Fix 7.244.132 Ft/hó
2023.01.01: Fix 7.355.980 Ft/hó
2023.11.01: Fix 30.104.001 Ft/hó
2023.12.01: Fix 35.998.125 Ft/hó

Herpály Vagyongkezelő Kft.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Összesítő

2023.12.31

eFT

	Tétel megnevezése	Kft összesen	Egyéb ágazatok	Távhő
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	463 819	238 825	224 994
2	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	463 819	238 825	224 994
3	Saját termelésű készletek állományváltozása			
4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	31 047	31 047	
II	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+/-04.)	31 047	31 047	
III	Egyéb bevételek	456 080	34 726	421 354
	Ebből: visszaírt értékvesztés			
5	Anyagköltség	627 567	65 641	561 926
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	104 249	62 907	41 342
7	Egyéb szolgáltatások értéke	10 954	10 587	367
8	Eladott áruk beszerzési értéke	25 370	25 370	
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	13 082	6 677	6 405
IV	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	781 222	171 182	610 040
10	Béreköltség	184 334	138 011	46 323
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 579	1 579	
12	Bérjárulékok	22 208	16 987	5 221
V	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	208 121	156 577	51 544
VI	Értékcsökkenési leírás	26 265	22 079	4 186
VII	Egyéb ráfordítások	11 860	11 557	303
	Ebből: értékvesztés			
A	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+/-II.-III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-76 522	-56 797	-19 725
13	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
14	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	2	2	
	Ebből értékelési különbözet			
VIII	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	2	2	
18	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	583	583	
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
21	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
22	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	5	5	
	Ebből értékelési különbözet			
IX	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)	588	588	
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-586	-586	
C	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+/-A.+/-B.)	-77 108	-57 383	-19 725
X	Adófizetési kötelezettség	1 656	493	1 163
D	ADÓZOTT EREDMÉNY (+/-C.-X.)	-78 764	-57 876	-20 888

Kelte: Berettyóújfalu, 2024.04.11.

Herpály Vagyongkezelő Kft.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Távhő Kazánházak bontásában

2023.12.31

eFt												
	Tétel megnevezése	KFT Összesen (eFt)	Egyéb (Távhő nélkül)	Bessenyei Kh.	József A. Kh.	Dózsa Gy. Kh. 7212	Hő Termelés összesen	Számlázás 7213	Csőhálózat 7214	Hőközpont 7215	Hő Szolgáltatás Összesen	Távhő összesen
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	463 819	238 825					224 994			224 994	224 994
2	Exportértékesítés nettó árbevétele											
I	I. Értékesítés nettó árbevétel (01+02)	463 819	238 825					224 994			224 994	224 994
3	Saját termelésű készletek állományváltozása											
4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	31 047	31 047									
II	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+/-04.)	31 047	31 047									
III	Egyéb bevételek	456 080	34 726					421 354			421 354	421 354
	Ebből: visszaírt értékvesztés											
5	Anyagköltség	627 567	65 641	341 887	173 740	38 171	553 798	273		7 855	8 128	561 926
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	104 249	62 907	661	287	173	1 121	40 221			40 221	41 342
7	Egyéb szolgáltatások értéke	10 954	10 587					367			367	367
8	Eladott áruk beszerzési értéke	25 370	25 370									
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	13 082	6 677					6 405			6 405	6 405
IV	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	781 222	171 182	342 548	174 027	38 344	554 919	47 266		7 855	55 121	610 040
10	Béreköltség	184 334	138 011	11 328	5 222	3 680	20 230	20 391		5 702	26 093	46 323
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 579	1 579									
12	Bérráfordítékok	22 208	16 987	1 310	620	350	2 280	2 451		490	2 941	5 221
V	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	208 121	156 577	12 638	5 842	4 030	22 510	22 842		6 192	29 034	51 544
VI	Értékcsökkenési leírás	26 265	22 079	1 377	887		2 264	1 042		880	1 922	4 186
VII	Egyéb ráfordítások	11 860	11 557					303			303	303
	Ebből: értékvesztés											
A	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+/-II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-76 522	-56 797	-356 563	-180 756	-42 374	-579 693	574 895		-14 927	559 968	-19 725

13	Kapott (járó) osztalék és részesedés											
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott											
14	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek											
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott											
15	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek											
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott											
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek											
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott											
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	2	2									
	Ebből értékelési különbözet											
VIII	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	2	2									
18	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek											
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott											
19	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek											
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott											
20	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	583	583									
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott											
21	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése											
22	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	5	5									
	Ebből értékelési különbözet											
IX	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)	588	588									
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-586	-586									
C	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+/-A./-B.)	-77 108	-57 383	-356 563	-180 756	-42 374	-579 693	574 895		-14 927	559 968	-19 725
X	Adófizetési kötelezettség	1656	493					1 163				1 163
D	ADÓZOTT EREDMÉNY (+/-C.-X.)	-78 764	-57 876	-356 563	-180 756	-42 374	-579 693	573 732		-14 927	559 968	-20 888

Kelte: Berettyóújfalu, 2024.04.11.

DR. SZÁVÓ ANITA
egyéni ügyvéd

I.K.SZ. 98 Kft.
4032 Debrecen, Doberdó u. 26.
E-mail: info@iksz98.hu

JOGI TELJESSÉGI NYILATKOZAT

Kizárólag azon ügyek vonatkozásában, melyben a **Herpály Vagyonkezelő Kft.** (cégjegyzékszám: 09-09-001011, székhely: 4100 Berettyóújfalu, József Attila utca 9., adószám: 10588549-2-09) megbízása alapján eljártam a rendelkezésemre álló információ és legjobb tudásom szerint az alábbi teljességi nyilatkozatot teszem:

A Szávó Ügyvédi Iroda 2023 év vonatkozásában a Herpály Vagyonkezelő Kft. tevékenységéhez tartozó díj tartozások behajtása érdekében az alábbi fizetési meghagyásos és végrehajtási eljárásokban lát el képviselést:

Ügyszám:	Tárgy:	Tőkeösszeg + költség	Fázis:
13015/Ü/31193/2023	távhő	133.516,-Ft.+13.000,-Ft.	jogerős és végrehajtás kérhető
53011/Ü/30345/2023	távhő	40.991,-Ft.+13.000,-Ft.	jogerős és végrehajtás kérhető

A társasághoz még egy 2021-ben, a strand melletti utcán, viharos időjárás következtében leszakadt faág miatt bekövetkezett balesetre tekintettel érkezett ügyvédi megkeresés. Konkrét kár- és sérelemdíj igény nem került megjelölésre, a megkeresésé egyeztetésre vonatkozott. A társaság a felelősségét nem ismeri el, a baleset az extrém időjárási viszonyokra vezethető vissza. A meteorológiai szakszolgálatról ki lett kérve igazolás a viharos erejű szélre vonatkozóan, amely alátámasztja a társaság álláspontját. Több levélváltás történt az ügyben, de a társaság ellen peres eljárás tudomásom szerint nem indult az ügyben.

A társaság anyagi helyzetére kihatással bíró egyéb peres eljárásban, kártérítési igény érvényesítésében vagy a társasággal szemben fennálló jogvitában jelenleg képviselést nem látok el.

A társaságnak velem szemben 2023. december 31. napon nem állt fenn tartozása.

Debrecen, 2024. április 10.

Tisztelettel: Dr. Szávó Anita ügyvéd





Üzleti jelentés 2023

A Herpály Vagyonkezelő Kft. üzleti tevékenysége 2023-ban több változáson is keresztül ment, így a társaság 2023. február 23-ig „HERPÁLY-TEAM” Építőipari és Szolgáltató Kft. néven működött. Az új név mellett új székhelyre is költözött az önkormányzat tulajdonában álló vállalkozás, a Berettyóújfalu, József A. u. 9. szám alatti Nyíri István Vállalkozók Házába. Az új székhelyen a földszinti irodákban és az ügyfélszolgálaton szolgáljuk ki a lakossági és üzleti ügyfeleket, valamint az egész épület üzemeltetését is a Herpály Vagyonkezelő Kft. látja el.

Társaságunk 2023-ben a vagyonkezelői feladatok mellett üzemeltette a berettyóújfalu távhőszolgáltatást, kezelte a szociális és piaci alapú bérlakásokat, a városi piacot, a strand- és termálfürdőt, működtette a vendéglátó egységeket, és a szociális parkgondozást.

Energiaköltségek

A 2022-es bizonytalan esztendő után 2023 is nagyon nehéz év volt, komoly feladatokat rótt a társaságra, hiszen a pandémiát követően az orosz-ukrán háború alapvetően megváltoztatta cégünk működését. Az európai uniós szankciók miatt az energiaárak az egekbe szöktek, így működési költségeink nagyobb hányadát a gáz- és áramdíjak teszik ki. Az energiaárak radikális emelkedése alapvetően befolyásolta a költségvetésünket az első félévben, az áramdíjakkal év közben történt meg a váltás a korábbi 119 Ft-os díjról 90,59 Ft-ra csökkent az elektromos áram díja, azonban ez még mindig jelentős növekedés a 2 évvel ezelőtti 26 Ft-hoz képest!

A beszerzett gáz költsége 2023 január-szeptember között 70,74 Ft volt, addig október és december között 30,6 Ft. Korábban ez a beszerzés szinte harmadáron volt elérhető, mindösszesen 10,72 Ft-ba került 1 KWh gáz. Éves gázbeszerzésünk 28 621 GJ volt, melyért nettó 467 327 134 Ft-ot fizettünk 2023-ban. Erre rakódott még 38 millió Ft értékben a rendszerhasználati díj, a jövedéki adó és a biztonsági készletezési díj.

Távhőszolgáltatás

A lakosságnak szolgáltatott hőmennyiség 14 592 GJ volt, melegvíz előállítására pedig 6 119 GJ hőmennyiséget fordítottunk. A külön kezelt intézmények és egyéb vállalkozások (25 intézmény, vállalkozás összesen) 2023-ban 4 130 GJ távhőt vettek igénybe, a melegvíz hőigény ezen ügyfeleknél mindösszesen 190 GJ volt. A vételezett gáz mennyisége 28 621 GJ volt, így a számokból is látszik, hogy a hőveszteségünk 12 %-os volt 2023-ban.

A rezsicsökkentett lakossági díj következtében az állami MAVIR Zrt. 417,8 millió Ft „rezsitámogatást” biztosított vállalkozásunk számára kompenzációként a 638 lakossági távhős lakás után. Az üzleti tervben kalkulált támogatás összege 99 millió forinttal lett kevesebb, és a lakosság és a vállalkozások is jelentősen visszafogták gázfogyasztásukat. A külön kezelt intézményeket jogszabály kötelezte az energiafelhasználás jelentős csökkentésére, ők 1380 GJ-lal kevesebb hőt „fogyasztottak el” 2002. évhez képest. Az év során komolyabb fennakadás, csőtörés nem volt a távhőszolgáltatásban, a szükséges karbantartásokat Kollégáink elvégezték. Távhőszolgáltatásunkról végzett kérdőíves felmérés alapján a szolgáltatást igénybe vevő válaszadók 4,833 pontra értékelték (1-5-ig terjedő skálán) szolgáltatásunkat, míg a távleolvasó rendszert a maximális kiváló érdemjeggyel jutalmazták.

Az Önkormányzattal közösen 2023-ban is folytattuk az előkészítését a geotermikus energián alapuló távhőszolgáltatás kialakításának, azonban megfelelő pályázat hiányában ez a projekt még nem tudott elindulni. Szintén megvizsgáltuk a kórházi lakások bekapcsolását a távhőbe, azonban 1,5-2 km távhővezeték kiépítése több százmillió forintos tételt jelentene.

Termál- és strandfürdő

A fedett fürdő beruházása sajnos tovább húzódott, így csak 2023 júniusában nyithatta meg a kapuit. Az átadási ünnepségen Dr. Lázár János miniszter elismerően beszélt a beruházásról. Jogszabályi változások miatt a Gróf Tisza István Kórház a Debreceni Egyetem Klinikai Központjának egyik campusa lett, így sajnos a gyógyászati szolgáltatások 2023-ban nem indultak el. A földszinti területen a kibővült medencetérben 3 medence (25 méteres uszoda, gyógyvizes termálmedence, tan- és tornamedence), valamint megújult szaunavilág (finn szauna, gőzkabin, infrasauna, sószoza, merülőmedence) várja a pihenésre és sportolásra vágyókat.

2023-ban a nyári strandszezon az időjárás miatt nem alakult úgy, ahogy egy évvel korábban: ebben az időszakban 2022-ben 43.060 látogatónk volt, addig 2023-ban a rossz júniusi időjárás miatt 34.326 fő. Év végére 51.429 fő látogatta meg a Bihar Termálligetet, ami 3 %-os növekedés volt a korábbi évhez képest. Ez az országos átlagot meghaladó látogatószám-növekedést jelent 2023. évre vonatkozóan!

A 2023-as üzleti tervben a gyógyászat beindulásával is számolva jelentősebb növekedésre számítottunk. A fürdő indulásának csúszása nettó 20 millió forintos bevételkiesést okozott, a gyógyászat kiesése a tavalyi esztendőben pedig az ingatlan bérbeadási tevékenységünkénél jelentkezik, ahol minimum 10 millió Ft árbevételt vártunk az emeleti rész bérbeadásától. Mivel a gyógyászati szolgáltatások nem indultak el, így a vizes kezelések önrész befizetései sem jelentkeztek társaságunknál. Kedvezően alakult azonban az év vége, ekkor kezdték el felfedezni a Vendégek a fedett fürdőrészt szolgáltatásait. A fedett részlegen a tanév során elindult az iskolás gyermekek úszásoktatása, 2023-ban azonban csak a Diószegi református iskola tanulói vették igénybe ezen szolgáltatásainkat.

A Bihar Termálligetben és környékén 2023-ban megújítottuk a növényzet egy részét a strandfürdő területén, kialakítottunk egy mezítlábas Kneipp-ösvényt, telepítettük a fürdő beléptetőrendszerével kompatibilis Welcome-rendszert. Saját forrásból befejeztük a termálfürdő tetején kialakított napelemes kiserőművet, és a szaunavilág kültéri pihenőteraszát is.

2023-ban a strandon első alkalommal szerveztük meg nagy sikerrel a Bihari Pikniket Lázár chéf „főszereplésével” július 8-án. Július 29-én 2023-ban is csatlakoztunk a Magyar Fürdőszövetség országos kezdeményezéséhez a Strandok éjszakája programmal. Augusztus 29-én ismét a nyugdíjasok vették birtokba a Bihar Termálliget strandját, ahol a régiós nyugdíjas klubok kulturális programmal szórakoztatták a több száz fős szépkorú közönséget. Szeptember 29-én hagyományteremtő szándékkal szerveztük meg a helyi úszókkal, iskolákkal a „24 órás úszás” programot.

A strandfürdő és a fedett fürdő közötti vízellátás kiépítése, a gépészet (szivattyúk, tolózárak) felújítása nyújthat biztonságot a két létesítmény egyidejű üzemeltetésére a jövőben – írtuk ezt a tavalyi üzleti tervhez. Az ehhez szükséges vezetékeket, csöveket, eszközöket megvásároltuk, a beruházáshoz kapcsolódó földmunkák során azokat a fedett fürdő beruházásához kapcsolódóan a földbe helyeztük. Végleges rendszerbe kötésük 2023-ban megvalósult, így a piac területén lévő hidegvizes kútról fogjuk tudni a jövőben ellátni a termál- és strandfürdő vízigényét.

Informatikai fejlesztések

2022-23-ban a Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központhoz való kötelező csatlakozás (fürdőszolgáltatás, vendéglátás) miatt komoly informatikai fejlesztéseket kellett végrehajtanunk: számítógépek, nyomtatók, mobil nyomtatók, infopanelek, szoftverek vásárlásával sikerült megfelelni a törvényi előírásoknak.

A vendéglátás digitalizációját is megvalósítottuk, ezáltal zárt rendszerben működnek egységeink. Digitális fejlesztést valósítottunk meg a távhő- és bérletelés számlák kiállításakor, fokozatosan elhagyva a „sárga csekkes” befizetéseket, mely nagyon költséges volt a Herpály számára. A „Csekkellenítés programhoz” a lakossági távhős fogyasztók 10 %-a csatlakozott, ezt szeretnénk a jövőben tovább növelni. Lecseréltük a távhőszolgáltatás távleolvasó rendszerét is, így újra hiteles adatokkal tudunk dolgozni.

2023-ban kialakítottuk a társaság telefonos VoIP rendszerét, internetes fejlesztéseket valósítottunk meg a Nyíri István Vállalkozók Házában, a Bihar Termáltelepben, a Bessenyei kazánházban, a leendő kemping recepciójánál. Utóbbi területen sorompós beléptető rendszer kialakítása, szállásfoglalási szoftver vásárlása és Wifi hálózat kiépítése is megvalósult.

Piac és vásárcsarnok

A piac területén az Önkormányzat beruházásában 2023 év elején kezdődött el az agrárképzési központ és vásárcsarnok beruházása. A vásárcsarnok építése miatt a piacon is nagy volt a bizonytalanság az eladók között, akikkel többszöri egyeztetés után abban maradtunk, hogy a Millennium utat zárjuk le a piacos napokon és ott fognak kirakodóvásár-szerűen árusítani. A kezdeti felháborodást követően mind az árusok, mind a lakosság elfogadta ezt a megoldást. A berettyóújfalui piac régiós feladatokat lát el, hiszen 33 településről hozzák ide például a szabadban szedett gombákat bevizsgáltatni, akár még a határon túlról is. Az új vásárcsarnok átadására 2023. december 9-én került sor. A piacon teljes személyzeti csere valósult meg, az új vásárcsarnok és agrárképzési központ új szemléletet és rendezvényszervezési menedzsment munkát is megkövetel, hiszen a vásárcsarnokra nem csak fedett piacként, hanem képzési központként és rendezvénytérként is számítunk a jövőben. A piac területén a bejáratokhoz hatmillió Ft-ot meghaladó beruházás során 3 sorompós beléptetőt alakítottunk ki informatikai háttérrel, így megelőzve a korábban balesetveszélyes közlekedést a piaci napokon.

Bérletelések

A Herpály Vagyongazdálkodó Kft. 2023-ban 123 lakást mindösszesen 6580 m²-en, többek között a szociális bérletelések mellett a nyugdíjas ház 8 lakását és az ún. kórházi lakások 42 ingatlanát is társaságunk kezeli. 2023. július 1-től az Önkormányzat megváltoztatta a bérletelések után fizetendő díjat, mely így már fedezi a bérletelésekre fordítandó karbantartási költségeket. 50 határozott idejű és 72 határozatlan idejű szerződéssel bérlik a lakók az önkormányzati lakásokat, illetve volt üresen álló lakás is 2023-ban.

Elmondhatjuk, hogy a bérlők többsége határidőben fizeti a bérlemények díját, így a hátralékunk minimálisnak tekinthető (5-6 %).

A bérlemények karbantartása során több helyiségnél tetőcserép igazítást, pótlást végeztünk, de homlokzati és belső festési és villanszerelési munkálatok is zajlottak a bérlakásoknál. 2023-ban indult el a hidegvízórák cseréje, ami a pandémia miatt elhúzódott, és ezek az önkormányzati bérlakásokat is érintették.

Vendéglátás

Társaságunk vendéglátó egysége 2023-ban a Bihar Termálliget strandfürdő részlegén 2 éttermet, és 1 kávézót üzemeltetett, majd a fedett részleg átadása után a benti Termál Büfét is mi üzemeltetjük. A fürdőben található egységek mellett a városi sportcsarnok büfét is átvettük, valamint a városi szervezésű rendezvények vendéglátását is mi látjuk el. A 2023-as esztendőben folytattuk a felújításokat, beruházásokat és eszközvásárlásokat a vendéglátás területén, szeretnénk ezen fejlesztésekkel elérni azt, hogy kiküszöböljük a szezonális vendéglátásból fakadó hátrányokat. Így többek között családi, céges rendezvényekre is szállítunk hidegtálakat, melyek egyre nagyobb népszerűségnek örvendenek. Ezen beruházásoknál azonban az azonnali értékcsökkenés és a munkatársak megtartása veszteségessé tette 2023-ban a vendéglátói divíziót. Utóbbiban szerepet játszott az is, hogy vendéglátós Kollégáink egy része az év elején a KÖSZI-hez lett átirányítva, ezzel is elősegítve megtartásukat: ez az átirányítás társaságunk részére 1,7 millió forintos költséget jelentett. Szintén nem segítette a vendéglátás helyzetét, hogy a júniusi hónapban felére csökkent az időjárás miatt a strandlátogatók létszáma, és az sem, hogy a gyógyászati részleg nem indult el 2023-ban, ezek a külső tényezők kb. 6-8 millió forintos vendéglátás kiesést jelentettek. A vendéglátás területén az elszámolt értékcsökkenés 5,3 millió forint volt 2023-ban. Az év során a beszerzett áruk értéke szinte hetente emelkedett, amit nem tudtunk azonnali áremelésbe átfordítani a strandszezonban. Az élelmiszerek áremelkedése közül kiemelkedik a cukoré, ami éves szinten 42,1 %-kal növekedett a Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint. Ezen túl az alkoholmentes üdítők 16,1 %-kal, a szeszes italok 10,8 %-kal, a kávé 14,1 %-kal emelkedett, míg a tojás ára 18,1 %-kal, a liszté 17,8 %-kal, a sajté pedig 15,5 %-kal nőtt.

Kemping

Társaságunk 2023-ban előkészítette a Bihar Termáliget fürdőépülete mellett a kemping területét, a mélyépítési- és földmunkálatok során 30 parcellának megfelelő lakókocsis kemping kialakítására nyílt lehetőség. A jövőben folytatódik a kemping fejlesztése, 10 apartmanház építésével üdülőház-telep jön majd létre.

Humán erőforrás menedzsment

Továbbra is azt gondoljuk, hogy legfőbb értékünket Kollégáink szakmai hozzáértése adja cégünk működéséhez. Ezért mind a fürdőüzemeltetés-, mind a vendéglátás területén törekedtünk arra a humán erőforrás menedzsment terén, hogy a szakképzett és lojális munkatársi gárdát megtartsuk, ők jelenleg is állományban vannak, de szakmai munkavégzés helyett egyéb tevékenységeket is elláttak az elmúlt viharos esztendőkből (kertészeti, karbantartási, takarítási munkák). Voltak olyan Kollégák, akik ezt nem vállalták, így vagy elbúcsúztunk egymástól, vagy a KÖSZI-hez áthelyeztük őket vendéglátói szakmai területükre, ezzel is segítve az önkormányzati intézményt az év elején. A minimálbér- és a garantált bérminimum december elsejétől érvényes emelése havi 1 millió forinttal növelte meg személyi jellegű kiadásainkat. Visszatekintve az évre költségeinket – így veszteségünket is - abban az esetben tudtuk volna jelentősen csökkenteni, ha a termálfürdő és vendéglátós területen megváltunk volna munkatársainktól év elején, majd a nyitáskor újra visszavettük volna őket. Társaságunk 2023 nyaratól már nem alkalmazza a szakképző centrumos építőipari diákokat, mivel a képzéshez kapcsolt szakmai vezető nyugdíjba vonult.

Központi igazgatás, egyéb tevékenységek

A központi igazgatás költségei közül a személyi jellegű kiadásoknál látható jelentősebb emelkedés, ez a rehabilitációs hozzájárulás 5 millió forintos összege, mivel nem sikerült csökkent munkaképességű munkavállalót felvennünk. A központi igazgatás költségei közül kiemelném a banki költségeink megugrását, hiszen míg 2022-ben 2,5 millió Ft volt a banki és biztosítási költségünk, addig ez 2023-ban

7,2 millió Ft-ra növekedett. Volt olyan százmillió gázszámla utalásunk, ahol csak a banki jutalék értéke meghaladta a 200.000 Ft-ot! A korábbi székhelyünket, a József A. u. 35. szám alatti központi irodaegyüttest felmértük, arra az Önkormányzattal közösen tervpályázatot kívánunk kiírni. Az ingatlan értékesítését követően a kempingnél 10 apartmanház kialakítását kívánjuk megvalósítani. Új székhelyünk egy modern irodaház, melyet márciusban adtak át üzemeltetésre társaságunknak. itt apróbb kényelmi kiegészítéseket végeztünk el, többek között a szomszédal határos kerítést, az informatikai rendszert és a klimatizálást is saját erőből valósítottuk meg. A Vállalkozók Házának rendezvénytermében időszakos és tartós bérbeadással szakmai és egészségmegőrző rendezvényeket is tartottak.

Számviteli helyesbítések, értékcsökkenés emelkedése

A könyvelés teljeskörű átvizsgálása során derült fény arra, hogy a tárgyi eszköz nyilvántartásunkban számos olyan eszköz szerepel, amit már több éve nem a társaságunk használ: ilyenek például a Bem utcai esővízelvezető csatorna, melyek kivezetése 8,3 millió Ft veszteséget okoz az idei esztendőben.

Az új fürdő beruházása miatti korábbi maradványértékes eszközök kivezetése is megtörtént, így például a régi szauna, a vízcsocho, a meg nem valósult kemping és csúszdapark tervezési költségei 2,5 millió Ft értékben. Az értékcsökkenés a korábbi évekhez képest 6 millió forinttal nőtt, hiszen a fürdő aktiválása év közben megtörtént. Ezen műveletek a mindennapi üzemelést és a likviditást nem érintették, „csupán” a társaság veszteségét számviteli szempontból növelte.

2023. évre társaságunk üzleti tervét 1.077.482.000 Ft bevétel és 1.077.308.000 Ft költségek mellett 174.000 Ft nyereséggel kalkuláltuk, azonban a fent részletezett okok miatt ez a terv nem volt tartható. A gáz- és áramdíjak magas áron történő stagnálása kigazdálkodhatatlanná tette a költségeket, valamint a termálfürdő beruházásának elhúzódása, munkatársaink megtartása mind-mind befolyásolták működésünket. Komoly veszteség keletkezett a kórházi bérlakások energiaellátásán, hiszen sajnos ezen bérlők elviekben jogosultak a rezsicsökkentett díjazásokra, azonban a magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatallal nem tudunk ebben a kérdésben egyezsre jutni, így számunkra piaci alapon számlázza ki a kórház a gázfogyasztást, míg mi rezsicsökkentett módon számlázunk a lakossági bérlők felé: ezeken a bérlakásokon 23 millió forint veszteséget realizáltunk 2023-ban. Ebben a kérdéskörben számos levelet írtunk, és személyes egyeztetést folytattunk már

minisztériumi képviselőikkel, az MVM vezetőivel, illetve a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatallal.

Összességében sajnos nagyon jelentős veszteséggel sikerült a társaság 2023. évét lezárni, melynek indokai a következők:

- magas energiadíjak
- a távhőtámogatás a tervhez képest 99 millió Ft-tal lett kevesebb
- a kórházi lakások közműdíjain elszenvedett veszteség 23 millió Ft
- a külön kezelt intézmények 1380 GJ-lal kevesebb hőt fogyasztottak
- a fedett fürdő beindulásának időbeli csúszása, ezáltal az értékesítés elmaradása a fürdőszolgáltatás területén
- a gyógyászati tevékenység „el nem indulása” miatti bevételkiesés
- a szakképzett munkaerő megtartásához való vezetői ragaszkodás
- a könyvelésben korábbról bennmaradó tételek kivezetése közel 11 millió Ft értékben
- a vendéglátás bevétele a tervhez képest elmaradt a nyári időszak látogatói számának visszaesése miatt

2023-ban a Herpály Vagyonkezelő Kft. az önkormányzati fejlesztések mellett (termálfürdő, vásárcsarnok, vállalkozók háza) saját forrásból 31 millió Ft beruházást hajtott végre, melyből kiemelkedik a kemping kialakítása.

A Herpály Vagyonkezelő Kft. a 2023. esztendőt 950.948 ezer Ft bevételi és 1.028.056 ezer Ft kiadási oldal mellett 77.108 ezer Ft adózás előtti veszteséggel zárta.

Berettyóújfalu, 2024. április 11.

Herpály Vagyonkezelő Kft.
4100 Berettyóújfalu, József Attila u. 9
Adószám: 10588549-2-09
Cégj.sz.: 09-09-001011



Zámboi Péter

ügyvezető



Üzleti terv 2024

A Herpály Vagyongkezelő Kft. Berettyóújfalu városában, a József A. utca 9. szám alatt található Nyíri István Vállalkozók Házának földszintjén működik, s 2024-ben az alábbi tevékenységeket folytatja:

- vagyongkezelés, ingatlangazdálkodás (önkormányzati bérlakások, Nyíri István Vállalkozók Háza, ipari park, piacüzemeltetés)
- fürdőszolgáltatás (Bihar Termáliget strand- és termálfürdő)
- vendéglátás (Bihar Termáliget egységei, városi sportcsarnok)
- távhőszolgáltatás (lakossági és közületi, intézményi partnerek)
- szociális parkgondozás
- szálláshely szolgáltatás (Bihar Termáliget Kemping)

1. Szervezet

A Herpály Vagyongkezelő Kft. az elmúlt években elfogadott stratégia mentén, átlátható szervezeti struktúrát alakított ki, így a fenti tevékenységeknek megfelelően az alábbi szervezeti egységekben dolgoznak Kollégáink:

- Távhőszolgáltatás és műszaki területek (karbantartás, kazánházak üzemeltetése)
- Ingatlan vagyongkezelés és üzemeltetés (vállalkozók háza, piac és vásárcsarnok, ipari park, bérlakások)
- Fürdőszolgáltatás (Bihar Termáliget Strand- és Termálfürdő)
- Szálláshely-szolgáltatás (kemping)
- Vendéglátás (strand étterem, büfék, sportcsarnok büfé, party service)
- Központi igazgatás (adminisztráció, pénzügy, menedzsment, emberi erőforrások)

2. Válságmenedzselés

Az elmúlt években társaságunk működtetése folyamatos válságmenedzselést igényelt, ezt a tevékenységet a korábbi ügyvezetés kezdte a pandémia ideje alatt, majd 2022 tavaszán nyugdíjazás miatt váltás történt a cég élén. A pandémiát követően az orosz-ukrán háború miatt folyamatos a válságmenedzselés, hiszen akár egyik napról a másikra megváltozik a jogszabályi környezet a távhőszolgáltatás területén. nagyon magasak és kiszámíthatatlanok az energiaárak, melyek hatással vannak beszerzéseinkre is a vendéglátás és fürdőüzemeltetés területén is. Az infláció hatása miatt növekednek az igénybe vett szolgáltatások árai is, minden szállítónk, szolgáltatónk folyamatosan árakat emelt. A munkaerő költsége is a tavaly decemberi minimálbér- és garantált bérminimum emelése miatt minimum 15 %-kal emelkedett 2023-hoz képest!

Az idei év legfontosabb feladata továbbra is a likviditás fenntartása, hiszen továbbra is görgetett tartozásunk van az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. felé, akik sajnos az idei évben már jelentős mértékű késedelmi kamatot és kötbért, valamint „alulvételezés” miatt büntetést is számláznak ki társaságunk felé. Az MVM-mel folyamatosak az egyeztetések, fizetési halasztást, részletfizetést kérünk az állami energiaszolgáltatótól. A folyószámla hitelkeretünket sajnos egyre többször kell igénybe venni, és ezért is mindent megteszünk annak érdekében, hogy kintlévőségeinket behajtsuk. Társaságunk az MVM mellett a Debreceni Egyetem Klinikai Központ Gróf Tisza István Campus felé tartozik még a kórházi lakások energiaszámláival. Egyéb társaság, intézmény, hatóság felé lejárt tartozásunk nincs, ahogy munkatársaink is minden hónapban időben megkapják a bérüket. Amennyiben az MVM bármelyik pillanatban nem partnerként viszonyul társaságunkhoz, akkor idén is nehéz helyzetbe kerülhetünk!

3. Költségnövekedések

Ahogy fentebb is látszik, számos területen költségeink radikális növekedésével számolunk 2024-ben is, míg a korábbi években az áram és a gáz díjai emelkedtek jelentősen, addig az idei évet a víz- és csatornadíjak törvényben rögzített drasztikus emelkedése indította. A gáz- és áramvételezés területén megpróbálunk spórolni, így a vállalkozók házába költözés jelentős mértékű energiamegtakarítást jelent társaságunk számára. Az energiaárak növekedése

ellentételezésére tavaly több napelemes projekt is elindult, így saját forrásból a fürdőépület tetejére, míg önkormányzati beruházás révén a vállalkozók háza és a vásárcsarnok épületére is napelemes rendszer került. Költségeinket idén is gyarapítja a banki költségek emelkedése abból a tényből kifolyólag, hogy a távhőszolgáltatáshoz szükséges gázdíj átutalása több tízmilliós értékekben történik, míg a biztosítási területen a fürdőberuházás utáni értékhelyesbítés révén duplázódott meg a biztosítás díja.

Az önkormányzat tulajdonában lévő, általunk üzemeltetett ún. kórházi bérlakásoknál 1,5 éve nem találjuk meg a jogi megoldást arra, hogyan lehetne megkapni a rezsitámogatást a magyar államtól ezekre a bérlakásokra is. Ebben az esetben felmérjük azt a lehetőséget, amely a teljes leválást jelentené a kórházi energiaellátásról, azonban ennek költsége csak a gázszolgáltatás területén kb. 30 millió Ft-ba kerülne.

Költségeink növekedésénél az üzleti tervben kalkuláltunk az Önkormányzat felé fizetendő 41 millió Ft-os vagyonkezelési díjjal is, melyet a fürdőüzemeltetés kiadásai között szerepeltetünk.

4. Értékesítés növelése

A Bihar Termálliget fedett részlegének elindítása tavaly júniusban sajnos nem váltott ki akkora érdeklődést, mint amit vártunk. Ennek oka többek között az, hogy a gyógyászati rész csak 2024 márciusában kezdte meg működését a Debreceni Egyetem égisze alatt. A tavalyi év végén fedezték fel a Vendégek a termálfürdőt, az idei év eleje a várakozásainknak megfelelő vendéglétszámot hozott a fürdőben. Nagyon népszerűek voltak szaunaprogramjaink, melyre 50 km-es körzetből érkeztek a szauna szerelmesei a határon innen és azon túlról is. Idén tavasszal több tárgyalást követően elindult a masszázs szolgáltatás is külső vállalkozó bevonásával, valamint az állami iskolákba járó tanulók is igénybe veszik az úszásoktatást a tanmedencében. Az idei évben a fürdőszolgáltatás (belépőjegyek, wellness részleg) mellett az épület egy részének kiadása is ingatlanbérbeadási bevételeinket növeli, hiszen a Gróf Tisza István Campus bérlő a gyógyászati ellátás érdekében a fürdőépület első emeleti szintjét. Az idei év célja, hogy a gyógyászat elindulásával a gyógyfürdői címet kiérdemeljük, ennek dokumentációját beadtuk a hatóságok felé.

A fürdővendégek számának növekedése a vendéglátás területén is érezhető, itt is növekedéssel számolunk, annak ismeretében is, hogy a kemping is elkészült, annak engedélyei a napokban

megérkeztek. A vendéglátás területén a sportcsarnok vendéglátását is mi látjuk el kizárólagos szerződés keretében, így innen is számítunk az értékesítés növekedésére. A piac területén tavaly év végén adta át az önkormányzat az új vásárcsarnokot, ezzel együtt a piacon egységesítettük az eladók által igénybe vett területek díjait, így ezen a területen jelentősebb növekedésre számítunk. A vásárcsarnokra rendezvénytérként és agrárképzési oktatóhelyszínként is tekintünk, így év elején már disznótort tartottunk a csarnokban.

A távhőszolgáltatás területén a befagyasztott lakossági árak miatt továbbra sem várható érdemi bevételnövekedés, a közületi és intézményi szolgáltatók felé tudunk csak árat emelni. Sajnos a távhőszolgáltatáshoz használt víz díja jelentősen megemelkedett, és a mai napig nincs tájékoztatás arról, hogyan fogja ezt a díjat kompenzálni az állam a rezsivédelmi alapból.

Az önkormányzati beruházásban elkészült Nyíri István Vállalkozók Háza rendezvénytermével is mi gazdálkodunk, ez egy újabb lehetőség a bevételeink növelésére a bérleti díjak, illetve a vendéglátás területén. A 2024-es üzleti tervben újdonság a szálláshely szolgáltatás, a Bihar Termálliget területén kialakított lakókocsis kemping 28 parcellával kapott engedélyt és 3 csillagos minősítést.

5. Beruházások, fejlesztések

Üzleti tervünk részét képezik azon fejlesztések, beruházások, melyeket az idei évben kívánunk megvalósítani, vagy elkezdni. Több tevékenységi területet is érintenek a fejlesztések, melyek a jövő szempontjából kiemelkedőek.

A *távhőszolgáltatás* területén idei terveink között is szerepel a 40 éves távhővezeték felülvizsgálata, valamint a kórházi lakások leválasztása és önálló hőszolgáltatás biztosítása. Folytatjuk az előkészületeket és a közös gondolkodást az Önkormányzattal a geotermikus energia távhőszolgáltatás területén történő felhasználásában.

Informatikai területen az elmúlt években jelentős fejlesztések valósultak meg, az idei évben a kemping működéséhez szükséges informatikai beszerzések vannak napirenden. Az informatikai fejlesztésekhez sorolom honlapunk megújítását, a közösségi média megjelenéseink felfrissítését is.

A *vendéglátás* területén az elmúlt évek beszerzései révén sikerült egy modern háttérkonyhát kialakítani, itt kisebb eszközbeszerzéseket szeretnénk csak az idei évben megvalósítani.

A *strandfürdő és a termálfürdő* közötti vízellátás kiépítése, a gépészet (szivattyúk, tolózárak) felújítása már korábban megtörtént, így biztonságos a két létesítmény egyidejű üzemeltetésére a jövőben. A piac területén lévő kutat üzemeltetésre társaságunk megkapta, így onnan tudjuk fürdőzéslegünk hidegvizes ellátását megvalósítani. A kültéri medencéknél a levente-medence igényel komolyabb karbantartást, míg a gyerekmedence és a gyógyvizes medencék árnyékolóit cseréljük ki és újítjuk meg.

A *lakókocsis kemping* elkészültét követően szeretnénk folytatni a szálláshelyek kialakítását, a jövőben apartmanházak telepítését tervezzük. Ez csak abban az esetben tud megvalósulni, amennyiben a korábbi József A. u. 35. szám alatti székhelyünket értékesítjük. Az abból befolyó bevételből 10 apartmanházból álló üdülőtelepet alakítanánk ki, amely révén a fürdő közvetlen közelében szálláshelyeket tudnánk teremteni. 2024-ben az értékesítés esetén kezdenénk el a földmunkákat és a víz- és csatornarendszer, valamint az áramhálózat kialakítását. Erre költenénk el kb. 15 millió forintot, míg az apartmanházakat 2025-ben tudnánk telepíteni.

Középtávú terveink között egy *szállodai fejlesztés* is szerepel, melyet a fürdőépülettel összekötnénk, így az ide látogatók kényelmesen - köntösben és papucsban – vehetik igénybe a fürdő- és gyógyászati szolgáltatásokat. Ennek megfelelően egy pályázatot írtunk ki a megvalósíthatósági tanulmány elkészítésére, melynél a szerződéskötés folyamatban van.

Társaságunk vagyonkezelői és létesítményüzemeltetői tevékenysége tavaly tavasszal bővült az Önkormányzat beruházásában megvalósuló *Vállalkozók Házával*, amelyben kezdő vállalkozásokat segíthetünk, s a ház üzemeltetését (karbantartás, takarítás, informatikai szolgáltatások) is a Herpály Vagyonkezelő látja el.

6. Humán erőforrás

Egy vállalkozás legnagyobb értékét a társaságban dolgozó humán erőforrás biztosítja. A Herpály Vagyonkezelő Kft. esetében a legfontosabb tényező, hogy szakképzett és elkötelezett munkatársainkat megtartsuk. Az idei évben a központi igazgatás területén 6 fő, a fürdőszolgáltatásban tervezetten 16 fő, a távhőszolgáltatási és karbantartási divíziónál 7 fő, a

vendéglátás területén 6 fő (plusz szezonális munkatársak, diákmunkások), a karbantartó részlegén 3 fő, a piacüzemeltetésén 3 fő dolgozik, a kempingbe 2 fő alkalmazását tervezzük.

7. Várható eredmények

2024. évre társaságunk üzleti tervét 1.107.696.000 Ft összbevétel és 983.492.000 Ft költségek mellett 124.204.000 Ft adózás előtti nyereséggel kalkuláljuk, abban az esetben, amennyiben a korábbi székhelyünk ingatlanértékesítése megvalósul. A mellékelt táblázatban részletesen is bemutatjuk az idei esztendő üzleti tervét, és azt is, amennyiben nem tudjuk az ingatlant értékesíteni, akkor a bevételeink 150 millió Ft-tal kevesebbek lesznek, míg a kiadásaink közül a 15 millió Ft-os kemping előkészítő munkálatok esnek ki. Amennyiben az értékesítés nem valósul meg, akkor a társaság idei éve 10.796.000 Ft adózás előtti veszteséggel fog a tervek szerint zárulni. Nyereségesre terveztük a bérlakások kiadását, az ingatlanok bérbeadását, a piac üzemeltetését, a vendéglátást, a kempinget és az egyéb tevékenységek működtetését. Veszteséges divízióink a távhőszolgáltatás, a karbantartás és a fürdőüzemeltetés lesz a tervek szerint. Egységenként a mellékelt táblázat foglalja össze az idei év üzleti terveit.

Ahogy a fenti gondolatokból látszik, a 2024-es esztendő sem ígérkezik könnyűnek a tavalyihoz hasonlóan, de szeretnénk az idei üzleti évben is minőségi szolgáltatást nyújtani minden területen és a folyamatosan változó jogszabályi környezethez alkalmazkodva, azokat maradéktalanul betartva tevékenykedni. Bízunk abban, hogy az elmúlt két év önkormányzati és saját erős fejlesztései során olyan „magokat tudtunk elültetni”, melyek hamarosan termőre fordulnak, így bevételeink növekedésével sikerül stabil gazdálkodásra állítani társaságunkat.

Berettyóújfalu, 2024. április 16.

Herpály Vagyongazdálkodó Kft.
4100 Berettyóújfalu, József Attila u. 9
Adószám: 10588549-2-09
Cégj.sz.: 09-09-001011


Zámboi Péter

ügyvezető

Tétel megnevezése	Tévhő			Bérlások			Létesítmény üzemeltetés, karbantartás			Ingatlan bérbeadás			Piac			Föld			Vendéglátás			Központi igazgatás			Egyéb tevékenységek (oktatás, parkigazgatás, (paripark, inkubátorház))			Kemping			Ingatlan értékesítés			Összesen		
	2023.évi terv	2023. évi tény adatok	2024.évi terv	2023.évi terv	2023.évi tény	2024.évi terv	2023.évi terv	2023.évi tény	2024.évi terv	2023.évi terv	2023.évi tény	2024.évi terv	2023.évi terv	2023.évi tény	2024.évi terv	2023.évi terv	2023.évi tény	2024.évi terv	2023.évi terv	2023.évi tény	2024.évi terv	2023.évi terv	2023.évi tény	2024.évi terv	2023.évi terv	2023.évi tény	2024.évi terv	2023.évi terv	2023.évi tény	2024.évi terv	2023.évi terv	2023.évi tény	2024.évi terv			
1 Belföldi értékesítés nettó árbevétele	243 758	224 994	209 643	35 459	43 976	50 699	4 732	4 020	2 372				12 500	12 233	17 872	138 795	88 813	150 000	68 540	57 141	72 000				23 908	28 929	15 000				25 000			541 875	463 819	562 586
2 Saját termelésű készletek állományváltozása																6 172		5 096		1 213												0	0	0		
3 Saját előállítású eszközök aktívált értéke																																	0	0	0	
4 Egyéb bevételek, támogatások	517 007	421 354	392 605	100	166											2 000	8 800		2 500	3 191	2 500	3 500	6 306	0	10 500	16 263			17 339	0			0	0	31 047	0
Bevételek (01.+02.+03.+04.)	760 765	646 348	602 248	35 559	44 142	50 699	4 732	4 020	2 372	14 183	3 713	20 000	12 500	18 405	17 872	140 795	102 709	150 000	71 040	61 545	74 500	3 500	6 306	0	34 408	46 419	15 000	0	17 339	25 000	150 000	535 607	456 080	545 105		
5 Anyagköltség	622 898	561 926	500 696	1 000	460	1 000		58	60		5 175			1 401	1 000	23 566	39 352	30 000	7 913	5 754	5 000	500	315	500	12 368	12 362	10 000		764	2 000	150 000	1 077 482	950 946	1 107 691		
6 Igénybe vett szolgáltatások értéke	79 285	41 342	41 000	6 000	6 845	7 000		417			84			6 136		16 580	17 277	58 691	159	1 956	1 000	9 000	10 665	10 700	6 769	2 835		16 692	15 000				668 245	627 567	550 256	
7 Egyéb szolgáltatások értéke	176	367	400	1 000												6 000	2 952	7 000				8 700	7 311	7 500									117 793	104 249	133 391	
8 Eladott áruk beszerzési értéke																																		15 876	10 954	14 900
9 Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	19 952	6 405	6 009		35																												21 000	25 369	25 000	
I Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	722 311	610 040	548 105	8 000	7 305	8 035	0	475	60	0	5 259	0	0	7 537	1 000	46 146	59 581	95 691	29 072	33 403	31 000	18 200	18 291	18 700	19 137	21 874	10 000	0	17 456	17 000	0	842 866	781 221	729 591		
10 Bérköltség	47 818	46 323	47 604	4 080	4 148	4 780	4 785	4 330	3 804				10 860	13 250	12 240	50 907	48 118	63 507	31 720	30 596	32 000	27 452	27 544	31 272	9 464	9 121	1 980		4 900		187 086	183 430	202 087			
11 Személyi jellegű egyéb kifizetések																																		1 440	1 579	1 043
12 Bérjárulékok	5 381	5 221	5 627	530	539	660	369	342	495				1 050	1 451	1 591	6 053	4 788	8 466	3 769	2 256	2 200	3 006	8 278	8 565	513	238	257		735		20 671	20 113	28 596			
II Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	53 199	51 544	53 231	4 610	4 687	5 440	5 154	4 672	4 299	0	0	0	11 910	14 701	13 831	56 960	52 906	71 973	35 489	32 852	34 200	31 898	37 401	40 880	9 977	9 359	2 237	0	0	5 635	0	209 197	238 122	231 726		
III Értékcsökkenési leírás	4 000	4 186	4 100	400	923	923				435	99	99	341	553	589	16 530	13 612	10 714	1 320	5 337	1 538	1 261	1 347	1 347	158	165	165		43	1 000		24 445	26 765	20 475		
IV Egyéb ráfordítások	300	303	300		243	300										2 023																	300	11 860	1 100	
A ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.)	-19 045	-19 725	-3 488	22 549	30 984	36 001	-422	-1 127	-1 987	13 748	-1 645	19 901	249	-4 386	2 452	21 159	-25 413	-28 378	5 159	-10 455	7 762	-47 859	-51 283	-61 427	5 136	6 688	2 598	0	-160	1 365	150 000	674	-76 522	124 799		
V Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)																																		0	2	5
VI Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)																																		500	588	600
B PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-500	-586	-595	0	0	0	0	0	0		-500	-588	-600	
C ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+/-A.+/-B.)	-19 045	-19 725	-3 488	22 549	30 984	36 001	-422	-1 127	-1 987	13 748	-1 645	19 901	249	-4 386	2 452	21 159	-25 413	-28 378	5 159	-10 455	7 762	-48 359	-51 869	-62 022	5 136	6 688	2 598	0	-160	1 365	150 000	174	-77 108	124 204		
Fel nem emartható költségek	36 775	35 621	41 844	614	704	1 015	243	275	301	21	287	7	578	1 219	1 065	5 642	6 852	12 322	3 107	3 851	4 610	48 359	51 869	62 022	1 380	2 125	857	0	936	0	0					
VIII Adófizetési kötelezettség	1 000	1 163																																		
D ADÓZOTT EREDMÉNY (+/-C.-X.)	-56 820	-56 509	-45 332	21 935	30 280	34 986	-665	-1 402	-2 288	13 727	-1 932	19 894	-329	-5 605	1 387	15 517	-32 265	-40 700	2 052	-14 306	3 152	0	-493	-12 261	3 756	4 563	1 741	0	-1 096	1 365	150 000	174	-78 764	111 943		

Összesen
Ingatlanértékesítés
nélkül

-10 796