

**SZOVA Szállodaüzemeltető Kft.**  
9700 Szombathely, Boglárka utca 2.

Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága  
Cégjegyzékszám: Cg.18-09-113205  
Telefon:(94) 900-450  
E-mail: [szalloda@szova.hu](mailto:szalloda@szova.hu)  
Internet: [www.szova.hu](http://www.szova.hu)

## **ELŐTERJESZTÉS**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
2023. áprilisi ülésére

### **Javaslat a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. 2023. évi egyszerűsített éves beszámolójának elfogadására**

Tisztelt Közgyűlés!

A SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. 2019-ben befejezte a Tófürdő területére tervezett szálloda beruházás műszaki előkészítését. 110 millió forintért készült el egy négycsillagos, 102 szobás, wellness részleggel is rendelkező szálloda engedélyes és kivitelei terve, valamint a szálloda építési engedélye. A 2019. májusában készült tervezői költségbeclés szerint a hotel kivitelezési költsége ~3 milliárd forint lett volna. Az azóta eltelt időben bekövetkezett áremelkedések miatt ma ennél is lényegesen magasabb kivitelezési költségre lehet számítani.

A beruházási költségek növekedése miatt a megvalósítás finanszírozásához szükséges önerő is megemelkedett, ezt azonban a kedvezőtlen külső gazdasági környezet miatt a cég nem tudja előteremteni. Az önerő külső forrásból – pályázati vagy állami támogatásból – történő kiegészítésére tett próbálkozások sem vezettek eredményre. Így a projekt megvalósításában a tervezés 2019. évi befejezése óta érdemi előrelépés nem történt.

Mivel Szombathely fejlődése és turisztikai vonzerejének növelése érdekében továbbra is kulcsfontosságú lenne egy színvonalas szolgáltatásokat nyújtó szálloda megépítése, Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 2021-ben felhatalmazta társaságunk ügyvezetőjét, hogy keressen olyan partnert, aki önállóan vagy befektetőként hajlandó részt venni a hotel megépítésének finanszírozásában és ezzel lehetővé teszi a projekt megvalósítását. A döntéssel a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. kisebbségi tulajdonosa, a Service 4 YOU Szálloda Befektető Zrt. is egyetért és felajánlotta együttműködését a befektető keresésben.

Bár 2022-ben és 2023-ban is több alkalommal jelentettünk meg hirdetéseket, próbáltuk felvenni a kapcsolatot lehetséges érdeklődőkkel, a befektető felkutatására irányuló tevékenység nem vezetett eredményre.

2023. évben a társaságnak árbevétele nem keletkezett, az eredmény terhére a cég jogszabályoknak megfelelő működésével kapcsolatos adminisztratív szolgáltatások költsége

került elszámolásra. A SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. 2023. évi eredménye 502 ezer forint veszteség.

A SZOVA Nonprofit Zrt. által a társaságnak nyújtott tagi kölcsön kamata 2023-ban 11.769 ezer forint volt, mely a befejezetlen beruházás összegét növelte. A befejezetlen beruházás értéke 2023. december 31-én 129.597 ezer forint, a saját tőke összege pedig 44.142 ezer forint.

Kérjük a tisztelt Közgyűlést, hogy hagyja jóvá a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. 2023. évi beszámolóját és javasolja annak elfogadását a társaság taggyűlése számára!

Szombathely, 2024. március 31.

  
Kovács Cecília  
ügyvezető

### **Határozati javaslat**

.../2024. (IV.....) Kgy. sz. határozat

- 1) Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. 2023. évi beszámolóját. A Közgyűlés a beszámolót 140.685 ezer forint mérlegfőösszeggel és 502 ezer forint veszteséggel elfogadásra javasolja a társaság taggyűlésének.
- 2) A Közgyűlés javasolja, hogy a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. a 2023. évi veszteséget az eredménytartalék terhére számolja el.
- 3) A Közgyűlés javasolja, hogy a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. taggyűlése az ügyvezetőnek a 2023. évi ügyvezetés megfelelőségét igazoló felmentvényt adja meg.
- 4) A Közgyűlés felhatalmazza a SZOVA Nonprofit Zrt. Igazgatóságának Elnökét, hogy a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. 2023. évi beszámolójának elfogadását, a 2023. évi veszteség eredménytartalék terhére történő elszámolását, valamint a társaság ügyvezetőjének szóló, az ügyvezetés megfelelőségét igazoló felmentvény megadását a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. taggyűlésén szavazatával támogassa.



**SZOVA SZÁLLODAÜZEMELTETŐ KFT.**

**Egyszerűsített éves beszámoló  
2023.**

**2024. március 31.**

Statistikai számjеле: 25897991-5510-113-18

Cégjegyzék száma: 18-09-113205

Beszámolási időszak: 2023.01.01-2023.12.31

Fordulónap: 2023. december 31.

## Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(1)

## Eszközök (aktívák)


EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	
1	<b>A. Befektetett eszközök (2.+4.+6. sor)</b>	<b>117 828</b>	<b>0</b>	<b>129 597</b>
2	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>			
3	2. sorból Immateriális javak érték helyesbítése			
4	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>117 828</b>		<b>129 597</b>
5	4. sorból Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
6	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>			
7	6. sorból Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
8	6. sorból Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
9	<b>B. Forgóeszközök (10.+11.+14.+16. sor)</b>	<b>11 590</b>	<b>0</b>	<b>11 088</b>
10	<b>I. KÉSZLETEK</b>			
11	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	<b>404</b>		<b>137</b>
12	11. sorból Követelések értékelési különbözete			
13	11. sorból Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
14	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>			
15	14. sorból Értékpapírok értékelési különbözete			
16	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>11 186</b>		<b>10 951</b>
17	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>			
18	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+8.+17. sor)</b>	<b>129 418</b>	<b>0</b>	<b>140 685</b>

## Források (passzívák)

19	<b>D. Saját tőke (20+22+23+24+25+26+29. sor)</b>	<b>44 644</b>	<b>0</b>	<b>44 142</b>
20	<b>I. JEGYZETT TŐKE</b>	<b>50 000</b>		<b>50 000</b>
21	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
22	<b>II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)</b>			
23	<b>III. TŐKETARTALÉK</b>			
24	<b>IV. EREDMÉNYTARTALÉK</b>	<b>-4 684</b>		<b>-5 356</b>
25	<b>V. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>			
26	<b>VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>			
27	Ebből: Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
28	Ebből: Valós értékelés értékelési tartaléka			
29	<b>VII. ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>-672</b>		<b>-502</b>
30	<b>E. Céltartalékok</b>			
31	<b>F. Kötelezettségek (32.+33.+34. sor)</b>	<b>84 774</b>	<b>0</b>	<b>96 543</b>
32	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>			
33	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>84 660</b>		<b>96 429</b>
34	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>114</b>		<b>114</b>
35	Ebből: Kötelezettségek értékelési különbözete			
36	Ebből: Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
37	<b>G. Passzívák időbeli elhatárolások</b>			
38	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (19.+30.+31.+37. sor)</b>	<b>129 418</b>	<b>0</b>	<b>140 685</b>

Szombathely, 2024. március 31.

  
Kovács Cecília  
ügyvezető

Statisztikai számjele: 25897991-5510-113-18

Cégjegyzék száma: 18-09-113205

Beszámolási időszak: 2023.01.01-2023.12.31

Fordulónap: 2023. december 31.


**Egyszerűsített éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS**  
**(összköltség eljárással)**

(1)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE			
2	II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE			
3	III. EGYÉB BEVÉTELEK			
4	Ebből: visszaírt értékvesztés			
5	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	672		502
6	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)			
7	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS			
8	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK			0
9	Ebből: értékvesztés			
10	<b>A. ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(±II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>-672</b>	<b>0</b>	<b>-502</b>
11	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI			0
12	Ebből: értékelési különbözet			
13	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI			
14	<b>B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
15	<b>C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY ( ±A±B)</b>	<b>-672</b>	<b>0</b>	<b>-502</b>
16	X. Adófizetési kötelezettség			
17	<b>D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)</b>	<b>-672</b>	<b>0</b>	<b>-502</b>

Szombathely, 2024. március 31.

  
Kovács Cecília  
ügyvezető

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A**  
**A SZOVA SZÁLLODAÜZEMELTETŐ KFT.**  
**2023. ÉVI EGYSZERŰSÍTETT MÉRLEGBESZÁMOLÓJÁHOZ**

**KOVÁCS CECÍLIA**  
**ÜGYVEZETŐ**

**SZOMBATHELY, 2024. MÁRCIUS 31.**



## I. Általános rész

### 1. A társaság adatai

Név:	<b>SZOVA Szállodaüzemeltető Kft.</b>
Székhely:	Szombathely, Boglárka utca 2.
Telephely:	Szombathely, Kenderesi utca hrsz. 3679/3
Alapítás időpontja:	2017.02.27.
Bejegyzés időpontja:	2017.03.17.
Cégjegyzékszám:	18-09-113205
Fő tevékenység:	Szállodai szolgáltatás
Statisztikai szám:	25897991-5510-113-18
Alapítók:	<b>SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.</b> 9700 Szombathely, Boglárka utca 2. <b>Service 4 YOU Szálloda Befektető Zrt.</b> 1022 Budapest Fillér utca 84/A
Törzstőke:	50 000 000 Ft
A mérlegkészítés időpontja:	2024. február 28.
A mérleg fordulónapja:	2023. december 31.
Időszak:	2023. január 1 – 2023. december 31.
A beszámoló aláírására jogosult:	Kovács Cecília ügyvezető; 8400283325
Képviselőre jogosult lakóhelye:	9791 Torony, Felsőőri utca-Ipartelep utca 11.
Könyvvizsgálatért felelős:	Gáspárné Farkas Ágota bejegyzett könyvvizsgáló
Címe:	9700 Szombathely, Móricz Zsigmond utca 7.
Kamarai tagsági száma:	002289
Könyvvizsgáló cég neve:	Dialóg Plusz Audit Könyvvizsgáló Kft.
Címe:	1137 Budapest, Katona József utca 14.
Adószám:	12140732-2-41
Kamarai nyilvántartásba vételi sz.:	000088
Könyvvizsgálat éves díjtétele:	360.000 Ft
Mérlegkészítésért felelős:	Krizmanits Márton
Kamarai tagsági száma:	006206

## 2. A társaság általános bemutatása

A SZOVA Szállodaüzemeltető Kft-t 2017. február 27-én alapította a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. és a Service 4 YOU Szálloda Befektető Zrt.

A társaság törzstőkéje 50.000.000 Ft, amelyet a tulajdonosok teljes egészében rendelkezésre bocsátottak, banki átutalás útján. A törzstőke megoszlása:

Tag neve	Törzsbetét összege	Tulajdoni hányad
SZOVA Nonprofit Zrt.	37.500.000 Ft	75,00%
Servie 4 You Zrt.	12.500.000 Ft	25,00%
<b>Összesen:</b>	<b>50.000.000 Ft</b>	<b>100,00%</b>

Társaságunkat a tulajdonosok azzal a céllal hozták létre, hogy a Szombathely, Kenderesi utca 3679/3 helyrajzi számú ingatlanon, a SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonában lévő Tófürdő területén előkészítse egy négycsillagos szálloda építését, megvalósítsa a beruházást, majd üzemeltesse a szállodát. A szálloda építési engedélyét társaságunk 2018. februárjában megkapta és az jogerőre emelkedett. 2019-ben a részletes kiviteli tervek is elkészültek. A beruházás folytatásának feltétele a finanszírozás biztosítása.

A tervezés során felmerült költségek döntő hányada közvetlenül a szálloda beruházáshoz kapcsolódik, a bekerülési érték részét képezi. Az eredmény terhére csak azokat a működéssel kapcsolatos költségeket számoljuk el, amelyek a számviteli előírások alapján nem vehetők figyelembe a bekerülési érték részeként.

## 3. A társaságnál alkalmazott értékelési elvek és módszerek

A társaság kettős könyvvitelt vezet, gazdálkodási adatairól a számviteli törvény előírásai alapján egyszerűsített éves beszámolót készít.

A gazdasági események főkönyvi könyvelése, a főkönyvhöz kapcsolódó analitikus nyilvántartások és a számlázás zárt számítógépes rendszerben valósul meg.

A mérleg tagolása: a számviteli törvényben meghatározott, egyszerűsített „A” változat szerint történik; az eredmény kimutatás formája: „A” típusú összköltség eljárás.

### 3.1. Eszközök értékelése

A befektetett eszközökre vonatkozó értékelési módszerek:

- Az értékcsökkenés elszámolása lineáris módszerrel a bruttó érték alapján a számviteli törvényben meghatározott leírási kulcsok szerint, havonta történik.
- A 100 ezer forint egyedi beszerzési vagy előállítási érték alatti tárgyi eszközök használatba vételkor egy összegben költségként kerülnek elszámolásra.
- Maradványértéket ingatlanok és gépjárművek aktiválásakor állapít meg a társaság.
- A számviteli politikában rögzítettek szerint az eszközök nyilvántartása folyamatos.

A forgóeszközökre vonatkozó értékelés:

- A készletek értékelése a mérlegben a beszerzési értéken történik.
- A követelések a számlázott értéken kerülnek kimutatásra a mérlegben.
- A pénzeszközök nyilvántartása folyamatos.

### 3.2. Források értékelése:

A kötelezettségek a társaság által elfogadott, elismert szállításokról, szolgáltatásokról a számlázott értéken; hitelhez, kölcsönhöz kapcsolódóan a hitelező által teljesített értéken kerülnek kimutatásra a mérlegben.

3.3. Időbeli elhatárolások a könyv szerinti értéken kerülnek kimutatásra a mérlegben.

## II. A társaság vagyoni, pénzügyi helyzete

A tervezési, és egyéb, a beruházás előkészítésével kapcsolatban eddig felmerült költségek fedezetét részben a tulajdonosok által rendelkezésre bocsátott tőzrstőke, részben a többségi tulajdonos SZOVA Nonprofit Zrt. által folyósított 75 millió forint összegű tagi kölcsön biztosította. A tervezés megkezdése óta eltelt időben a kivitelezési költségek jelentősen megnövekedtek. Mivel tulajdonosaink a beruházás finanszírozásához szükséges önerőt nem tudják biztosítani, a projekt megvalósíthatósága kérdésessé vált. Szombathelyi Megyei Jogú Város Önkormányzata 2021-ben felkérte a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. ügyvezetőjét, hogy keressen külső befektetőt, aki akár a jelenlegi tulajdonosokkal együttműködve, akár önállóan hajlandó a projekt finanszírozására. Ez a folyamat 2023. december 31-ig nem vezetett eredményre.

### III. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

#### 1. Befektetett eszközök

A Befektetett eszközök között a szállodaépítés előkészítésével kapcsolatban felmerült beruházási költségek összegét számoljuk el, ezen kívül más befektetett eszközzel nem rendelkezünk. A befejezetlen beruházások értéke 2023. december 31-én 129.597 ezer forint volt, amely a szálloda engedélyes és kiviteli tervei elkészítésének, az építési engedély megszerzésének költségeit, valamint a SZOVA Nonprofit Zrt. által nyújtott kölcsön tőkésített kamatát tartalmazza. 2023. év során beruházási költségként a tagi kölcsön éves kamatát számoltuk el, 11.769 ezer forint összegben.

A befejezetlen beruházás költségének 2023. december 31-i részletezését az alábbi táblázat tartalmazza:

Beruházási költségek részletezése	Összeg (ezer Ft)	Számla tartalma
AddVal Kft.	18.896	engedélyes tervek
AddVal Kft.	63.691	kiviteli tervek
E+R Tudásbázis Kft.	3.300	projekt koordinációs feladatok
Vas Megyei Kormányhivatal	586	szakhatósági engedélyek
Mészáros Ferenc e.v.	320	talajvizsgálati jelentés
Service4 You Hotel Management Kft.	16.150	szakmai közreműködés tervezésben
Hotel & More Kft.	6.650	szakmai közreműködés tervezésben
Szemes és Fia Kft.	200	közmű alaptérkép
Varga Geodéziai Kft.	62	tervezési alaptérkép
Vasi Spirál Bt.	192	talajmechanikai fúrások
SZOVA Nonprofit Zrt.	19.550	hitelkamat
<b>Befejezetlen beruházások 2023.12.31</b>	<b>129.597</b>	

## 2. Forgóeszközök

A forgóeszközök 2023. december 31-i értéke 11.088 ezer forint volt. Ebből 137 ezer forint a levonható ÁFÁ-ból eredő követelés összege és 10.951 ezer forint pénzeszközök egyenlege.

## 3. Saját tőke

Társaságunk törzstőkéje 50.000 ezer forint, amelyet az alapítók készpénzben bocsátottak rendelkezésre.

2023. évi eredményünk -502 ezer forint veszteség, az előző évek eredménytartaléka pedig -5.356 ezer forint veszteség – így a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. saját tőkéje 2023. december 31-én 44.142 ezer forint.

Saját tőke részletezés	Jegyzett tőke	Adózott eredmény	Eredmény-tartalék	Lekötött tartalék	Saját tőke összesen
ezer forint					
<b>2023.12.31</b>	<b>50.000</b>	<b>-502</b>	<b>5.356</b>	<b>0</b>	<b>44.142</b>

## 4. Hosszú lejáratú kötelezettség

Hosszú lejáratú kötelezettségünk a mérleg fordulónapon 96.429 ezer forintot tett ki. Ebből 75.000 ezer forint a SZOVA Nonprofit Zrt. által folyósított tagi kölcsön összege, 21.429 ezer forint pedig a tagi kölcsön tőkésített kamata. A kölcsön visszafizetése a szálloda megnyitását követő harmadik évtől esedékes. A kölcsönszerződés szerint a kamatköltség a szálloda megnyitásáig tőkésítésre kerül, vagyis a kölcsöntartozás összegét növeli.

## 5. Rövid lejáratú kötelezettség

Rövid lejáratú kötelezettségeink 2023. december 31-i összege 114 ezer forint volt, amely a szállítókkal szembeni tartozás. A számlák a mérleg fordulónapot követően kiegyenlítésre kerültek.

Rövid lejáratú kötelezettségek	Összeg (ezer Ft)
Belföldi szállítók	114
<b>Összesen</b>	<b>114</b>

#### IV. Eredmény kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Az eredmény terhére a könyvvizsgálat, a számviteli szolgáltatás költségét, a kötelező kamarai tagdíjat valamint a számlavezetéssel és pénzforgalommal kapcsolatos bankköltségeket számoltuk el.

Költségek, ráfordítások részletezése	Összeg (ezer Ft)	tétel tartalma
Dialog Plusz Audit Könyvvizsgáló Kft.	360	könyvvizsgálati díj
SZOVA Nonprofit Zrt.	60	számviteli szolgáltatás
Vas Megyei Kereskedelmi és Iparkamara	5	2023. évi tagdíj
Bankköltség	77	bankköltségek
<b>Költségek összesen</b>	<b>502</b>	

A működési költségeken felül más költség és ráfordítás nem került elszámolásra az eredmény terhére.

#### V. Tájékoztató adatok, kiegészítések

##### 1. Létszám és béradatok

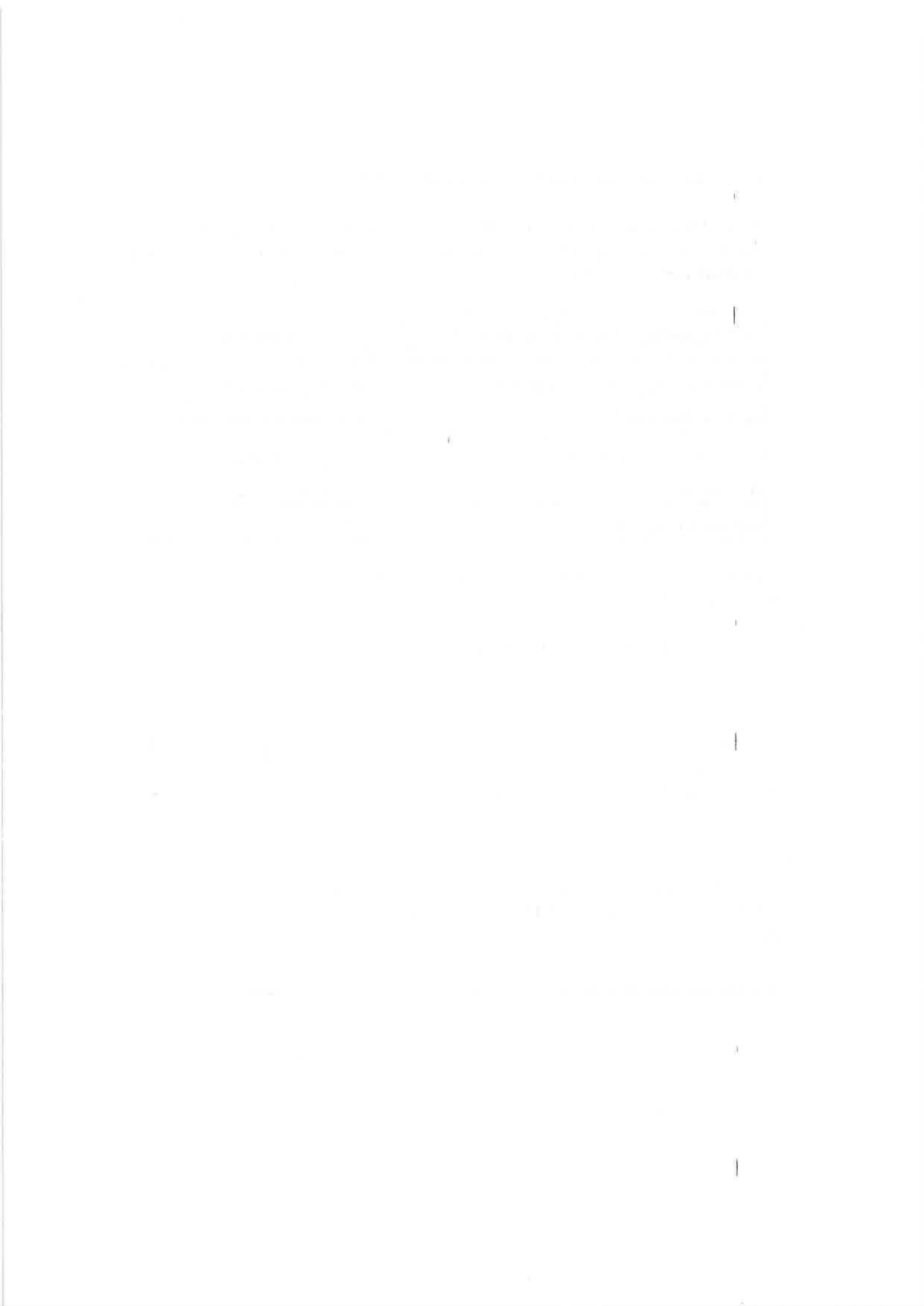
Társaságunk saját munkavállalókkal nem rendelkezik. Az ügyvezető megbízási jogviszonyban, díjazás nélkül látja el feladatát. A Felügyelő Bizottság szintén díjazás nélkül végzi tevékenységét - így személyi jellegű ráfordításunk nem merült fel.

##### 2. Adófizetési kötelezettségek

Mivel gazdálkodásunk veszteséges és árbevételünk 2023. évben nem volt, társasági adó alapunk negatív és adófizetési kötelezettségünk nem keletkezett. Iparűzési adó fizetési kötelezettségünk 2023. év vonatkozásában szintén nem keletkezett.

Szombathely, 2024. március 31.

  
Kovács Cecília  
ügyvezető



**SZOVA Szállodaüzemeltető Kft.**

9700 Szombathely, Boglárka utca 2.

**ÜZLETI JELENTÉS  
A SZOVA SZÁLLODAÜZEMELTETŐ KFT.  
2023. ÉVI EGYSZERŰSÍTETT MÉRLEGBESZÁMOLÓJÁHOZ**



## 1. Tevékenység

A SZOVA Szállodaüzemeltető Kft-t 2017-ben azzal a céllal hozta létre a SZOVA Nonprofit Zrt. és a Service 4 YOU Szálloda Befektető Zrt, hogy előkészítse, majd megvalósítsa egy négycsillagos, 102 szobás szálloda építését a szombathelyi Tófürdő területén. Társaságunk 50 millió forint törzstőkével jött létre, amely 75%-25% arányban oszlik meg a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. és a Service 4 YOU Szálloda Befektető Zrt. között. A törzstőkét a tulajdonosok készpénzben bocsátották a társaság rendelkezésére.

A szálloda tervezése és a beruházás műszaki előkészítése 2019-ben befejeződött. A tervezésre összesen ~110 millió forintot fordítottunk – ezt az összeget beruházásként tartjuk nyilván a könyvelésben.

A projekt eredeti üzleti tervében 1,7 milliárd forint projektköltséggel számoltunk, amelyet Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata is jóváhagyott. A teljes költségből 450 millió forintot önerőből, a fennmaradó 1,2-1,3 milliárd forintot bankhitelből terveztük finanszírozni. Az időközben bekövetkezett jelentős építőipari áremelkedés miatt azonban a projektköltségek megnövekedtek: a 2019. tavaszán, a végleges kiviteli tervek alapján készült tervezői költségbecslés szerint a szálloda kivitelezési költsége ~3 milliárd forint lett volna. Az azóta eltelt időben a költségek még tovább emelkedtek, a projekt megvalósítása jelenleg valószínűleg többszöröse lenne az eredetileg tervezett összegnek. Így a megvalósításhoz szükséges önerő is többszörösére emelkedett.

A 2020-ban kitört koronavírus járvány majd a 2022-ben megkezdődött orosz-ukrán háború a SZOVA Nonprofit Zrt. és Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának pénzügyi helyzetét is kedvezőtlenül befolyásolta, emiatt a szükséges önerőt nem tudjuk előteremteni, sőt, a SZOVA Nonprofit Zrt. 2022-ben a korábban a szállodaépítés önerőjének fedezetére elkülönített 450 millió forintot is kénytelen volt működési költségeinek finanszírozására fordítani.

Az elmúlt években tapasztalt jelentős infláció hatására a banki kamatok is emelkedtek, ami a hitelből történő finanszírozás lehetőségét korlátozza és a beruházás megtérülésének kockázatát növeli. Jelen körülmények között a szálloda kivitelezését nem tudjuk megkezdeni. Szombathely fejlődésének és turisztikai vonzerejének növelése érdekében azonban a tervezett hotel megépítése továbbra is kulcsfontosságú lenne.

A tervek hasznosítása és a projekt megvalósítása érdekében 2021. decemberében Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízta a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. ügyvezetőjét, hogy keressen külső befektetőt, aki akár önállóan, akár a tulajdonosok mellé betársulva hajlandó részt venni a projekt finanszírozásában. Társaságunk kisebbségi tulajdonosa egyetértett ezzel a lépéssel, jelezte, hogy továbbra is érdeke a szálloda beruházás megvalósítása, szakmai kapcsolatain révén pedig aktívan is hajlandó közreműködni a befektető keresésében.

2022. év elején elkészítettünk egy brosúrát, amelyet részben a Magyar Szálloda Szövetségen keresztül, részben informális csatornákon próbáltunk a lehetséges befektetőkhez eljuttatni. 2023. évben több alkalommal jelentettünk meg hirdetést a szálloda értékesítéséről, a próbálkozások azonban nem vezettek eredményre, a projekt iránt nem mutatkozott befektetői érdeklődés. Nehezíti az értékesítést, hogy a szálloda építési engedélye időközben lejárt.

A szállodaépítés előkészítése mellett 2020. október végén Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkérte társaságunkat, hogy dolgozzuk ki egy, a Tófürdő területén megvalósítandó, gasztronómiai szolgáltatásokat is magába foglaló rendezvényközpont finanszírozási, valamint üzleti tervét. Forrás hiányában, valamint a gazdaságossági számítások alapján a rendezvényközpont tervezése 2021. tavaszán felfüggesztésre került.

## 2. Gazdálkodási adatok

Társaságunknak a működés megkezdése óta bevétele nem keletkezett. 2019-ben befejeződött a szálloda projekt előkészítése. A tervezésre és engedélyezésre fordított 110 millió forintot befejezetlen beruházásként kerül a mérlegben kimutatásra. A beruházás költségét növeli a SZOVA Nonprofit Zrt. által nyújtott tagi kölcsön kamata, amely a kölcsönszerződés értelmében tőkésítésre kerül, és amelynek összege 2023-ben 11.769 ezer forintot tett ki. A befejezetlen beruházás értéke év végén 129.597 ezer forint volt.

A tagi kölcsön kamata az előző évekhez képest jelentős mértékben emelkedett, amit az infláció miatt emelkedő kamatlábak okoznak. A tagi kölcsön kamatlába a 6 havi BUBOR kamatláb mértékével egyezik meg, amelynek mértéke 2023-ban átlagosan 13,90% volt. A tagi kölcsön tőkésített kamatokkal növelt egyenlege 2023. december 31-én 96.429 ezer forint.

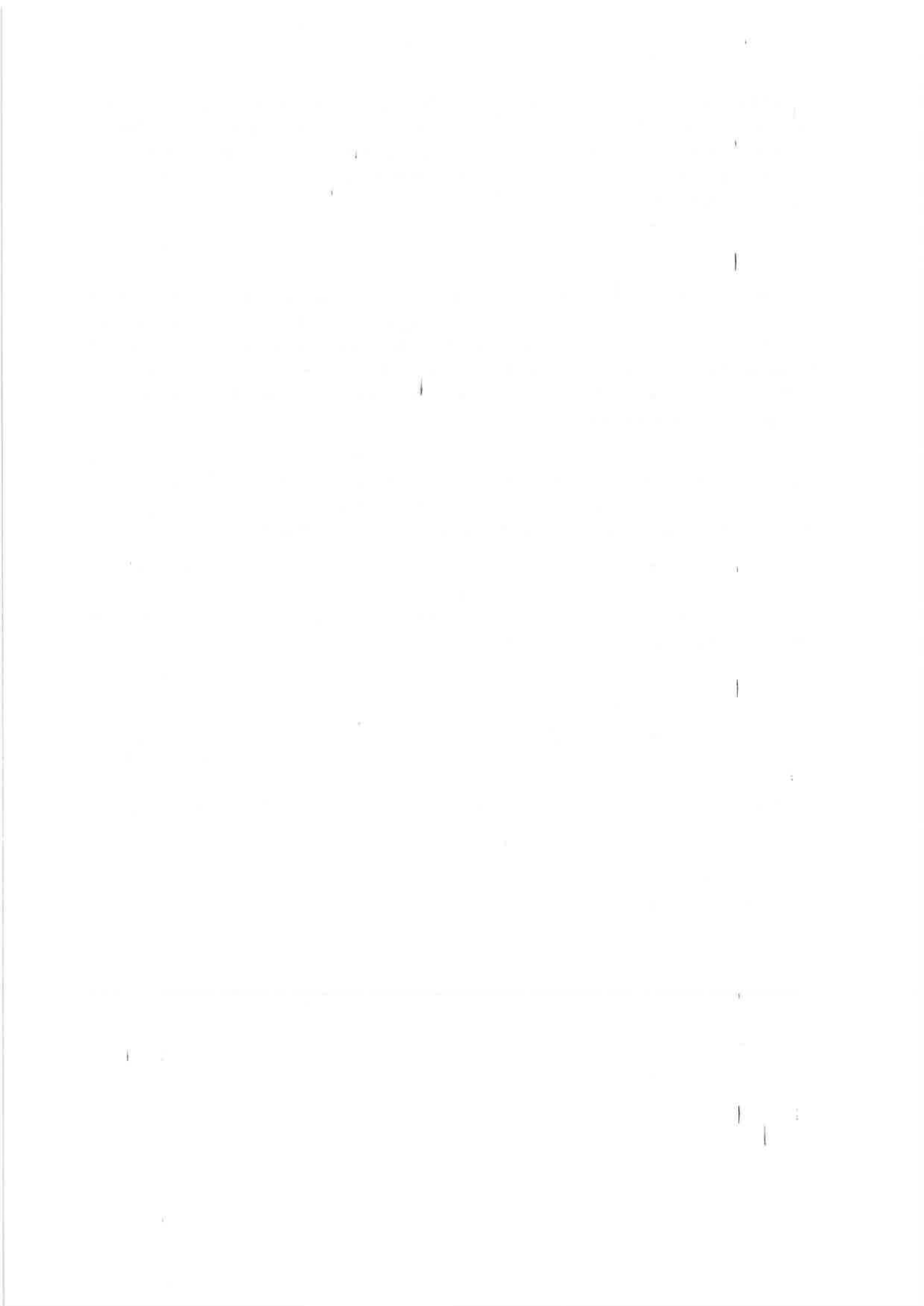
Az eredményt a cég jogszabályoknak megfelelő működéséhez szükséges adminisztratív költségek terhelték 502 ezer forint összegben. Ezek alapján a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. 2023. évi eredménye 502 ezer forint veszteség. Az alapítás óta felhalmozott kumulált veszteség 5.858 ezer forint, így a saját tőke összege 2023. december 31-én 44.142 ezer forint.

## 3. Összegzés

A SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. által megvalósítani tervezett szállodát jelenleg csak egy megfelelő forrásokkal rendelkező külső befektető tudná megépíteni, a beruházáshoz szükséges saját forrás nem áll társaságunk és a tulajdonosok rendelkezésére. Ezért 2024-ban továbbra is próbáljuk keresni az értékesítés lehetőségét és folytatjuk apotenciális befektető felkutatását.

Szombathely, 2024. március 31.

  
Kovács Cecília  
ügyvezető



# FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a

A SZOVA SZÁLLODAÜZEMELTETŐ KFT.  
részére

**KÉSZÍTETTE:**



**Dialog Plusz Audit Könyvvizsgáló Kft.**  
**1137 Budapest, Katona J. u. 14.**  
**Telefon: 236-30-90**  
**E\_mail: [audit@dialog.hu](mailto:audit@dialog.hu)**  
**Honlap: [www.dialog.hu](http://www.dialog.hu)**

Budapest, 2024. március 28.

## Független Könyvvizsgálói Jelentés

### A SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. tulajdonosának

#### Vélemény

Elvégeztük a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft., cégjegyzékszám 18-09-113205 (továbbiakban: a Társaság) 2023. évi egyszerűsített éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2023. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 140.685 eFt, az adózott eredmény 502 eFt veszteség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt egyszerűsített éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2023. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

#### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

#### A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az egyszerűsített éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó egyszerűsített éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az egyszerűsített éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzé tegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló

összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

### **A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk arról, hogy az egyszerűsített éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott egyszerűsített éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az egyszerűsített éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívni a figyelmet az egyszerűsített éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell

véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékeljük az egyszerűsített éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az egyszerűsített éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Szombathely, 2024. március 28.



**Villányi András**  
ügyvezető igazgató  
MKVK nyilvántartásba  
vételi száma: 000088

1137 Budapest, Katona J. u. 14.



**Gáspárné Farkas Ágota**  
kamarai tag könyvvizsgáló  
MKVK  
002289

9700 Szombathely, Móricz Zsigmond u. 7.