

**SZOVA Szombathelyi Vagyongazdálkodási és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.**

9700 Szombathely, Boglárka u. 2.

Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága

Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680

Telefon: +36 (94) 900-450

E-mail: titkarsag@szova.hu

Internet: www.szova.hu

ELŐTERJESZTÉS

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2025. szeptember 25-i ülésére

Javaslat a

**SZOVA Szombathelyi Vagyongazdálkodási és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.
2025. I. félévi beszámolójának elfogadására**

Tisztelt Közgyűlés!

Társaságunk 2025. január–június hónapjaiban 2,844 milliárd forint árbevételt ért el, amelyhez 443 millió forint üzemi és 457 millió forint adózás előtti eredmény kapcsolódott. Az eredmény döntő hányadát az ingatlanértékesítések biztosították, míg a városgazdálkodási alaptevékenységek hozzájárulása kisebb mértékű volt.

Az árbevétel az előző év azonos időszakához viszonyítva mintegy 170 millió forinttal csökkent. A visszaesés elsősorban az önkormányzati útépitési és köztisztasági megrendelések volumenének mérséklődésére vezethető vissza, amelyet az ingatlanértékesítésekből származó bevétel csak részben tudott ellensúlyozni.

A bevételcsökkenés ellenére a társaság eredményessége javult, amely a költséggazdálkodásban elért hatékonyságnövekedésnek köszönhető. Az elmúlt időszakban megvalósított költségkontroll-intézkedések, valamint a működési folyamatok racionalizálása következtében a költségoldalon jelentős megtakarításokat realizáltunk. Ezek a megtakarítások meghaladták a bevételkiesés mértékét, így a nyereségszint összességében növekedett.

A féléves adatok tükrözik, hogy társaságunk stabil működési keretek között képes alkalmazkodni a külső piaci és önkormányzati keresleti változásokhoz, miközben eredményességét költséghatékony működés révén fenntartja és erősíti.

Az **anyagijellegű ráfordítások** a szolgáltatási volumen mérséklődése következtében, míg a személyi jellegű ráfordítások a létszám csökkenése miatt alakultak alacsonyabban a bázisidőszakhoz képest. A létszámcsökkenést elsősorban az önkormányzati ingatlankezelés átszervezése okozta: 2025. január 1-jétől a bérleménykezelési feladatokat ellátó munkavállalók közül 15 fő Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának állományába került.

Társaságunknál 2025-ben béremelésre nem került sor, továbbá az egyszeri kifizetések összege is alacsonyabb volt, mint a 2024. első félévében.

Fő bevételi forrásunk továbbra is a **hulladékgazdálkodási tevékenység**, amelyből 2025 első félévében 1,120 milliárd forint árbevétel származott, 161 millió forint nyereséggel. A tevékenység eredményessége számottevő, ugyanakkor ezen a területen több kockázati tényezővel is szembe kell néznünk. A begyűjtött és lerakott hulladék mennyisége folyamatosan csökken, a koncessziós társaság erőfőlényére támaszkodva mérsékli a szolgáltatási díjakat és kizárólag egyéves időtartamú szerződéseket köt. Emellett a **hulladéklerakó kapacitása rövid időn belül kimerülhet**, a bővítéshez szükséges források pedig jelenleg nem állnak rendelkezésünkre.

Gazdálkodásunk kritikus pontját továbbra is a **Tófürdő és a Kalandváros** üzemeltetése jelenti. A két létesítmény 2025 első félévében összesen 117 millió forintos veszteséget termelt. A biztonságos és **zavartalan működés fenntartásához egyre nagyobb volumenű felújítási és beruházási igény jelentkezik**, amelynek finanszírozását társaságunk saját forrásból nem tudja biztosítani.

Mivel a rendszeres városgazdálkodási tevékenységek eredménye önmagában nem biztosít elegendő forrást a **devizakötvény törlesztéséhez**, a 2025. évi üzleti tervünk alapfeltételezése, hogy az év során mintegy 1,2 milliárd forint árbevételt érünk el ingatlanértékesítésekből. E bevétel teremti meg a következő két-három évben esedékes kötvényadósság-szolgálat teljesítéséhez szükséges pénzügyi fedezetet.

A 2025. évi üzleti tervünk egyik kiemelt pillére az **ingatlanértékesítésből származó árbevétel**, amelynek éves célértéke 1,2 milliárd forint. Ennek teljesítése alapvető feltételét jelenti a devizakötvények adósságszolgálatához szükséges források biztosításának, valamint pénzügyi helyzetünk stabilizálásának.

Az első félévben a tervezett bevételből 299 millió forint realizálódott, amely két telek értékesítéséből származott. Ezen felül egy további földterület értékesítésére is sor került, azonban az 55 millió forintos tranzakció lezárása beszámolónk fordulónapját követően történt meg, így annak hatása a féléves pénzügyi adatokban még nem jelenik meg.

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata június végén két további, társaságunk tulajdonában álló ingatlant hirdetett meg értékesítésre. A Bejczy utca 1–3. szám alatti ingatlanra vonatkozóan ajánlat érkezett, ennek elbírálása beszámolónk készítésének időpontjáig még nem történt meg. A Welther Károly utca 4. szám alatti ingatlanra viszont a megadott határidőig nem érkezett vételi ajánlat.

A fenti adatok alapján megállapítható, hogy az első félévben az ingatlanértékesítési terv teljesítése elmaradt az időarányos szinttől. Mivel társaságunk kötvénytörlesztési kötelezettségeinek teljesítését elsősorban ezekből a bevételekből tervezi fedezni, a második félév során kiemelt jelentősége lesz annak, hogy a meghirdetett és a jövőben értékesítésre kerülő ingatlanok tranzakciói sikeresen lebonyolódjanak. Az elmaradás pótlása érdekében

elengedhetetlen a potenciális befektetők megszólítása, valamint az értékesítési folyamatok hatékonyságának növelése.

A pénzügyi stabilitás biztosítása érdekében társaságunk számára létfontosságú, hogy az ingatlanértékesítési bevételek a második félévben tervezett szinten teljesüljenek, ellenkező esetben a kötvényadósság-szolgálat középtávú teljesítése komoly kockázat alá kerülhet.

Társaságunk 2025. június 18-án teljesítette esedékes **kötvénytörlesztési kötelezettségét**, amelynek összege 282 millió forint volt. Az első félév során a kamatköltség további 41 millió forintot tett ki. A törlesztés finanszírozása vegyes forrásból valósult meg: a szükséges összeg mintegy 75%-át a korábban értékesített, jelzáloggal terhelt ingatlanok eladásából képzett óvadék fedezte, míg a fennmaradó 25%-ot, valamint a kamatköltséget a társaság folyó bevételeiből biztosította.

A második félévben a helyzet kedvezőtlenebbül alakul, mivel a kötvénytörlesztésnek már csak 50%-a fedezhető az óvadék terhére, a fennmaradó rész és a kamatköltségek teljes egészében saját bevételekből finanszírozandók. Ez jelentős terhet ró működésünkre, és még inkább rámutat arra, hogy az ingatlanértékesítésekből származó bevételek teljesülése pénzügyi stabilitásunk szempontjából kulcsfontosságú.

A kötvényből **fennálló tartozás 9,78 millió CHF**, amely a június végi árfolyamon számítva megközelítőleg 4,2 milliárd forintnak felel meg. Az árfolyamkockázat tovább növeli adósságterheink jövőbeni finanszírozási kockázatát, különösen egy esetleges forintgyengülés esetén.

A féléves adatok egyértelműen jelzik, hogy a kötvényadósság kezeléséhez középtávon elengedhetetlen a stabil bevételi háttér biztosítása. A tervezett ingatlanértékesítések teljesítése, valamint az operatív működés költséghatékony fenntartása a következő időszak legfontosabb feladatai közé tartozik.

Kérjük a Tisztelt Közgyűlést, hogy a SZOVA Nonprofit Zrt. 2025. első félévi beszámolóját megtárgyalni és jóváhagyni szíveskedjen.

Szombathely, 2025. augusztus 31.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. ①
9700 Szombathely, Boglárka. u. 2.
Adószám: 13980335-2-18
OTP 11747805-20130161
Kovács Cecília
vezérigazgató

Határozati javaslat
.../2025. (...) Kgy. sz. határozat

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a SZOVA Nonprofit Zrt. 2025. első félévi gazdálkodásáról készült beszámolóját, és azt 443 millió forint üzemi és 457 millió forint adózás előtti nyereséggel elfogadja.

Statisztikai számjele: 13980335-6811-573-18
Cégjegyzék száma: 18-10-100680
Beszámolási időszak: 2025.01.01 - 2025.06.30

Fordulónap: 2025.06.30

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	A. Befektetett eszközök (2.+10.+18. sor)	10 921 269	0	10 795 855
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	3 929	0	182 833
3	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	3. Vagyoni értékű jogok	3 929		182 833
6	4. Szellemi termékek			
7	5. Üzleti vagy cégérték			
8	6. Immateriális javakra adott előlegek			
9	7. Immateriális javak értékhelyesbítése			
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)	8 219 181	0	7 902 363
11	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	7 012 052		6 943 866
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	796 678		723 699
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	130 139		123 615
14	4. Tenyészállatok			
15	5. Beruházások, felújítások	255 818		86 689
16	6. Beruházásokra adott előleg	24 494		24 494
17	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sor)	2 698 159	0	2 710 659
19	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	1 856 200		1 868 700
20	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	103 304		103 304
21	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
22	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23	5. Egyéb tartós részesedés	60		60
24	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési visz. álló vállalkozásban			
25	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	738 595		738 595
26	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27	9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
28	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

Szombathely, 2025. július 31.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. ①
9700 Szombathely, Boglárka, u. 2.
Adószám: 13980335-2-18
Kovács Cecília
OTP 11747006-20130161
vezérigazgató

Statistikai számjele: 13980335-6811-573-18

Cégjegyzék száma: 18-10-100680

Beszámolási időszak: 2025.01.01 - 2025.06.30

Fordulónap: 2025.06.30

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(2)

Eszközök (aktívák)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
29	B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)	3 628 936	0	4 254 213
30	I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)	1 100 628	0	1 092 679
31	1. Anyagok	86 471		78 950
32	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	1 910		3 560
33	3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok			
34	4. Késztermékek	216		
35	5. Áruk	1 012 031		1 010 169
36	6. Készletekre adott előlegek			
37	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sor)	1 075 759	0	1 261 605
38	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	493 936		765 941
39	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	373 326		227 194
40	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési visz. lévő vállalkozással szemben			
41	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
42	5. Váltókövetelések			
43	6. Egyéb követelések	208 497		268 470
44	7. Követelések értékelési különbözete			
45	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52. sorok)	0	0	0
47	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
48	2. Jelentős tulajdoni részesedés			
49	2. Egyéb részesedés			
50	3. Saját részvények, saját tőletrészek			
51	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
52	5. Értékpapírok értékelési különbözete			
53	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sor)	1 452 549	0	1 899 929
54	1. Pénztár, csekkek	2 989		3 937
55	2. Bankbetétek	1 449 560		1 895 992
56	C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59.sor)	3 089	0	34 064
57	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	204		
58	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 885		34 064
59	3. Halasztott ráfordítások			
60	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+30.+56. sor)	14 553 294	0	15 084 132

Szombathely, 2025. július 31.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. ①
9700 Szombathely, Boglárka. u. 2.
Adószám: 13980335-2-18
Kovács Cecília
vezérigazgató

Statisztikai számjele: 13980335-6811-573-18

Cégjegyzék száma: 18-10-100680

Beszámolási időszak: 2025.01.01 - 2025.06.30

Fordulónap: 2025.06.30

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(3)

Források (passzívák)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
61	D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71. sor)	5 111 153	0	5 567 654
62	I. JEGYZETT TŐKE	5 102 808		5 102 808
63	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
64	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65	III. TŐKETARTALÉK			
66	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	200 111		8 346
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
68	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-191 766		456 500
72	E. Céltartalékok (73.-75. sor)	793 870	0	861 730
73	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	1 156		
74	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	779 243		861 730
75	3. Egyéb céltartalék	13 471		
76	F. Kötelezettségek (77.+78.+92. sor)	5 575 924	0	5 632 410
77	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.+82.+92. sor)	0	0	0
78	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
79	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő váll. szemben			
80	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll. szemben			
81	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			

Szombathely, 2025. július 31.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. ①
9700 Szombathely, Boglárka. u. 2.
Adószám: 13980335-2-18
OTP 118 Koröcs Csilla
vezérigazgató

Statisztikai számjele: 13980335-6811-573-18
Cégjegyzék száma: 18-10-100680
Beszámolási időszak: 2025.01.01 - 2025.06.30

Fordulónap: 2025.06.30

Éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(4)

Források (passzívák)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
82	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sor)	3 974 636	0	3 690 766
83	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84	2. Átváltoztatható kötvények			
85	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	3 974 636		3 690 766
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 vállalkozásokkal szemben			
90	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll.-kal szemben			
91	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104. sorok)	1 601 288	0	1 941 644
93	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
94	- Ebből: az átváltoztatható kötvények			
95	2. Rövid lejáratú hitelek	567 740		567 740
96	3. Vevőtől kapott előlegek	551		1 165
97	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	137 730		124 099
98	5. Váltótartozások			
99	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	127 071		135 380
100	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben			
101	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
102	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	768 196		1 113 260
103	10. Kötelezettségek értékelési különbözete			
104	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105	G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-107. sor)	3 072 347	0	3 022 338
106	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	6 421		
107	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	17 396		6 010
108	3. Halasztott bevételek	3 048 530		3 016 328
109	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)	14 553 294	0	15 084 132

Szombathely, 2025. július 31.

SZOVA Szombathelyi Vagyonghasznosító és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. ①
9700 Szombathely, Boglárka. u. 2.
Kovács Cecília
OTP 11742006-25130161
vezetőigazgató

Statisztikai számjele: 13980335-6811-573-18

Cégjegyzék száma: 18-10-100680

Beszámolási időszak: 2025.01.01 - 2025.06.30

Fordulónap: 2025.06.30

Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS
(össz költség eljárással)

(1)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	5 766 928		2 884 332
2	02. Export értékesítés nettó árbevétele			
3	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	5 766 928	0	2 884 332
4	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	1 965		
5	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	1 730		
6	II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE (3+4)	3 695	0	0
7	III. EGYÉB BEVÉTELEK	234 775		105 446
8	Ebből: visszaírt értékvesztés			
9	05. Anyagköltség	511 979		216 816
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	871 766		250 652
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	75 477		36 451
12	08. Eladott áruk beszerzési értéke	10 821		8 647
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 188 746		571 954
14	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	2 658 789	0	1 084 520
15	10. Bérköltség	1 865 135		815 075
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	193 483		98 589
17	12. Bérjárulékok	228 757		100 741
18	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	2 287 375	0	1 014 405
19	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	290 622		164 942
20	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	694 285		283 329
21	Ebből: értékvesztés	28 402		
22	A. ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	74 327	0	442 582

Szombathely, 2025. július 31.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. ①
9700 Szombathely, Bogiárka. u. 2.
Adószám: 13980335-2-18
OTP 11347006-20130161

Kovács Cecília
vezérigazgató

Statistikai számjele: 13980335-6811-573-18
Cégjegyzék száma: 18-10-100680
Beszámolási időszak: 2025.01.01 - 2025.06.30

Fordulónap: 2025.06.30

Éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

(2)

EZER HUF				
Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
23	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés			
24	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
25	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
26	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
27	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsonökből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
28	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott			
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	88 600		53 556
30	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	367 173		1 689
32	Ebből: értékelési különbözet			
33	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	455 773	0	55 245
34	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
35	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
36	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsonökből) származó ráfordítások			
37	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
38	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	129 650		41 281
39	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
40	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	584 704		46
42	Ebből: értékelési különbözet			
43	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RAFORDITASAI (18+19+20+21+22)	714 354	0	41 327
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-258 581	0	13 918
47	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	-184 254	0	456 500
48	X. Adófizetési kötelezettség	7 512		
49	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	-191 766	0	456 500

ÜZLETI JELENTÉS A
SZOVA SZOMBATHELYI VAGYONHASZNOSÍTÓ ÉS
VÁROSGAZDÁLKODÁSI NONPROFIT ZRT.
2025. I. FÉLÉVI BESZÁMOLÓJÁHOZ

Tartalom

1. Vezetői összefoglaló	1
2. Bevételek alakulása	4
3. Egyéb bevételek	8
4. Anyagjellegű ráfordítások	9
5. Személyi jellegű ráfordítások	12
6. Értékcsökkenés	13
7. Egyéb ráfordítások	14
8. Üzemi eredmény	16
9. Tevékenységek eredménye.....	16
10. Pénzügyi eredmény, likviditás	22
11. Beruházási terv teljesítése	24
12. Összegzés	26
Mellékletek.....	27

ÜZLETI JELENTÉS

1. Vezetői összefoglaló

Önkormányzati tulajdonú társaságként kiemelt feladatunk a városüzemeltetési és hulladékgazdálkodási szolgáltatások biztosítása, amelyek közvetlenül járulnak hozzá a város mindennapi működéséhez és lakóink életminőségének javításához. Munkánkban egyszerre van jelen a gazdasági felelősség és a közösség iránti elkötelezettség.

Az év első felében társaságunk **2,884 milliárd forintos árbevételt** ért el. Az időszakban elért **442,6 millió forintos üzemi**, valamint **456,5 millió forintos adózás előtti eredmény** megerősíti működésünk stabilitását.

Eredményünkhöz jelentősen hozzájárultak az ingatlanértékesítések (**295 millió forint**), ugyanakkor a hulladékgazdálkodási és városüzemeltetési tevékenységeink is **147 millió forint üzemi**, illetve **161 millió forint adózás előtti nyereséget** biztosítottak.

Bár a gazdasági környezet változékony, és a begyűjtött hulladékmennyiség mérséklődése, valamint az önkormányzati megrendelések csökkenése kihívást jelent, eredményeink azt mutatják, hogy társaságunk alkalmazkodóképessége erős. A kedvező első féléves teljesítmény bizakodásra ad okot, ugyanakkor továbbra is körültekintően és felelősen készülünk a jövőbeni piaci változásokra.

Az előző év azonos időszakához viszonyítva társaságunk bevételei **több mint 5%-kal, mintegy 171 millió forinttal csökkentek**. A mérséklődés döntően a 2024-ben rendkívül magas szinten realizált útépitési bevételek visszaesésének tudható be, amelyet az ingatlanértékesítésekből származó többletbevételek csak részben tudtak kompenzálni.

Mindazonáltal az eredményesség szempontjából kedvező folyamatokat tapasztaltunk: nyereségünk az előző év első félévéhez képest emelkedett. Ennek háttérében az áll, hogy a költségoldalon a bevételkiesést meghaladó mértékű megtakarítás realizálódott. A hatékony erőforrás-gazdálkodás, valamint a költséghatékonysági intézkedések eredményeként a működés stabilitása fennmaradt, sőt az eredménykimutatás egyenlege javult.

Az előző év azonos időszakával való összehasonlítást és az eredmények értékelését nehezíti, hogy 2024 első félévében több olyan, nem ismétlődő tétel jelentkezett – így a napelemparkhoz kapcsolódó ingyenes eszközátadás, a rendkívüli volumenű útépitési megrendelések, valamint a jelentős többletmunka miatti egyszeri bérkifizetések –, amelyek egyaránt szignifikánsan növelték a bevételi és a költségoldalt. Ugyanakkor jelentős értékű ingatlanértékesítés – az idei évtől eltérően – 2024-ben nem történt, ami szintén torzítja az összehasonlítást.

A 2025. évi üzleti tervben **6,56 milliárd forint éves árbevétellel** kalkuláltunk. Az első félév tényleges árbevétele ennek **44%-át** érte el, vagyis az árbevétel tekintetében a cég teljesítménye elmarad az éves terv időarányos részétől. Ennek legfőbb oka, hogy a tervezett **1,2 milliárd**

forintos ingatlanértékesítési bevételből az első félévben mindössze 299 millió forint, vagyis mintegy 25% realizálódott.

A rendszeres tevékenységekből származó árbevétel ennél kisebb mértékben, körülbelül **2%-kal maradt el** az éves terv időarányos értékétől. Az eltérés döntően az utépítési bevételek a vártnál is nagyobb visszaesésére vezethető vissza. Ugyanakkor több szegmensben – a hulladékgazdálkodásban, a nem lakáscélú ingatlanok hasznosításában, a társasházkezelésben, valamint a Tófürdő üzemeltetésében – bevételnövekedést realizáltunk. E növekmény jellemzően a szolgáltatási díjak emeléséből származott, míg a Tófürdő esetében a volumennövekedés, azaz a látogatószám emelkedése is hozzájárult a kedvezőbb teljesítményhez.

Társaságunk elsődleges bevételi forrása továbbra is a hulladékgazdálkodási tevékenység, amely az első félévben **1,12 milliárd forint árbevételt** eredményezett. Ez **21 millió forintos növekedést** jelent a 2024. azonos időszakában elért teljesítményhez képest. Ugyanakkor a bevételbővülés kizárólag a hatóságilag megállapított hulladéklerakási díj emelkedésének köszönhető: a lerakott hulladék mennyisége több mint **8%-kal**, a begyűjtött hulladék volumene pedig több mint **6%-kal** mérséklődött. A gyűjtési bevételek visszaesése hosszabb távon kockázatot jelenthet, és a jövőben komoly kihívást állíthat a társaság elé.

Költségoldalon ugyanakkor kedvező folyamatok figyelhetők meg. **Anyagjellegű ráfordításaink 28%-kal, több mint 400 millió forinttal csökkentek**, amit elsősorban az utépítési tevékenységhez kapcsolódó anyag- és szolgáltatási igények mérséklődése magyaráz. További kedvező hatással bírt az enyhe téli időjárás, valamint az energiaárak mérséklődése.

Személyi jellegű ráfordításaink szintén csökkentek, összesen **88 millió forinttal** az előző év azonos időszakához képest. Ebben meghatározó szerepe volt az önkormányzati ingatlankezelési tevékenység szervezeti átalakulásának: ennek következtében társaságunk munkavállalói létszáma **15 fővel mérséklődött**, az érintett dolgozók Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának állományába kerültek át.

A 2025. évi beruházási terv két kiemelt eleme a hulladéklerakóhoz kapcsolódik. A **hulladéktömörítő kompaktor felújítására 60 millió forintot**, míg a **lerakó bővítésének tervezésére 36,5 millió forintot** irányoztunk elő. A kompaktor felújítására kiírt közbeszerzési eljárás eredményes volt, a szerződéskötés beszámolónk készítésekor folyamatban van. A beérkezett egyetlen ajánlat alapján a felújítás az előirányzott költségkereten belül valósítható meg, ami költségfegyelmi szempontból kedvező fejlemény. A lerakó bővítésének tervezése jelenleg zajlik, és a következő évek egyik kulcskérdése lesz, hogy az elkészülő tervek kivitelezéséhez milyen forrásokat tudunk biztosítani.

Szintén jelentős tételt képvisel beruházási programunkban a **Tófürdő csúszdájának felújítása, közel 50 millió forint értékben**. Eredeti elképzeléseink szerint a munkálatok a nyári szezon kezdetére lezárultak volna, azonban a kivitelező külföldi beszállítójának késedelme miatt a felújítás a szezon zárását követően valósulhat meg. A fürdő szolgáltatási színvonalának emelésére emellett a korábbi évekhez képest jelentősen magasabb forrást fordítottunk a medencék burkolatának megújítására. További fejlesztéseink között szerepelt az **internetes jegyértékesítés**

bevezetése, valamint új sportpályák kialakítása, amelyek célja a látogatói élmény növelése és a szolgáltatási portfólió bővítése.

A **2024 második félévében üzembe helyezett napelempark** az idei évben már teljes kapacitással működik. A termelési adatok kedvezőek: a megtermelt energia mennyisége meghaladja társaságunk teljes villamosenergia-felhasználását. Ugyanakkor a piaci környezet változása érezhető, mivel a növekvő termelői kapacitások következtében az értékesítési árak csökkenő tendenciát mutatnak, ami a jövőben mérsékelheti az energiaértékesítésből származó bevételeinket.

Összességében beruházásaink és fejlesztéseink célja kettős: egyrészt a kötelező közszolgáltatási feladatok biztonságos és hatékony ellátásának hosszú távú megalapozása, másrészt a lakossági és városi szolgáltatások színvonalának folyamatos emelése. Meggyőződésünk, hogy a most megvalósuló projektek stabil alapot teremtenek a jövőbeni működéshez, növelik társaságunk alkalmazkodóképességét, és hozzájárulnak a fenntartható fejlődéshez.

Társaságunk szerkezeti szempontból fontos változást hajtott végre: a kisebbségi tulajdonos kezdeményezésére, valamint **Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának döntése alapján** megszereztük a **SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. 25%-os üzletrészét** a Service 4YOU Szálloda Befektető Zrt.-től. Ennek következtében társaságunk **100%-os tulajdonosa** lett a szállodaépítésre alapított cégnek. E változás a bevételeket és költségeket nem érinti, ugyanakkor a cég tulajdonosi szerkezetének átláthatósága szempontjából jelentős, mivel egy esetleges jövőbeni szállodafejlesztés során a SZOVA NZrt. és Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata önállóan dönthetne a projekt megvalósításáról.

A **2025. évi ingatlanértékesítések** fő célja a 2007-ben kibocsátott **devizakötvény** törlesztéséhez szükséges források biztosítása és a **SZOVA Nonprofit Zrt. jövőbeli fizetőképességének garانتálása**. A rendszeres tevékenységekből származó nyereség nem elegendő a kötvény adósságszolgálatának fedezésére, ezért szükséges ingatlanvagyonunk egy részének értékesítése.

A devizakötvény állománya jelenleg **9.779.551 CHF**, ami a 2025. június 30-i, **426,79 HUF/CHF árfolyamon 4,174 milliárd forint** tartozásnak felel meg. A futamidőből hátralévő idő **7,5 év**. A **2025. június 18-i törlesztés összege 282 millió forint**, amelyből **212 millió forint** fedezetét korábbi ingatlanértékesítésekből származó, óvadékként elkülönített összeg biztosította, míg **70 millió forint** a társaság folyó pénzeszközeiből került finanszírozásra.

A második félév során az óvadékból már csak mintegy **140 millió forint** használható fel, ezért a törlesztés további **140 millió forintját**, valamint a kamatokat – összesen körülbelül **180 millió forintot** – a folyó pénzeszközökből kell biztosítani. Az év elején megvalósított ingatlanértékesítések bevétele várhatóan fedezetet nyújt a félév hátralévő részére, ugyanakkor a következő évek pénzügyi stabilitása szempontjából kulcskérdés az **üzleti tervben szereplő további ingatlanértékesítések sikeres megvalósítása**.

Társaságunk stabil pénzügyi alapokra építve képes kezelni a működési és fejlesztési kihívásokat. A hulladékgazdálkodási és városüzemeltetési tevékenységek, valamint az ingatlanértékesítések biztosítják a pénzügyi biztonságot, miközben a beruházások javítják a szolgáltatások minőségét és

a működés hatékonyságát. Ezek a lépések megalapozzák a fenntartható fejlődést és a közszolgáltatások folyamatos, megbízható ellátását.

2. Bevételek alakulása

A SZOVA Nonprofit Zrt. 2025. első félévében **2,884 milliárd forint árbevételt** ért el. Ebből **2,585 milliárd forint a rendszeres tevékenységek árbevétele**, míg **299 millió forint ingatlanértékesítésből származó egyszeri bevétel**.

Az előző év azonos időszakához képest bevételeink **mintegy 6%-kal, 171 millió forinttal csökkentek**. A csökkenés elsősorban az önkormányzati útépitési tevékenység jelentős visszaesésével magyarázható: míg 2024 első félévében a bevétel 554 millió forint volt, addig 2025 első hat hónapjában csupán **76,5 millió forintot** realizáltunk. A tavalyi évben a városi útfelújítási program keretében Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatától összesen **394 millió forint értékű megrendelést** kaptunk, az idei év első felében ilyen volumenű megrendelés nem érkezett, sőt a bevételek a 2024 előtti szinthez képest is jelentősen csökkentek.

Hasonló tendencia figyelhető meg az önkormányzati megrendelésre végzett köztisztasági tevékenységeknél is: a bevétel a tavalyi **260 millió forintról 229 millió forintra mérséklődött**.

Tevékenység	Árbevétel 2024. 1-6. hó	Árbevétel 2025. 1-6. hó	Árbevétel 2025. éves terv	Változás 2025 1-6 hó/ 2024 1-6. hó	Tervteljesítés 2025 1-6 hó tény/ éves terv
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft	%	%
Hulladékgazdálkodás	1 098 715	1 119 880	2 195 800	1,93%	51,00%
Köztisztasági tevékenységek	259 701	229 349	452 077	-11,69%	50,73%
Fizető parkolás - önkormányzati parkolók	218 400	218 400	436 800	0,00%	50,00%
Fizető parkolás - SZOVA tulajdonú parkolók	16 720	16 976	35 700	1,53%	47,55%
Egyéb városgazdálkodás	4 256	2 079	8 200	-51,16%	25,35%
Útépités	553 605	76 524	245 000	-86,18%	31,23%
Létesítmények - Tófürdő	5 187	12 681	74 118	144,49%	17,11%
Létesítmények - Kalandváros	15 167	15 042	34 114	-0,83%	44,09%
Létesítmények - Műjépgálya	120	30	0	-75,00%	
Létesítmények - egyéb	162	828	0	409,99%	
Önkormányzati ingatlankezelés	121 722	121 722	243 444	0,00%	50,00%
Társasházkezelés	63 425	74 069	163 500	16,78%	45,30%
Saját lakások bérbeadása	13 472	13 821	26 300	2,59%	52,55%
Nem lakás célú ingatlanok bérbeadása	66 635	78 007	155 300	17,07%	50,23%
Napenergia értékesítése	0	22 690	50 000		45,38%
Ingatlanértékesítés	3 051	299 055	1 204 055	9702,61%	24,84%
Egyéb tevékenységek	13 759	9 025	21 930	-34,41%	41,15%
Közvetített szolgáltatások	601 068	574 167	1 215 567	-4,48%	47,23%
Összesen	3 055 164	2 884 344	6 561 905,0	-5,59%	43,96%

Az önkormányzati bevételek mérséklődését az önkormányzat romló pénzügyi helyzete befolyásolta. Bár üzleti tervünk már számolt a visszaesséssel, az útépitési tevékenység jelentős mértékű csökkenése meghaladta az előre jelzett szintet.

A hulladékgazdálkodási tevékenység árbevétele **1,12 milliárd forint** volt, ami 2%-os növekedést jelent 2024 azonos időszakához képest. A növekedés ellenére a begyűjtött és lerakott hulladék mennyiségének visszaesése – 6%, illetve 8% – pénzügyi kockázatot hordoz, különösen a vegyes

kommunális hulladék esetében. A szelektíven gyűjtött papír- és üveghulladék mennyisége a 2024. július 1-jén bevezetett kötelező visszaváltási rendszer hatására csökkent, míg a vegyes kommunális hulladék mennyiségének visszaesése a várakozásokkal ellentétesen alakult.

A MOHU Holding Kft.-vel kötött új szerződés a szolgáltatási díjak egy részének mérséklését tartalmazza, ami további nyomást gyakorolhat a bevételekre; a szerződés 2025. december 31-ig érvényes, így a következő évi ártárgyalások jelentős hatással lehetnek a bevételi szintre.

A lerakott hulladék mennyiségének csökkenése egyenes következménye a begyűjtött mennyiség csökkenésének, de emellett azt is jelzi, hogy a telepünkre beszállító STKH Nonprofit Kft. szolgáltatási területén is hasonló a tendencia, ott is csökken a hulladék mennyisége.

2025. január 1-jétől a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal (MEKH) rendeletében meghatározott hulladéklerakási díjat az előző évi inflációnak megfelelő mértékben emelték. A díj tonnánként **20.681 forintról 24.351 forintra** nőtt, ami a hulladéklerakó működésének árbevételére jelentős pozitív hatást gyakorolt. Ennek következtében, bár a lerakott hulladék mennyisége az előző év azonos időszakához képest közel 8%-kal csökkent, a hulladéklerakó árbevétele mégis **415 millió forintról 439 millió forintra emelkedett**, ami szintén 8%-os növekedést jelent. Az emelkedett díj így részben ellensúlyozta a mennyiségi visszaesést, biztosítva a hulladéklerakó üzleti eredményességének fenntartását és hozzájárulva a társaság stabil pénzügyi működéséhez.

2024. július 1-jétől a közszolgáltatáson kívüli hulladékgazdálkodási szolgáltatások díjait **10–15%-kal emeltük**, a bevételi szint hosszabb távú fenntartása és a szolgáltatások költségszerkezetének biztosítása érdekében. Az áremelés hatása az idei év első félévében is érezhető volt: ezen tevékenységek árbevétele **16 millió forinttal haladta meg** a 2024 azonos időszakában realizált bevételt, ami hozzájárult a rendszeres tevékenységekből származó árbevétel stabilitásához és a társaság pénzügyi eredményességének fenntartásához.

Hulladékgazdálkodási tevékenységek		Mennyiség 2024. 1-6. hó kg	Árbevétel 2024. 1-6. hó ezer Ft	Mennyiség 2025. 1-6. hó kg	Árbevétel 2025. 1-6. hó ezer Ft	Mennyiségi változás %	Árbevétel változás %
Közszolgáltatás	Hulladékgyűjtés	13 809 180	448 156	12 934 733	424 510	-6,33%	-5,28%
	vegyes hulladék	12 628 480	391 483	11 732 300	362 200	-7,10%	-7,48%
	vegyes csomagolási hulladék	605 490	29 064	566 360	32 709	-6,46%	12,54%
	lomhulladék	197 600	9 485	240 900	11 594	21,91%	22,24%
	üveg	174 340	8 368	88 623	4 045	-49,17%	-51,67%
	zöldhulladék	203 270	9 757	279 210	12 650	37,36%	29,65%
	elkülönített fa hulladék	0	0	27 340	1 312		
	Hulladéklerakó	20 114 572	415 989	18 474 194	449 865	-8,16%	8,14%
	Hulladékudvar		47 571		47 797		0,48%
	Újrahasználati központ		2 973		3 130		5,29%
	Ügyfélszolgálat		16 897		17 634		4,36%
	Zöldhulladék átrakás		8 954		8 184		-8,60%
	Létesítmények közötti szállítás		17 826		12 948		-27,37%
Közszolgáltatás összesen			958 366		964 068		0,59%
Közszolgáltatáson kívüli tevékenységek			140 348		155 887		11,07%
Hulladékgazdálkodás mindösszesen			1 098 715		1 119 955		1,93%

A **közterületi fizető parkolási** tevékenység árbevétele az első félévben 218,4 millió forintot ért el, ami az előző év azonos időszakához képest változatlan szintet jelent. A SZOVA saját tulajdonú parkolóinak árbevétele 17 millió forint volt, ezen a területen sem történt érdemi változás.

A **Kalandváros és a Tófürdő** jegyárait a 2025. évi szezon kezdetétől átlagosan 20%-kal emeltük, a működési veszteségek csökkentése, a növekvő költségek ellentételezése, és a fenntartható gazdálkodás biztosítása érdekében. Az áremelés és a kedvező időjárási körülmények hatására a Tófürdő júniusi bevétele 12 millió forintra emelkedett, ami több mint a duplája a 2024. júniusi bevételnek, jól tükrözve az áremelés pozitív hatását a látogatottság és a bevétel szintjére. Ezzel szemben a Kalandváros első félévi árbevétele 17 millió forint maradt, amely az előző évhez képest változatlan, és a látogatószám csökkenésére utal. A trendek azt jelzik, hogy az áremelés hatása a Tófürdőnél kedvezőbb volt, míg a Kalandváros esetében további marketing- és látogatószerző intézkedésekre lehet szükség a bevételi szint növeléséhez.

Az **önkormányzati ingatlankezelésből** származó árbevétel az első félévben 218 millió forint volt, ami megegyezik a 2024. első félévi bevétellel. A 2025. január 1-jétől hatályos új szervezeti struktúra értelmében az ingatlankezeléssel foglalkozó munkavállalók egy része átkerült Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának állományába. Ennek eredményeként a tevékenység bérköltségei a társaságnál jelentősen csökkentek, ami javítja az eredményességet és hozzájárul a pénzügyi stabilitás fenntartásához, miközben a szolgáltatások színvonala változatlan marad.

A **társasházkezelési tevékenység** árbevétele 2025 első félévében 74 millió forintot tett ki, szemben a 2024. első félévi 63 millió forinttal. A bevételnövekedés oka a 2024. január 1-jén eszközölt 15%-os díjemelés, amelyet a társasházi közgyűlések jóváhagyását követően, 2024. július 1-jétől érvényesítettünk visszamenőlegesen. A kezelt társasházak száma összességében nem változott, azonban az elmúlt két évben tapasztalt növekvő fluktuáció hosszabb távon kockázati tényezőként jelentkezhet a bevételi szint és a működési hatékonyság szempontjából. 2025. január 1-jétől újabb, mintegy 9%-os díjemelést hajtottunk végre, amelyet a tavalyi gyakorlatnak megfelelően a második félév során tudunk visszamenőlegesen érvényesíteni, így biztosítva a bevételek folyamatos emelkedését és a társaság jövedelmezőségének fenntartását.

A **SZOVA nem lakáscélú ingatlanok hasznosításából** származó árbevétel az idei első félévben **78 millió forintot** ért el, ami jelentős növekedést jelent a 2024 azonos időszakában realizált 67 millió forinthez képest. A bevételnövekedés két fő tényezőnek köszönhető.

Egyrészt, a Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 2024. novemberétől havi 1,394 millió forintért bérbe vette a korábban kihasználatlan **Kossuth Lajos utca 11.** szám alatti ingatlant, amelyből az első félév során mintegy 8 millió forint többletbevétel realizálódott. Másrészt, a **Schaeffler Aréna Savaria bérleti díját** 2025. április 1-jétől **havi 973 ezer forintról 1,5 millió forintra emeltük**, ami hozzávetőleg 2 millió forinttal növelte az árbevételünket.

A SZOVA részben **európai uniós finanszírozásból** megvalósított **napelemparkja** 2024. júliusában kezdte meg az általa termelt villamos energia értékesítését. Ennek megfelelően a 2024. első félévben még nem keletkezett árbevétel a létesítmény működéséből. 2025 első félévében a napelempark **1.121 MWh** áramot értékesített a piacon, amelynek árbevétele összesen **23 millió forintot** tett ki.

Ugyanebben az időszakban a társaság saját működéséhez felhasznált villamos energia mennyisége **260 MWh** volt, amelynek beszerzési költsége **28 millió forintot** ért el. Ebből jól látszik, hogy a

napelempark által termelt energia mennyisége **mintegy négyszerese a saját felhasználásunknak**, ugyanakkor az értékesítési ár jelentősen alacsonyabb, kevesebb, mint egynegyede a piaci beszerzési árnak.

Ez a különbség két szempontból is releváns: egyrészt a saját fogyasztás fedezése révén jelentős költségmegtakarítást eredményez, hozzájárulva a társaság működési költségeinek mérsékléséhez. Másrészt az értékesített áram piaci árbevétel generál, amely ugyan korlátozott mértékű jövedelmezőséget biztosít, de hosszú távon stabil, előre tervezhető bevételi forrást jelent.

Összességében a napelempark működése a társaság energiamenedzsmentjében és pénzügyi teljesítményében is jelentős szerepet játszik, mivel egyszerre csökkenti a működési költségeket, és új, hosszú távon fenntartható bevételi forrást biztosít.

A **SZOVA 2025. évi üzleti tervében** az egyik legfontosabb feltételezés az, hogy az ingatlanértékesítésekből összesen **1,205 milliárd forint** árbevétel realizálódik, amely a társaság likviditási helyzetének fenntartása és a hosszú távú pénzügyi stabilitás biztosítása szempontjából kiemelt jelentőségű. Az első félév során ebből a tervezett összegből **299 millió forint** realizálódott, két, a Szent Quirinus utca mellett található földterület értékesítésével, amelyek lezárása és a vételár beérkezése teljes mértékben megtörtént.

Ezek mellett egy harmadik, szintén a Szent Quirinus utca mellett elhelyezkedő telek **55 millió forint** értékben került eladásra. Bár a vételár teljes összegben befolyt, a tranzakció a beszámoló fordulónapjáig még nem zárult le, mivel az ingatlan birtokba adása és a számla kibocsátása a szerződésnek megfelelően csak **júliusban** történt. Ennek következtében ez a **bevétel a második félévi számokban** jelenik majd meg, így az első félévi árbevétel ennél a tételnél konzervatívan jelenik meg.

A további lehetőségek között szerepel, hogy **Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata** június végén két SZOVA-tulajdonú ingatlant is meghirdetett értékesítésre. A **Bejczy utca 1–3.** alatti, jelenleg a Vas Vármegyei Kormányhivatalnak bérbe adott ingatlanra érkezett ajánlat elbírálása a beszámoló készítéséig még folyamatban volt, ezért az ebből származó bevételre vonatkozóan egyelőre nem számoltunk. Ezzel szemben a **Welther Károly utcai irodaépületre** nem jelentkezett vevő, így annak értékesítése továbbra is nyitott kérdés.

Összességében elmondható, hogy az ingatlanértékesítések jelentős mértékben hozzájárulnak a társaság **folyó pénzeszközeinek biztosításához** és a **2025. évi árbevételi célok teljesítéséhez**, ugyanakkor a fennmaradó tranzakciók sikeres lezárása kulcsfontosságú a **társaság hosszú távú pénzügyi stabilitásának fenntartása** szempontjából. A tervezett értékesítések teljesítése egyúttal lehetőséget teremt a devizakötvények törlesztésének fedezetére, a működési kockázatok mérséklésére, valamint a SZOVA Nonprofit Zrt. jövőbeni esetleges fejlesztési céljainak megvalósítására.

Tervezett ingatlanértékesítések 2025	megnevezés	terület m2	Megjegyzés 1	Megjegyzés 2	Tervezett nettó bevétel ezer Ft
hrsz. 10427/43	kivett telephely	13 148 m2	értékesítve ✓		67 323
hrsz. 10427/46	kivett telephely	42 019 m2	értékesítve ✓		231 732
hrsz. 10427/48	kivett telephely	10 042 m2	értékesítve ✓	bevétel 2. félév	55 000
hrsz. 6790/2 Welther Károly utca 4.	kivett irodaház	2 421 m2		meghirdetve, ajánlat nem érkezett	220 000
hrsz. 6490/A/9 Bejczy utca 1-3. Fsz. 9.	üzlethelyiség/társasház	1 161 m2	OTP jelzalog	meghirdetve, 1 db ajánlat	260 000
hrsz. 10427/42 Jáki út	kivett beépítetlen terület	10 144 m2	OTP jelzalog		120 000
hrsz. 10427/45 Jáki út	kivett beépítetlen terület	8 511 m2	OTP jelzalog		100 000
hrsz. 4425/24 Homok út	kivett szabadidőközpont (lovasszálló projektterv)	5 500 m2	OTP jelzalog		150 000
Összesen					1 204 055

A társaság eredményét érdemben nem befolyásolta, ugyanakkor a bevételek mérséklődéséhez hozzájárult, hogy a **közvetített szolgáltatások értéke** a 2024. évi 601 millió forintról 574 millió forintra csökkent. Ennek elsődleges oka, hogy az **önkormányzati tulajdonú ingatlanok karbantartására** és üzemeltetésére fordított **ráfordítások összege mérséklődött**, így az önkormányzat felé továbbszámlázott bevétel szintje is alacsonyabb volt az előző évhez képest.

A 2025. év első félévében a társaság összes bevétele mintegy 6%-kal elmaradt a 2024. év azonos időszakának teljesítményétől. A visszaesés hátterében elsősorban az önkormányzattól származó útépitési és köztisztasági szolgáltatásokhoz kapcsolódó bevételek csökkenése állt, melyet az ingatlanértékesítésekből származó többletbevétel csak részben tudott kompenzálni.

Az első félévben realizált bevétel az éves terv 44%-át érte el. Az időarányos teljesüléstől való elmaradás fő indoka, hogy az ingatlanértékesítésekből származó bevételek nem az ütemezettnek megfelelően realizálódtak. Az értékesítésre előkészített ingatlanok egy része a vizsgált időszakban még nem került meghirdetésre, így a bevételi terv időarányos teljesítése elmaradt.

3. Egyéb bevételek

Az **egyéb bevételek összege a tárgyidőszakban 105 millió forintot** tett ki, amely több mint 40 millió forinttal haladja meg a 2024. év első félévében realizált egyéb bevételek szintjét. A növekedés hátterében elsősorban az áll, hogy 2024 második félévében lezárult a **Modern Városok Program** keretében 100%-os támogatással megvalósított központi telephely- és lovas rendezvényközpont tervezési-projekt, valamint a **TOP 6.5.2 program** 60%-os támogatásával kivitelezett napelem-beruházás. A projektek hivatalos zárását követően társaságunk megkezdte az ezen beruházások keretében beszerzett eszközökre vonatkozó halasztott bevételek elszámolását, amely az első félévben összesen 54 millió forintot eredményezett.

Ezen túlmenően a biztosítási eseményekkel összefüggésben kapott kártérítések összege is emelkedett: a 2024. első félévi 2 millió forintról 6 millió forintra.

Ezzel szemben a **parkolási pótdíjak** beszedéséhez kapcsolódó költségek megtérülése a tavalyi 12 millió forintról 9 millió forintra mérséklődött.

További különbség a bázisidőszakhoz képest, hogy 2024 első félévében a Szöllősi sétányon épített lakások garanciális költségeinek fedezetére 3 millió forint céltartalék-felhasználás történt, valamint feleslegessé vált tárgyi eszközök értékesítéséből 4 millió forint bevétel realizálódott – ilyen tételek a tárgyidőszakban nem jelentkeztek.

Megnevezés	2024. 1-6. hó	2025. 1-6. hó	Változás
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök bevétele	4 058	0	-4 058
Káreseményekkel kapcsolatosan kapott bevételek	1 850	6 286	4 436
Kapott késedelmi kamatok	326	312	-15
Kerekítés	2	1	-2
Igényérvényesítés megtérült költségei	11 873	9 146	-2 727
Költségek, ráfordítások ellentételezésére kapott támogatás, juttatás	223	219	-4
Behajthatatlannak minősített és leírt követelésekre kapott összegek	10	40	30
Kapott kötbérek	0	10	10
Máshova nem sorolható egyéb bevételek	354	3	-351
Egyéb címen képzett céltartalék felhasználása	3 293	0	-3 293
Halasztott bevétel - Költségvetésből kapott támogatás, juttatás	6 942	32 234	25 292
Halasztott bevétel - Önkormányzattól kapott támogatás, juttatás	18 716	18 689	-26
Halasztott bevétel - Elkülönített alapoktól kapott támogatás, juttatás	2 322	31 079	28 757
Halasztott bevétel - Más vállalkozótól kapott támogatás, juttatás	267	267	0
Térítés nélkül átvett, többletként fellelt készlet	6 768	56	-6 712
Előző évekhez kapcsolódó egyéb bevétel	5 664	5 198	-466
Egyéb bevételek összesen	62 667	103 540	40 873

Üzleti tervünk éves szinten 204 millió forint egyéb bevétellel számolt. Az első félévben realizált 104 millió forint ennek 52%-át teszi ki, így az időarányos teljesülést kis mértékben meghaladta

4. Anyagjellegű ráfordítások

Az **anyagköltségek** összege 2025 első félévében 217 millió forintot tett ki, ami **32 millió forintos, azaz 13%-os csökkenést** jelent a 2024. év azonos időszakához képest. A megtakarítás hátterében elsősorban az **építőanyag-felhasználás**, valamint az útszóró só igénybevételének visszaesése áll. Az építési tevékenység volumenének mérséklődése következtében az építőanyag-felhasználás a tavalyi 42 millió forintról 21 millió forintra, azaz mintegy felére csökkent. Az enyhe téli időjárás eredményeként az **útszóró só felhasználása szintén jelentősen mérséklődött**: a 2024. első félévi 6 millió forinttal szemben mindössze 1 millió forint költséget jelentett.

A hulladékgyűjtési és köztisztasági tevékenységek visszaesése a járműpark futásteljesítményében is megmutatkozott: féléves szinten mintegy 30 ezer kilométerrel kevesebbet futottak járműveink, mint az előző év azonos időszakában. Ennek megfelelően üzemanyag-felhasználásunk kb. 17 ezer literrel alacsonyabb volt, miközben a gázolaj átlagos beszerzési ára is kedvezően alakult, mintegy 4%-kal mérséklődött. A két tényező együttes hatására az **üzemanyagköltség 72 millió forintról 69 millió forintra csökkent**.

Az **energiahordozók** tekintetében a 2022–2023-as években tapasztalt jelentős árnövekedést követően a villamos energia és a földgáz beszerzési ára az elmúlt két évben csökkenő tendenciát mutatott. Ennek köszönhetően 2025 első félévében az áramfelhasználás költsége 23 millió forint, míg a gázfelhasználás költsége 13 millió forint volt, szemben a 2024. első félévi 24, illetve 14 millió forintos értékekkel.

Az **igénybe vett szolgáltatások költsége** az első félévben 251 millió forintot tett ki, amely 358 millió forintos, közel **70%-os visszaesést** jelent az előző év azonos időszakához képest. A jelentős csökkenés fő oka az önkormányzati útépitési megrendelések volumenének drasztikus mérséklődése. **Míg 2024 első félévében 380 millió forint értékben vettünk igénybe alvállalkozói szolgáltatásokat, addig 2025 azonos időszakában ez az összeg nem érte el az 5 millió forintot.**

A **szállítási és rakodási költségek** összege 2025 első félévében 32 millió forintot tett ki, amely 4 millió forintos növekedést jelent a 2024. év azonos időszakához képest. A költségnövekedés egyik meghatározó tétele a *Külső-Zanati úton* tervezett kézilabda-csarnok számára kijelölt területről a hulladéklerakóba kormányhivatali kötelezésre elszállított *föld és építési törmelék elszállításának* 16,5 millió forintos fuvardíja volt. Ezzel szemben a hulladéklerakóban keletkező *csurgalékvíz elszállításához kapcsolódó kiadások jelentősen mérséklődtek*: a tavalyi 28 millió forintról 15 millió forintra csökkentek. A két ellentétes irányú hatás eredőjeként a szállítási- és rakodási költségek összességében mérsékeltén emelkedtek.

Az **ingatlanok karbantartására** fordított ráfordítások az idei év első félévében 37 millió forintot tettek ki, ami 11 millió forinttal, azaz *több mint 40%-kal haladja meg az előző év azonos időszakának költség szintjét*. A költségnövekedést elsősorban a **Tófürdő** szezonkezdet előtti, kiemelt volumenű felújítási és karbantartási munkálatai magyarázzák. A burkolatok teljes körű felújítása, valamint a csúszdák acélszerkezetének korrózióvédelmi festése több mint 24 millió forintos költséget jelentett, amely mintegy háromszorosa a 2024. évi szezonindítási karbantartások költségeinek. Emellett a **fonyódi üdülőben** végzett tetőjavítási és egyéb állagmegóvási munkálatok további 6 millió forintos kiadást eredményeztek. A folyamatos karbantartási és hibaelhárítási tevékenységek mellett ezek a felújítások jelentősen megemelték az ingatlanüzemeltetés költség szintjét.

A **munkagépek és járművek** külső műhelyben történő javítási és **karbantartási költségei** 22 millió forintot tettek ki, amely gyakorlatilag megegyezik a bázisidőszak értékével. Ez azt jelzi, hogy a járműállomány műszaki állapotában érdemi javulás továbbra sem történt. A szolgáltatások folyamatosságának biztosítása továbbra is csak aránytalanul magas szerviz- és javítási költségek mellett lehetséges. A járműpark előregedése hosszú ideje fennálló strukturális problémát jelent, amelyre fenntartható megoldást a MOHU által beszerzett, korszerű hulladékgyűjtő járművek bevonása kínálhat. Ennek érdekében társaságunk külön előterjesztést készített.

A **munkavállalói képzésekre fordított ráfordítások** 2025 első félévében mindössze 0,25 millió forintot értek el, szemben a 2024. év azonos időszakában elszámolt közel 5 millió forinttal. A tavalyi évben jelentős képzési költségeket eredményezett egyrészt a hulladékgyűjtő segéd munkások számára előírt gépkezelői és tehergépkocsivezetői tanfolyamok finanszírozása, másrészt a Tófürdő szezonálisan foglalkoztatott munkavállalóinak oktatása. Az idei évben ilyen típusú, nagyobb volumenű képzési kiadások nem merültek fel, ami a költség szint jelentős mérséklődését eredményezte.

2025 áprilisában a **Vas Vármegyei Kormányhivatal kötelezése alapján** társaságunk a Körömdi úti volt hulladéklerakó közelében található vízbázis kútjaiban észlelt szennyeződés forrásának felderítése érdekében **6 darab réteg- és talajvíz feltáró fúrást** végeztetett el, valamint a levett

vízminták akkreditált laboratóriumi vizsgálatát is elvégeztette. A vizsgálatok összesített költsége közel **8 millió forint** volt. A vizsgálati eredmények nem igazolták, hogy a kimutatott szennyeződés társaságunk telephelyéről származna.

A hulladéklerakóban keletkező **csurgalékvíz ártalmatlanítási költségei** a tárgyidőszakban 9 millió forintot tettek ki, amely 6 millió forinttal kevesebb a 2024. év első félévében jelentkező kiadásoknál. Mindez – a szállítási költségek csökkenésével együtt – összesen közel 20 millió forintos megtakarítást eredményezett a csurgalékvíz kezelésében. A kedvező alakulás háttérében egyrészt az idei száraz, csapadékmentes időjárás áll, másrészt az a **technológiai fejlesztés**, amelynek keretében társaságunk megkezdte a csurgalékvíz porlasztásos módszerrel történő visszalocsolását a hulladéktestre. Ez a megoldás nemcsak a költségek mérséklését teszi lehetővé, hanem hozzájárul a környezeti terhelés csökkentéséhez és a telep fenntarthatóbb üzemeltetéséhez is.

Az **igénybe vett egyéb szolgáltatások költsége** az elmúlt években folyamatosan emelkedő tendenciát mutat, amelynek háttérében elsősorban a bank- és biztosítási költségek dinamikus növekedése áll. A költségnövekedés meghaladta az infláció mértékét, amit részben a **banki különadók pénzintézetek általi áthárítása**, részben a **biztosítási díjak rendszeres indexálása** okozott. A tendencia 2025-ben is folytatódott: az első félévben az egyéb szolgáltatások költségei 36 millió forintot tettek ki, ami mintegy 10%-os, 3 millió forintos növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest.

Az **eladott áruk beszerzési értéke (ELÁBÉ)** a tárgyidőszakban 8,6 millió forint volt, amely közel 0,5 millió forintos csökkenést mutat a 2024. év első félévéhez képest. A visszaesés oka, hogy a bázisidőszakban az Önkormányzat megbízásából beszerzett és a bérlők részére átadott szén-monoxid érzékelők – amelyek az önkormányzati bérlakásokba kerültek felszerelésre – 6 millió forintos beszerzési költséggel növelték az ELÁBÉ összegét, míg 2025-ben ilyen tétel nem merült fel.

Ugyanakkor az eladott hulladékgyűjtő edények beszerzési költsége 2 millió forintról 5 millió forintra nőtt, amely részben ellensúlyozta a csökkenést. Az ELÁBÉ soron számoltuk el továbbá az értékesített ingatlanok nyilvántartási értékét: 2024 első félévében nem került sor ingatlanértékesítésre, míg 2025-ben a **Szent Quirinus utcai telkek eladásához kapcsolódóan 3 millió forint nyilvántartási érték került kivezetésre**.

A **közvetített szolgáltatások költsége** 2025 első félévében 572 millió forint volt, szemben a 2024. év azonos időszakában elszámolt 600 millió forinttal. A csökkenés fő oka, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetésére és karbantartására fordított összegek mérséklődtek, így a továbbszámolt költségek is alacsonyabb szinten realizálódtak.

Összességében az anyagjellegű ráfordítások összege 2025 első félévében 1,085 milliárd forintot tett ki, amely 417 millió forintos, mintegy 28%-os csökkenést jelent az előző év azonos időszakához képest. A megtakarítás döntő részét az önkormányzati útépitési megrendelések visszaesése okozta: az útépitésekhez kapcsolódó alvállalkozói szolgáltatások és építőanyag-felhasználás volumene számottevően mérséklődött, ezáltal jelentősen csökkentve a költségszintet.

5. Személyi jellegű ráfordítások

A **személyi jellegű ráfordítások összege** a tárgyidőszakban 1,014 milliárd forintot tett ki, amely 87 millió forintos, azaz mintegy 8%-os csökkenést jelent a 2024. év első félévéhez képest. A csökkenés minden fő költségelemben kimutatható volt, kivéve a béren kívüli juttatásokat, amelyek nagyságrendileg változatlanok maradtak. A bérköltségek 894 millió forintról 815 millió forintra mérséklődtek, a munkáltatót terhelő járulékok 109 millióról 101 millió forintra csökkentek, míg a béren kívüli juttatások értéke mindkét időszakban megközelítette a 98 millió forintot.

A bérköltségek mérséklődésének két fő tényezője

- az állományi létszám csökkenése
- és a jutalomkifizetések visszafogása volt (59 millió forintról 32 millió forintra csökkent).

A munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 287 főről 266 főre csökkent, amely 21 fős létszámcsökkenést jelent. Ennek oka elsősorban szervezeti átalakítás: 2025. január 1-jétől a tulajdonosi döntés értelmében az önkormányzati bérlemények kezelését ellátó munkavállalók jelentős része, összesen 15 fő, átkerült az önkormányzat közvetlen munkavállalói állományába. Emellett a hulladékgyűjtési területen 4 fővel, az építési csoportban pedig 3 fővel csökkent a dolgozói létszám.

A létszámváltozás mellett a jutalomkifizetések szintje is mérséklődött. 2024. első félévében a városgazdálkodási területen foglalkoztatott fizikai dolgozók a jelentős mennyiségű túlmunka miatt egyhavi jutalomban részesültek, amelynek összege vállalati szinten elérte az 59 millió forintot. 2025-ben azonban a társaság pénzügyi helyzete – különös tekintettel a devizakötvény törlesztéséhez szükséges források biztosítására – nem tette lehetővé a béremelést. A menedzsment döntése alapján az éves alapbér 5%-ának megfelelő összeg jutalom formájában kerül kifizetésre két részletben. Az első részlet kifizetése az első félév során megtörtént, ennek összege 32 millió forint volt, míg a második részlet kifizetése 2025 novemberének elejére várható. A jutalom összegének csökkenése önmagában 27 millió forintos megtakarítást eredményezett a bázisidőszakhoz viszonyítva.

További költségmegtakarítást jelentett a túlórák számának visszaesése. Az ezekre kifizetett összeg a tavalyi 22 millió forintról 13 millió forintra csökkent, amely közel 9 millió forintos megtakarítást jelent. A visszaesés főként a gépkocsivezetőknél és az építési csoportnál volt érzékelhető, ahol a megrendelések csökkenése, illetve a munkaszervezés hatékonyságának javulása mérsékelte a túlmunka szükségességét.

A létszámcsökkenés ellenére **az egyéb személyi jellegű kifizetések összege a tárgyidőszakban változatlanul** 98 millió forintot tett ki, megegyezve a 2024. év első félévében kimutatott értékkel. A stagnálás mögött több, egymással ellentétes hatás húzódik meg. Egyrészt a béren kívüli juttatások szerkezetének egy jelentős hányada a mindenkori minimálbérhez kötött, így a 2025. év elején végrehajtott 8%-os minimálbér-emelés közvetlen hatással volt az egy főre jutó juttatások szintjére. A fajlagos emelkedés ellensúlyozta a statisztikai létszám csökkenéséből fakadó költségcsökkenést, így összességében a béren kívüli juttatások értéke nem mérséklődött.

Másrészt a vizsgált időszakban két munkavállaló munkaviszonyát **egészségügyi alkalmatlanság** miatt meg kellett szüntetni. Esetükben a munkajogi előírásoknak megfelelően **végkielégítés** került kifizetésre, amelynek együttes összege közel **6,5 millió forint** volt. Ez az egyszeri tétel szintén hozzájárult ahhoz, hogy az egyéb személyi jellegű kifizetések összege a bázisidőszakkal megegyező szinten maradt.

Megnevezés	2024. 1-6. hó	2025. 1-6. hó	Változás
	ezer Ft	ezer Ft	ezer Ft
Alapbér, törzsbér	769 520	724 164	-45 356
Műszakpótlékok	11 482	10 138	-1 344
Túlóra	22 323	13 516	-8 807
Készenlét	20 338	20 447	109
Jutalom	59 483	32 165	-27 318
Prémium	0	0	0
13. havi bér	0	0	0
Egyszerűsített foglalkoztatás bérköltsége	221	885	663
Állományon kívüliek bérköltsége	10 948	13 760	2 812
Bérköltség összesen	894 315	815 075	-79 240

A táblázat a **bérköltség** alakulását mutatja két időszak összevetésében.

- A bérköltség 2024-ben **894 315 ezer forint** volt, míg 2025-ben **815 075 ezer forint**.
- Ez **79 240 ezer forintos csökkenést** jelent, amely közel **8,9%-os mérséklődésnek** felel meg.

A csökkenés mögött a statisztikai létszám mérséklődése (287 főről 266 főre), valamint a jutalom- és túlórafizetések visszafogása áll. Összességében a bérköltség jelentős csökkenése jól tükrözi a társaság takarékosági intézkedéseit és a létszámstruktúra változását.

6. Értékcsökkenés

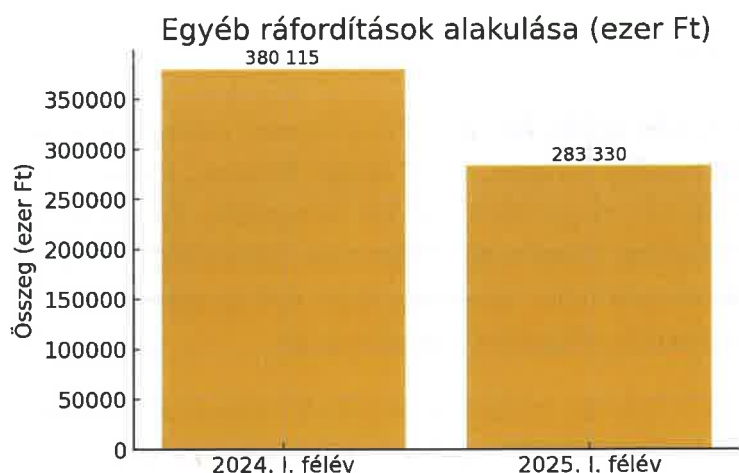
2024 első félévében **128 millió forint** értékcsökkenést számolt el a társaság, míg 2025 azonos időszakában már **165 millió forintot**. Ez **37 millió forintos, mintegy 29%-os növekedést** jelent. A növekedés legfőbb oka, hogy 2024 első hat hónapjában még nem jelentkezett a napelempark amortizációja, mivel annak üzembe helyezése csak 2024. július 1-jén történt meg. A beruházás a 2025. évi első félévben már teljes egészében része volt az amortizációs körnek, és önmagában **41 millió forint többletértékcsökkenést** eredményezett.

Ez azt mutatja, hogy a társaság hosszú távon jelentős kapacitásbővítést hajtott végre, ugyanakkor ennek rövid távú pénzügyi következménye a költségek emelkedése. A jövőbeni években az új eszköz működtetéséből származó bevételi és költségmegtakarítási hatások mérsékelhetik, illetve ellensúlyozhatják az amortizációs teher növekedését.

7. Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítások soron 2024. 1-6. hónapban 380 millió forint, 2025. azonos időszakában 283 millió forint költséget számoltunk el. Jól látható, hogy a költségek közel 97 millió forinttal, mintegy 25%-kal csökkentek.

Megnevezés	2024. 1-6. hó ezer Ft	2025. 1-6. hó ezer Ft	Változás ezer Ft
Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	0	500	500
Káreseményekkel kapcsolatos ráfordítások, önrész	427	740	312
Önellenőrzési pótlék	296	1	-295
Kerekítés	1	1	0
Költségek (ráfordítások) ellentételezésére adott támogatás, juttatás	1 036	1 235	198
késedelmi kamat, kötbér	154	969	815
Előző éveket érintő ráfordítások	1 343	-101	-1 443
Nem a vállalkozás érdekében felmerült ktg.	9 530	358	-9 172
Elengedett követelés könyv szerinti értéke	182	0	-182
Adott támogatás	0	100	100
Térítés nélkül átadott eszközök, szolgáltatások értéke	88 269	0	-88 269
ÖK - Nem a vállalkozás érdekében felmerült ktg.	1 056	1 819	763
Céltartalékképzés a várható kötelezettségekre	65 988	67 860	1 872
Cégautó-adó	108	158	50
Innovációs járulék	5 470	6 290	820
Ingyenes szolgáltatás áfa	5	12	7
Iparűzési adó	36 468	41 809	5 341
Építményadó	18 907	25 088	6 182
Gépjárműadó	2 653	2 872	219
Hulladéklerakási járulék	136 882	133 353	-3 529
Turizmusfejlesztési hozzájárulás	15	18	3
Vissza nem igényelhető ÁFA	105	92	-13
Hiányzó, kivez. immat. javak, tárgyi eszk. könyv szerinti értéke	679	0	-679
Készletek hiánya, selejtezése	10 540	155	-10 384
Egyéb ráfordítások összesen	380 115	283 330	-96 785



A 2024-es pénzügyi évben a társaság egyéb ráfordításai a szokásos szintet meghaladó mértékben jelentkeztek, ami elsősorban két, a vállalkozás működését és közösségi elköteleződését érintő tényezőre vezethető vissza.

Az elsődleges oka a kiemelkedő egyéb ráfordításoknak a társaság 2024-ben megvalósított **napelempark beruházása** volt. A beruházás során a *közcélú villamosenergia-hálózatot érintő elemeket a vonatkozó villamosenergia-törvény előírásainak megfelelően térítésmentesen kellett átadni a hálózati szolgáltató részére*. A térítésmentes eszközátadás értéke összesen 88 millió forint volt, ami jelentős mértékben növelte az egyéb ráfordítások összegét az adott évben. E tétel kapcsán kiemelendő, hogy a kiadások nem a társaság közvetlen üzleti tevékenységét, hanem a közcélú hálózat fejlesztését szolgálták, így azok könyvvézetési szempontból speciális jelleggel bírnak.

A másik jelentős tényező a 2024 első félévében a 342/2023. (X.26.) Kgy. számú határozat alapján megvalósított identitáskampány volt.

A **2025-ös első félévben az egyéb ráfordítások** további alakulását több kötelezettség és adóváltozás befolyásolta. **Hulladéklerakási járulék** tekintetében az első hat hónapban összesen 133 millió forint került elszámolásra, ami az előző évhez képest 3,5 millió forint csökkenést jelent, elsősorban a lerakott járulékköteles hulladék mennyiségének csökkenése miatt. Ezzel párhuzamosan a **hulladéklerakó rekultivációjára képzett céltartalék mértéke 66 millió forintról 68 millió forintra emelkedett**, ami a tonnánkénti céltartalék összegének 2.940 forintról 3.070 forintra történő növekedésével magyarázható.

Az **iparűzési adó** összege az első félévre vonatkozóan közel 42 millió forint, ami az előző év azonos időszakához képest több mint 5 millió forint növekedést jelent. A növekedést az indokolja, hogy az adóalapból levonható alvállalkozói teljesítmények értéke az igénybe vett szolgáltatások kapcsán csökkent; különösen az útépitéshez igénybe vett alvállalkozói szolgáltatások költsége mintegy 375 millió forinttal mérsékelte a levonható összeget, így az adóalap még csökkenő bevétel mellett is emelkedett.

Az **építményadó összege szintén növekedett**, 19 millió forintról 25 millió forintra, elsősorban az önkormányzati adóemelés következtében. 2025. január 1-jétől az 1.000 m² feletti ingatlanokra vonatkozóan az építményadó mértéke 2.000 Ft/m²-ről 2.950 Ft/m²-re emelkedett. A társaságunkra eső éves többletköltség így kb. 12 millió forint, amelyből jelentős rész a Schaeffler Aréna Savariánál (6,5 millió Ft), a Jászai Mari úti telephelynél (2,3 millió Ft), a Kőszegi utca 23/B épületnél (1,3 millió Ft), valamint a Boglárka utca 2. központi épületnél (>1 millió Ft) jelentkezik.

Összességében az egyéb ráfordítások 2024-ben és 2025 első felében elsősorban a vállalat közösségi és jogszabályi kötelezettségeiből, valamint a helyi adó- és járulékkötelezettségek változásából adódtak, így azok a pénzügyi eredményre jelentős, de indokolt hatással voltak. A fentiek tükrözik a társaság felelősségteljes működését, mind a közösségi elköteleződés, mind a törvényi kötelezettségek teljesítése tekintetében.

8. Üzemi eredmény

A SZOVA Nonprofit Zrt. **üzemi eredménye a 2025. január–június időszakban 442 millió forint** nyereség volt, amely **jelentős növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest**, amikor mindössze 9 millió forint üzemi nyereséget realizált a társaság.

Az első féléves üzemi eredményből **147 millió forint** származott a társaság **rendszeres városgazdálkodási tevékenységeiből**, míg **295 millió forint az ingatlanértékesítések** nyereségéből. Az adatok alapján látható, hogy a kiemelkedő nyereség legnagyobb részét az ingatlanértékesítésekből származó bevételek biztosították, ugyanakkor a rendszeres tevékenységek is a vártnál kedvezőbben teljesítettek az első hat hónapban.

Az üzemi eredmény jelentős növekedését az alábbi tényezők magyarázzák:

1. **Bevételek és költségek alakulása:** mind a bevételek, mind a költségek csökkentek az előző év azonos időszakához képest, azonban a bevételkiesés egy részét kompenzálták az ingatlanértékesítésekből származó jelentős árbevétel-tételek.
2. **Ingotlanértékesítések:** az ingatlanértékesítésekből származó bevétel nagymértékben hozzájárult a kiemelkedő első féléves nyereséghez, és így a társaság üzemi eredménye meghaladta a rendszeres működésből származó nyereség mértékét.
3. **Rendszeres tevékenységek teljesítménye:** a rendszeres városgazdálkodási tevékenységek eredménye az első félévben pozitív volt, ellentétben a korábbi nullszaldós tervszámmal, ami kedvező előjel a teljes éves üzemi eredmény szempontjából.

A társaság éves üzleti tervében az 860 millió forint üzemi nyereség realizálásával számoltunk, úgy, hogy a rendszeres tevékenységek teljesítménye nullszaldós, a nyereség túlnyomó része az ingatlanértékesítésekből származik. Az első félévi adatok alapján a rendszeres tevékenységek teljesítménye a vártnál kedvezőbb, ugyanakkor a tervezett ingatlanértékesítések realizálása jelenleg bizonytalan, így az éves üzemi eredmény végső alakulása a második félév eseményeitől is jelentősen függ.

Összességében az első féléves számok kedvező jelzéseként értékelhetők, mivel a rendszeres működés pozitív eredménye és az ingatlanértékesítésekből származó bevétel együttesen biztosította a társaság kiemelkedő üzemi nyereségét. A továbbiakban a hangsúly az ingatlanértékesítések realizálásának biztosításán és a rendszeres városgazdálkodási tevékenységek fenntartható, hatékony működtetésén lesz.

9. Tevékenységek eredménye

A SZOVA Nonprofit Zrt. 2025. első félévében **456 millió forint adózás előtti nyereséget** ért el. Ebből a **rendszeres tevékenységek 174 millió forint**, míg az **ingatlanértékesítés 282 millió forint** nyereséget biztosított, figyelembe véve a tevékenységeket terhelő vállalati általános költségeket is. Az adatok azt mutatják, hogy bár a rendszeres városgazdálkodási tevékenységek

stabil, fenntartható eredményt biztosítanak, a társaság nyeresége továbbra is nagymértékben az ingatlanértékesítésből származik.

A hulladékgazdálkodási tevékenység az elmúlt években stratégiai fontosságúvá vált, ugyanakkor jelentős kockázatokat hordoz, így a társaság korábbi stratégiája a függőség csökkentésére és más tevékenységek nyereségtermelő képességének növelésére irányult. 2025 első félévében azonban a hulladékgazdálkodás súlya árbevétel és nyereség szempontjából egyaránt nőtt, ami megerősíti a kitettséget a piaci, szabályozási és költségoldali kockázatokkal szemben.

Hulladékgazdálkodás

A koncessziós rendszerben a rendszeres hulladékgyűjtést 2023. július 1-től 2025. március 6-ig a régiókoordinátori feladatokat ellátó GYHG Nonprofit Kft. alvállalkozójaként végeztük. **A 2024. év utolsó negyedében a MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zrt. felmondta a régiókoordinátori szerződést, ami a GYHG Kft. közreműködésének megszűnését eredményezte, és 2025. március 6-tól kezdődően a SZOVA a MOHU Holding Kft.-vel kötött új szerződés alapján végezte a tevékenységet,** amely a korábbi díjak csökkentésére és a szelektív hulladékgyűjtés gyakoriságának növelésére irányult.

A tárgyalások során a MOHU Holding Kft. gazdasági és jogi erőfőrlényét kihasználva a korábbi díjakat mérsékelni kívánta, illetve előírta a szelektív hulladékgyűjtés gyakoriságának havi egy alkalomról két alkalomra történő növelését. A kötelező visszaváltási rendszer 2024-es bevezetése miatt a műanyag- és üveghulladék mennyiségének csökkenése várható volt, míg a járatsűrítés kedvezőtlenül befolyásolja az egységni önköltséget.

Ezek a tényezők a szerződés mind bevételi, mind költségoldali feltételeit kedvezőtlenebbé tették a társaság számára.

Ennek ellenére az első félévi **hulladékgazdálkodási** eredmények javultak. A hulladékgyűjtés üzemi nyeresége **128 millió forintról 145 millió forintra**, adózás előtti eredménye pedig **99 millióról 136 millió forintra** nőtt. A bevétel 484 millióról 442 millió forintra csökkent, azonban a közvetlen költségek nagyobb mértékben, mintegy 70 millió forinttal mérséklődtek. A csökkenés mögött az anyag- és személyi jellegű ráfordítások optimalizálása, az üzemanyagköltség mérséklődése a járművek alacsonyabb futásteljesítménye és a kedvezőbb beszerzési árak miatt, valamint a karbantartási kiadások ésszerűsítése áll.

Fontos változás volt, hogy 2025. január 1-től a gépkocsivezetők bérét a ténylegesen ledolgozott munkaórák alapján számoljuk el, így a közvetlen költségek emelkedtek, de a társüzemi szolgáltatások terhe csökkent. Emellett a kamatbevételek növekedése és a kamatköltségek csökkenése további kb. 8 millió forinttal javította az adózás előtti eredményt.

Az első félévben a **hulladéklerakó** pénzügyi teljesítménye jelentős javulást mutat 2024 azonos időszakához képest. Az **üzemi eredmény 98 millió forintra**, míg az **adózás előtti nyereség 94 millió forintra** nőtt, ami közel **60 millió forintos javulást** jelent.

A javulás legfőbb tényezői a következők:

1. **Árbevétel-növekedés:** A MEKH által hatóságilag megállapított hulladéklerakási díj **17%-os emelkedése** 40 millió forinttal növelte a bevételt, annak ellenére, hogy a lerakott hulladék mennyisége **9%-kal csökkent**. Ez jól mutatja, hogy a díjemelés hatékonyan kompenzálta a mennyiségi visszaesést, és a tevékenység bevételi oldala stabil maradt.
2. **Költségoldali optimalizáció:** A bér- és anyagjellegű ráfordítások összesen 20 millió forinttal csökkentek. Ez részben a működési folyamatok hatékonyságának javulásából, részben az anyagfelhasználás racionalizálásából adódik, ami közvetlenül javította az üzemi eredményt.
3. **Pénzügyi tételek kedvező alakulása:** A pénzügyi ráfordítások hatása az előző évi 12 millió forintról **4 millió forintra mérséklődött**, ami további 8 millió forinttal növelte az adózás előtti nyereséget. Ez a mérséklődés lehet kamatköltségek csökkenésének vagy pénzügyi bevételek növekedésének eredménye, amely javította a teljes pénzügyi pozíciót.

Az első féléves hulladékgazdálkodási teljesítmény részletes vizsgálata azt mutatja, hogy bár a fő tevékenységek, így a hulladékgyűjtés és a hulladéklerakás nyereségesen zártak, bizonyos kisebb alágazatok esetében a pénzügyi eredmények kedvezőtlenül alakultak.

Hulladékudvar üzemeltetés: A hulladékudvar működtetése veszteséges maradt, és a veszteség mértéke **6 millió forintról 11 millió forintra nőtt** az előző év azonos időszakához képest. Ez a tendencia szembe megy az összesített hulladékgazdálkodási tevékenységek javulásával. A veszteség növekedésében elsősorban a **bér- és személyi jellegű ráfordítások emelkedése** játszott szerepet. Az egyik dolgozó egészségi állapota miatti végkielégítése, valamint a szükséges helyettesítések következtében az ideiglenesen magasabb létszám a költségek emelkedését eredményezte. Ez rámutat arra, hogy a hulladékudvar működése érzékeny a humán erőforrás változásaira, és az üzemeltetés költséghatékonyságát befolyásolja a munkaerő fluktuációja és a pótlások szükségessége.

Közzolgáltatáson kívüli hulladékgazdálkodás: E tevékenységek nyeresége **36 millió forintról 27 millió forintra csökkent**, ami a társüzemi szolgáltatások növekvő költségének tudható be. Ez a csökkenés azt jelzi, hogy a háttérszolgáltatások – például a gépjárművek vagy egyéb erőforrások igénybevétele – költségoldali nyomást gyakorolnak, és bár a tevékenység bevételei stabilak maradhatnak, az eredményességet a közvetett költségek emelkedése mérsékli.

Köztisztasági tevékenység: A közzolgáltatásokhoz kapcsolódó köztisztasági tevékenység nyeresége drasztikusan csökkent: **31 millió forintról 6 millió forintra esett vissza**. A jelentős visszaesés fő oka az árbevétel 30 millió forintos mérséklődése, amely az önkormányzat költségvetésének csökkenéséből adódik. Mivel az önkormányzat kevesebbet tud fordítani köztisztasági feladatokra, a társaság bevételei csökkennek, ami érzékenyen érinti a tevékenység eredményét. Ez az alágazat jól mutatja a közzolgáltatásokat érintő bevételi kockázatokat, és azt, hogy a nyereségesség nagymértékben az önkormányzati finanszírozás függvénye.

Önkormányzati ingatlankezelés és bérbeadás

A 2025. első félévi pénzügyi adatok alapján az **önkormányzati ingatlankezelés jelentős javulást mutatott az előző év azonos időszakához képest**. Míg 2024-ben a tevékenység veszteséges volt, addig 2025 első hat hónapjában **37 millió forint nyereséget realizáltunk**. A bevételi oldal stabil maradt, a pozitív eredményt elsősorban a személyi jellegű költségek csökkenése támogatta. A költségcsökkenés hátterében egy szervezeti átalakítás áll: 2025. január 1-jétől 9 bérleménykezelő és 5 házfelügyelő átkerült a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának alkalmazásába, így a társaságot terhelő bérköltségek mérséklődtek. Emellett a karbantartási feladatok és döntéshozatal is részben átalakult: a társaság feladata a munkák felmérése, versenyeztetése, megrendelése, megszervezése és lebonyolítása, átadás- átvétele, míg az önkormányzat határozza meg a karbantartási prioritásokat. A karbantartási feladatokra egyetlen vállalkozóval kötött keretszerződés egyszerűsítette a folyamatot, viszont az adminisztrációs feladatok nem csökkentek.

Az ingatlanok bérbeadásából származó bevétel továbbra sem fedezi teljes mértékben az üzemeltetési és karbantartási költségeket, azonban a hiány jelentősen mérséklődött: 145 millió forintról 65 millió forintra (lásd 5. sz. melléklet). A bérlőknek kiszámlázott összeg 20 millió forinttal nőtt, míg az ingatlanok karbantartására és üzemeltetésére fordított kiadások 60 millió forinttal csökkentek.

A **társasházkezelés eredménye** is javulást mutatott: a korábbi 11 millió forintos veszteség nullszaldóra változott, elsősorban a díjemelés hatására, miközben a költségek gyakorlatilag nem módosultak.

A **saját tulajdonú ingatlanok bérbeadásából származó nyereség** is pozitív irányba mozdult. Tavaly mind a lakások, mind a nem lakás célú ingatlanok bérbeadása veszteséges volt, idén viszont a lakásokból 4 millió, a nem lakás célú ingatlanokból 5 millió forint nyereség keletkezett, **mindkét ágazat nyereségesen gazdálkodott**. E javulás hátterében a korábban említett személyi költségek átterhelésének megszűnése áll, valamint a nem lakás célú ingatlanok esetében a Kossuth Lajos utca 11. alatti bérbeadás további havi ~1,4 millió forint bevételnövekedést biztosít a Városrendészet részére.

Ezzel szemben a Schaeffler Aréna Savaria üzemeltetése továbbra is veszteséget mutat, 15 millió forinttal az első félévben. Bár a bérleti díjak 2025. április 1-től történő emelése növelte az árbevételt, az ingatlanadó növekedése miatt a veszteség nem csökkent.

A **fizető parkolás üzemeltetése** továbbra is stabil, jelentős nyereséget termel, amely az első félévben 78 millió forint volt, közel 6 millió forintos növekedéssel az előző év azonos időszakához képest. A növekedés részben a parkolási csoport dolgozóinak első félévi jutalmának csökkenéséből adódik, ami közvetlenül javította a nyereséget.

Összességében az önkormányzati ingatlankezelés és a saját ingatlanhasznosítás eredménye jelentősen javult 2025 első félévében, míg a Schaeffler Aréna továbbra is költségterhet jelent, és a fizető parkolás folyamatosan hozzájárul a társaság stabil pénzügyi helyzetéhez. A szervezeti átalakítások és a költséghatékonyabb üzemeltetési struktúra láthatóan pozitív hatással voltak az ingatlanportfólió teljesítményére.

Útépítés

Az útépítési tevékenység 2025. első félévében **46 millió forint veszteséget** mutatott, amely elsősorban a bevételi oldal drasztikus csökkenésével magyarázható. Míg 2024-ben kiemelkedő, 554 millió forint értékű megrendelés biztosította a tevékenység volumenét, 2025 első hat hónapjában ilyen rendkívüli bevétel nem realizálódott, így a bevétel 76 millió forintra esett vissza. A költségek – építőanyagok, alvállalkozói szolgáltatások, valamint személyi jellegű ráfordítások – ugyan mérséklődtek, ám a bevételecsökkenés mértékét nem követték, így a tevékenység adózás előtti eredménye negatívba fordult.

A vállalati általános költségek elosztásának hatása további árnyalatot ad az eredmény alakulásának elemzéséhez. Mivel ezek a költségek az árbevétel arányában kerülnek felosztásra a tevékenységek között, az útépítési bevétel nagyságrendi csökkenése következtében a tevékenységre eső általános költségek jelentősen mérséklődtek. Ezzel párhuzamosan a többi városgazdálkodási tevékenységre jutó vállalati általános költségek aránya nőtt, ami a többi ágazat költség szerkezetét is érintette.

Összességében az útépítési tevékenység vesztesége az alacsony bevételi volumen és a költségek relatív magas szintje miatt alakult ki, a struktúraváltás és a vállalati általános költségek újraelosztása pedig tovább hangsúlyozza a tevékenység jövedelmezőségének érzékenységet a megrendelés volumenére. A helyzet rávilágít arra, hogy az útépítés eredményessége erősen függ az önkormányzati megrendelések nagyságától és ütemezésétől, valamint a csoporton belüli költségelosztás módszertanától.

Jóléti létesítmények

A SZOVA Nonprofit Zrt. gazdálkodásának jóléti létesítményei – elsősorban a **Tófürdő és a Kalandváros** – továbbra is kritikus területet jelentenek a pénzügyi teljesítmény szempontjából. Az éves szinten 200 millió forintot meghaladó veszteség mellett az idei első félévben a **hiány 115 millió forintot** tett ki, amely 20 millió forinttal haladta meg a tavalyi első félévi veszteséget. A hiány növekedésének legfőbb oka a Tófürdő medencéinek és gépészeti berendezéseinek **karbantartására** fordított jelentősen megnövekedett kiadás, amely a tavalyi 12 millió forinttal szemben idén már 27 millió forintot tett ki.

Ez a folyamat jól mutatja, hogy a több mint 20 éves létesítmények fenntartása és biztonságos üzemeltetése folyamatosan növekvő beruházási és karbantartási igényt támaszt, amelyet a társaság saját forrásból egyelőre nem tud teljes körűen fedezni. A finanszírozási korlátok és a felújítási szükségletek egyaránt hozzájárulnak ahhoz, hogy a létesítmények eredményessége hosszú távon negatív, így **a jóléti ágazat rendszeres működési támogatást igényel.**

További kihívást jelent a Műjégpálya üzemeltetése, amely 2024-ben nem nyitott ki, és a tervek szerint 2025-ben sem kerül megnyitásra. Ez a kieső bevétel tovább terheli a társaság likviditását és a jóléti létesítmények összesített eredményét, kiemelve a fenntartható működéshez szükséges kiegészítő pénzügyi források fontosságát. Összességében a jóléti létesítmények üzemi vesztesége az első félévben a karbantartási költségek növekedésével, a bevételi kieséssel és a felújítási

szükségletek növekedésével összefüggésben alakult ki, hangsúlyozva a terület stratégiai és pénzügyi kockázatait.

Ingyatlanértékesítés

Az év elején történt ingatlanértékesítés, amely két ingatlant érintett a volt Körmendi úti hulladéklerakót átszelő Szent Quirinus út mentén, jelentős pozitív hatással volt a társaság pénzügyi eredményére. Az érintett ingatlanok nyilvántartási értéke alacsony volt, ami lehetővé tette, hogy a 299 millió forintos értékesítési árbevételhez mindössze 3,5 millió forint bekerülési költséget rendeljen a társaság. Ez a rendkívül kedvező értékarány jelentős, realizált nyereséget eredményezett.

A teljes pénzügyi eredmény számításánál figyelembe vettük az értékesítéshez kapcsolódó vállalati általános költségeket, egyéb ráfordításokat, valamint a pénzügyi tételeket is, így az ingatlanértékesítés **első félévi eredménye összesen 282 millió forint nyereséget** mutatott. Ez az összeg kiemelkedően hozzájárult a társaság teljes adózás előtti nyereségéhez, és világosan jelzi, hogy az ingatlanértékesítések továbbra is jelentős szerepet játszanak a SZOVA Nonprofit Zrt. eredményességében, kompenzálva egyes városgazdálkodási tevékenységek mérsékeltebb nyereségét vagy veszteségét.

Összegzés a tevékenységek pénzügyi eredményéről

2025 első félévében a SZOVA Nonprofit Zrt. gazdálkodása kiegyensúlyozottan alakult, ugyanakkor a tevékenységenkénti elemzés rávilágít a stratégiai kockázatokra és a függőségi pontokra. A hulladékgazdálkodás súlya növekedett, miközben az ingatlanértékesítés kiemelkedő nyereséget termelt. Az önkormányzati ingatlankezelés, a társasházkezelés és a fizető parkolás eredménye javult, a jóléti létesítmények és az útépités viszont jelentős veszteséget termeltek.

Tevékenység	2024 I. félév nyereség (millió Ft)	2025 I. félév nyereség (millió Ft)	Megjegyzés
Fizető parkolás	72	78	Nyereség növekedett a jutalom csökkentése miatt.
Útépités	-	-46	Bevétel jelentősen visszaesett, alvállalkozói költség csökkent, de nem fedezi a közvetlen költségeket.
Ingyatlanértékesítés	-	282	Két ingatlan értékesítése, alacsony bekerülési érték, nagy nyereség.

A pénzügyi stabilitás és a hosszú távú fenntarthatóság érdekében kiemelten fontos a hulladékgazdálkodási kockázatok kezelése, a jóléti létesítmények költséghatékonyságának növelése, valamint a rendszeres tevékenységek nyereségtermelő képességének erősítése. Az

ingatlanértékesítés és a bérbeadás ugyan jelentős nyereséget biztosít, de a működés folytonosságát csak a rendszeres tevékenységek stabilizálása garantálhatja.

10. Pénzügyi eredmény, likviditás

A társaság **rövid távú likviditási helyzete az első félév során kedvezően alakult**, elsősorban az év elején realizált, 299 millió forint összegű ingatlanértékesítési bevételnek köszönhetően. Ezt a pénzbeáramlást tovább erősítette az Önkormányzat által megtérített, több mint 250 millió forintos 2024. évi ingatlankezelési hiány, amely lehetővé tette az előző év elmaradt, valamint a 2025. első félévi ingatlankezelési díjak kiegyenlítését. A hulladékgazdálkodási tevékenységből származó bevételek is stabilan, határidőre érkeztek a MOHU Holding Kft.-től, így a társaság likviditása mind bevételi, mind kifizetési oldalról biztosított volt.

Ennek eredményeként a SZOVA Nonprofit Zrt. az első félév végére **jelentős, 1,22 milliárd forintos szabad pénzeszköz-állománnyal** rendelkezett, amelyből az időszak során folyamatos lekötések révén **25 millió forint kamatbevétel** realizálódott. A kialakult pénzügyi helyzet nemcsak a rövid távú fizetőképességet erősítette, hanem lehetőséget teremtett a likviditás további optimalizálására és a vállalat pénzügyi stabilitásának fenntartására az év hátralévő részében.

A Szombathelyi Pingvinek Jégkorong Klubnak nyújtott hosszú lejáratú **kölcsön**ből származó 25 millió forint, valamint a **SZOVA Szállodaüzemeltető Kft.-nek nyújtott tagi kölcsön**ből származó 3 millió forint kamatbevétel a beszámolási időszakban tőkésítésre került. Ez azt jelenti, hogy a kamatok kifizetésére nem került sor, hanem azok a tőkekövetelés részét növelték, így a követelés könyv szerinti értéke az említett összegekkel megnövekedett. Ennek következtében a társaság pénzforgalmi pozícióját a kamatok közvetlen pénzbevételként nem érintették, ugyanakkor a mérlegben kimutatott követelésállomány növekedésén keresztül hosszú távon a jövőbeni pénzbeáramlás potenciálját erősítik.

Az első félévi pénzügyi eredmények elemzése során kiemelendő a **devizakötvényekkel** és a forint–svájci frank árfolyam alakulásával kapcsolatos hatás. A 2024. évi jelentős forintgyengülést követően a 2025. első félévében a hazai valuta némileg erősödött, amely lehetővé tette, hogy a júniusi kötvénytörlesztés során az előző év végéig elszámolt árfolyamvesztéssel szemben 1,6 millió forint árfolyamnyereséget könyveljünk el. Ennek eredményeként a **pénzügyi bevételek összege 55 millió forint**ra emelkedett, ami az előző év azonos időszakához képest 13 millió forint növekedést jelent.

Ezzel párhuzamosan a devizakötvényekhez kapcsolódó **kamatköltség 70 millió forintról 41 millió forint**ra csökkent. A csökkenés a svájci frank kamatlábának mérséklődésével függ össze: a 2022 második felétől tapasztalt emelkedést követően 2024 végétől a kamatláb folyamatosan csökkent, így a fizetendő kamat az előző évi 2,75%-ról az idei első félévben 1,90%-ra mérséklődött.

A kamatbevételek növekedése és a kamatköltségek csökkenése együttesen 14 millió forint pénzügyi nyereséget eredményezett az első félévben. Ugyanakkor fontos hangsúlyozni, hogy a szokásos gyakorlatnak megfelelően félévkor a devizakötvény állományát nem értékeltük át, így a

kötelezettség a 2024. december 31-i 434,45 HUF/CHF árfolyamon szerepel a könyvekben. Ha megtörtént volna az átértékelés, mintegy 85 millió forint árfolyamnyereséget kellett volna elkönyvelni.

Ez az összefüggés különösen jelentős, mivel a társaság adózás előtti eredményének előjelét gyakran nem a tevékenységeink üzemi eredménye, hanem az árfolyam-átértékelésekből származó árfolyamkülönbözet határozza meg, amely közvetlenül a pénzügyi eredményben jelenik meg. Így a pénzügyi műveletek alakulása kiemelt tényező a SZOVA Nonprofit Zrt. rövid távú eredményességének és likviditásának értékelésében.

Az idei évben az ingatlanértékesítésből származó jelentős nyereség részben tompítja a devizakötvények árfolyam-ingadozásából adódó hatásokat, ugyanakkor a forint árfolyamának év végi alakulása továbbra is bizonytalan, így a pénzügyi eredményre gyakorolt hatás előrejelzése nehézségekbe ütközik.

A 2025. június 18-án esedékes kötvénytörlesztés összege 651.900 CHF volt, ami a törlesztés napján 282 millió forintnak felelt meg. Az **első félévi adósságszolgálat**, amely a törlesztést és a kamatokat egyaránt magában foglalja, összesen **323 millió forintot** tett ki. Ennek finanszírozása részben folyó pénzeszközökből történt: a törlesztés 25%-át és a kamatokat, összesen kb. 110 millió forintot fedeztünk a társaság szabad pénzeszközeiből. A fennmaradó, a törlesztés 75%-ának megfelelő összeg, mintegy 210 millió forint fedezete a korábbi ingatlanértékesítésekből elkülönített óvadék segítségével biztosított, amely az OTP Bankkal kötött megállapodás alapján jelzáloggal terhelt ingatlanokhoz kapcsolódik.

Összességében a devizakötvények első félévi adósságszolgálat a likviditást csak részben terhelte, köszönhetően az óvadéki fedezetnek és az ingatlanértékesítésből származó bevételeknek, így a társaság rövid távú pénzügyi helyzete stabil maradt, bár a forint árfolyamának alakulása továbbra is kockázati tényező.

A devizakötvény állományának alakulása:				
nyitóegyenleg	2025. január 1.	10 431 450,98 CHF	435,45 HUF/CHF	4 542 375 329 Ft
törlesztés	2025. június 18.	-651 900,00 CHF	432,89 HUF/CHF	-282 198 393 Ft
záróegyenleg	2025. június 30.	9 779 550,98 CHF	435,45 HUF/CHF	4 258 505 474 Ft
rendelkezésre álló óvadék	2025. június 30.	657 102,00 CHF		

A második félévre vonatkozóan a devizakötvény törlesztése már nagyobb likviditási terhet jelent a társaság számára. A rendelkezésre álló óvadékból csupán a törlesztőtörlesztet felét, 140 millió forintot lehet felhasználni, míg a fennmaradó törlesztést, valamint a kamatfizetést a társaság folyó bevételeiből kell biztosítani. Ez a tény a második félévben jelentősen fokozza a likviditásmenedzsment kihívásait, hiszen a pénzforgalmi igények növekednek, miközben az óvadék már nem nyújt teljes fedezetet.

A másik lényeges likviditási tényező az önkormányzati ingatlankezelés 2025. évi hiánya. Ennek mérséklésére Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a 217/2024 (IX.26.) számú határozatában **100 millió forint előleget** biztosított a SZOVA Nonprofit Zrt. részére, amelyet az önkormányzati lakások karbantartási számláinak kiegyenlítésére lehet felhasználni, elszámolási kötelezettség mellett. Bár **az előleg lehívására az első félévben nem került sor**, a második

félévben várhatóan szükség lesz annak igénybevételére, ami előre jelzi a likviditási kockázat egy részének kezelését.

Összességében a rövid távú pénzügyi helyzet továbbra is kedvező, hiszen az első félév során a likviditási tartalék elegendő volt ahhoz, hogy ne vegyük igénybe a 2024. novemberében készenlétbe helyezett 400 millió forintos tagi kölcsönt. Ugyanakkor a második félév során a devizakötvény törlesztés és az ingatlankezelési előleg lehívása miatt a társaság likviditásmenedzsmentjére fokozott figyelmet kell fordítani, hogy a működés stabilitása fenntartható maradjon.

11. Beruházási terv teljesítése

Az üzleti tervünk alapján a 2025. évre előirányzott **242 millió forint értékű beruházási keretösszegeből** az első félév során **50 millió forint került felhasználásra**, ami a teljes éves keret közel **21%-át** jelenti.

A **hulladéklerakó bővítésének** előkészítése érdekében kiírt **tervezési közbeszerzési eljárást** követően a nyertes ajánlattevő vállalta az **engedélyes és kiviteli tervek elkészítését 36,5 millió forint összegért**. Ennek keretében a **megvalósíthatósági és az elvi szintű tervek** elkészítése már megtörtént, és ezekre a munkákra **összesen 15 millió forint került kifizetésre**, amely a vállalkozói díj előlegének vagy részletezésének felel meg.

A következő lépések során a bővítés megvalósításához szükséges **engedélymódosítások végrehajtására**, majd az **engedélyezési és kiviteli tervek elkészítésére** kerülhet sor. E munkák elindítása a tervező részére történő konkrét **utasítás kiadásához** kötött, amelyet a projektvezetés a további engedélyezési folyamat és a beruházás ütemezésének függvényében fog meghozni.

Összességében a jelenlegi állapot rávilágít arra, hogy a beruházás előkészítési szakasza zökkenőmentesen halad, a tervezési munkák megfelelő ütemben zajlanak, és a további döntések a bővítés tényleges megvalósításának előkészítését célozzák.

Társaságunk **fonyódi üdülőjében** hosszú ideje ismétlődő problémát jelentett a **tető állapota**, amely az épület állagmegóvását és a komfortos használatot egyaránt befolyásolta. Ennek orvoslására a közelmúltban egy **nagyobb volumenű felújítási program** valósult meg. Ennek keretében a **tetőhéjazat egyik felét teljesen lecseréltük**, megtörtént a **homlokzati fa felületek kezelése**, valamint számos **kapcsolódó karbantartási munkát** is elvégeztettünk. A felújítás összköltsége **6,34 millió forintot** tett ki.

A beavatkozások eredményeként jelentősen javult az épület esztétikai és műszaki állapota, és biztosítottuk a további biztonságos és komfortos használat feltételeit az üdülővendégek számára.

A **Tófürdő** területén a Fedett Jégcsarnok építése miatt a korábbi sportpályák megszűntek, ami a sportolási lehetőségek csökkenését eredményezte. E hiány pótlására, részben saját kivitelezésben, két strandröplabda- és egy lánbtenispályát alakítottunk ki. A pályák kialakításának bekerülési költsége megközelítőleg 6 millió forint volt. A pályák már használatba kerültek, a számviteli aktiválásukra pedig a 2025. év második felében kerül sor.

A Tófürdő további fejlesztéseként a csúszdatorony csúszdáinak cseréjét terveztük, amelynek összköltségét 49 millió forintra becsültük. Ebből 20 millió forint a 2025. évi beruházási keretet terheli, míg a 29 millió forint előleg kifizetése már 2024-ben megtörtént. A kivitelező külföldi beszállítójának késedelme miatt az új csúszdák elemei csak a szezon kezdetét követően érkeztek meg, ezért a tényleges átépítés kivitelezése a szezon zárását követően, szeptemberben valósul majd meg.

A fejlesztések eredményeként a Tófürdő sport- és szabadidős kínálata tovább bővül, a látogatók számára biztonságos és korszerű pályák és csúszdák állnak rendelkezésre, miközben a beruházások ütemezése és költségei a tervezett kereteken belül maradnak.

A **Tófürdő és a Kalandváros** látogatóinak kényelme érdekében **online jegyértékesítési rendszert** alakítottunk ki, amelynek összköltsége 1,9 millió forint volt. Az új rendszer bevezetésével jelentősen csökkenthető a pénztárak előtti sorban állás, így a vendégek gyorsabban és kényelmesebben juthatnak belépőjegyhez.

A rendszer rendkívül pozitív fogadtatásban részesült. A rendszer működése nemcsak a látogatói élményt javítja, hanem hozzájárul a helyszíni pénztári forgalom hatékonyabb kezeléséhez, a Tófürdő, illetve a Kalandváros üzemeltetési folyamatainak optimalizálásához.

Az idei beruházási terv egyik legjelentősebb tétele a **hulladéklerakóban üzemelő BOMAG típusú kompaktor felújítása**, amelynek költsége **60 millió forintot** tesz ki. Korábban a terv új munkagép beszerzésével számolt, azonban a **200 millió forintot meghaladó vételár** likviditási szempontból túl nagy terhet jelentene a társaság számára. Ennek következtében az **Igazgatóság a meglévő kompaktor felújításáról döntött**, mely hosszú távon költséghatékonyabb megoldást kínál.

A felújítás munkálatainak elvégzésére **közbeszerzési eljárást írtunk ki**, amelyet sikeresen lefolytattunk, és az eljárás eredményes volt. A *felújítás kivitelezése várhatóan két lépésben valósul meg az ősz folyamán*, biztosítva ezzel a gép folyamatos üzemképességét és a hulladéklerakó zavartalan működését a teljes projekt időtartama alatt.

A döntés és a kivitelezési ütemezés egyaránt azt célozza, hogy a beruházás *hatékony, gazdaságos és biztonságos módon valósuljon meg*, miközben minimalizáljuk a működési kockázatokat és a likviditási terheket.

Az első félévben értékesítettünk egy magas futásteljesítményű **személygépkocsit** és **vásároltunk** helyette egy fiatalabb használt járművet **2,5 millió forintért**.

A **beruházási tervben** szerepelt a **SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. 25%-os tulajdonrészének** bekerülési költsége, amely **12,5 millió forintot** tett ki. Az elmúlt évek során, **2019 óta**, a cég által tervezett szálloda beruházás megvalósításában **nem történt előrelépés**, így a kisebbségi tulajdonos, a szakmai befektető **Service 4YOU Szálloda Befektető Zrt.** 2025. márciusában javasolta, hogy a társaság **névértéken vásárolja meg az üzletrészét**.

A javaslatot a **Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése elfogadta**, és ennek eredményeként a **SZOVA Nonprofit Zrt. a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. 100%-os tulajdonosává vált**. E

lépés lehetővé teszi a tulajdonosi struktúra egyszerűsítését, a cég feletti teljes kontrollt, valamint a későbbi beruházások és döntések gyorsabb, hatékonyabb végrehajtását.

12. Összegzés

A SZOVA Nonprofit Zrt. 2025. évi első félévében a rendszeres tevékenységekből származó üzemi eredménye 161 millió forintot ért el, amely az előző év azonos időszakához képest javulást mutat, és meghaladja a tervezett szintet. A kedvező üzemi eredményhez jelentő mértékben hozzájárult, hogy a **költségek összességében nagyobb mértékben csökkentek, mint a bevételek.**

Az anyagi jellegű ráfordítások csökkenésében elsősorban a szolgáltatási volumen mérséklődése játszott szerepet. A személyi jellegű ráfordítások alakulását több tényező befolyásolta: a **bérleménykezelés szervezeti átalakítása** eredményeként csökkent a létszám, a bérek tekintetében nem történt emelés, továbbá az egyszeri kifizetések összege is alacsonyabb volt az előző év azonos időszakához képest.

A pénzügyi eredmény az üzemi eredmény javulásán túl szintén kedvezően alakult. Ezt elsősorban a kamatbevételek növekedése, valamint a kötvények utáni kamatköltségek mérséklődése tette lehetővé, amely összességében hozzájárult a társaság adózás előtti eredményének emelkedéséhez.

A 2025. évre tervezett ingatlanértékesítések első félévi volumene a tervezettnél kisebb mértékben valósult meg. Azonban a realizált tranzakciók nyeresége jelentős mértékben hozzájárult ahhoz, hogy a társaság **vállalati szinten 456 millió forint adózás előtti eredményt** könyvelhetett el.

A jövőbeni likviditás és pénzügyi stabilitás szempontjából kiemelt jelentőségű, hogy a második félévben a tervezett ingatlanértékesítések is megvalósuljanak. Fontos hangsúlyozni, hogy az ingatlanértékesítésekből származó bevételek működési célokra nem fordíthatók; ezen forrásokat a jövőbeli kötvénytörlesztések fedezetére szükséges tartalékolni, ezzel biztosítva a társaság pénzügyi egyensúlyát és kötelezettségeinek teljesítését.

Összegzésként elmondható, hogy az első félév pénzügyi teljesítménye kedvező képet mutat, a költséghatékonyság javulása és a pénzügyi eredmények növekedése hozzájárult a tervezett üzleti célok teljesítéséhez. Ugyanakkor a teljes évi pénzügyi terv sikeres végrehajtása szoros összefüggésben áll a második félév ingatlanértékesítéseinek megvalósításával.

A társaság kiemelt figyelmet fordít pénzügyi stabilitásának fenntartására, a likviditás biztonságos szinten tartására és a kötelezettségek folyamatos teljesítésére. E célok érdekében a SZOVA Nonprofit Zrt. továbbra is felelősségteljes gazdálkodást folytat, és stratégiai döntéseit a hosszú távú működési biztonság és fenntarthatóság szempontjainak megfelelően alakítja.

Szombathely, 2025. augusztus 31.

SZOVA Szombathelyi Vagyonghasznosító és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. ①
9700 Szombathely, Boglárka. u. 2.
Adószám: 13380335-2-18
OTP 11747006-20130161
Kovács Cecília
vezérigazgató

Mellékletek

1. sz. melléklet – Összköltséges eredmény-kimutatás terv-tény összehasonlítás
2. sz. melléklet – Összköltséges eredménykimutatás rendszeres tevékenységek - ingatlanértékesítés bontásban
3. sz. melléklet – Beruházási terv teljesítése
4. sz. melléklet – Létszám- és bér adatok
5. sz. melléklet – Önkormányzati ingatlanok elszámolása
6. sz. melléklet – Összköltséges eredmény-kimutatás 2024. 1. félév és 2025. 1. félév összehasonlítása
7. sz. melléklet – Ágazati eredménykimutatás

SZOVANonprofit Zrt.
2025. I. félévi beszámoló

EREDMÉNYKIMUTATÁS

1. sz. melléklet

Sorszám a	A tétel megnevezése b	2025. 1. félév tény ezer Ft	2025. éves terv ezer Ft	Tervteljesítés 2025. 1 félévi tény az éves terv %-ában
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 884 332	6 561 905	44%
2	02. Export értékesítés nettó árbevétele	0	0	
3	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	2 884 332	6 561 905	44%
4	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	
5	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	
6	II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE (3±4)	0	0	
7	III. EGYÉB BEVÉTELEK	105 446	203 607	52%
8	Ebből: visszairt értékvesztés	0		
9	05. Anyagköltség	216 816	507 100	43%
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	250 652	574 100	44%
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	36 451	85 000	43%
12	08. Eladott áruk beszerzési értéke	8 647	351 174	2%
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	571 954	1 204 841	47%
14	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	1 084 520	2 722 215	40%
15	10. Bérköltség	815 075	1 855 154	44%
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	98 589	200 717	49%
17	12. Bérjárulékok	100 741	231 264	44%
18	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	1 014 405	2 287 134	44%
19	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	164 942	343 000	48%
20	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	283 330	553 058	51%
21	Ebből: értékvesztés			
22	A. ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I±II+III-IV-V-VI-VII)	442 582	860 105	51%
23	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés			
24	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
25	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
26	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
27	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből származó bevételek, árfolyamnyereségek)			
28	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott			
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	53 556	80 000	
30	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1 689		#ZÉRÓOSZTÓ!
32	Ebből: értékelési különbözet			
33	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	55 245	80 000	69%
34	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
35	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
36	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások			
37	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
38	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	41 281	95 000	43%
39	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
40	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	46		
42	Ebből: értékelési különbözet			
43	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19±20+21+22)	41 327	95 000	44%
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	13 918	-15 000	
47	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	456 500	845 105	54%
48	X. Adófizetési kötelezettség			
49	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	456 500	845 105	54%

SZOVA Nonprofit Zrt.
2025. 1. félévi beszámoló

Összköltséges eredménykimutatás rendszeres tevékenység - ingatlanértékesítés bontásban
adatok ezer forintban

2.sz. melléklet

sor- szám	megnevezés	2025. évi üzleti terv			2025. 1-6. hó tény		
		2025. rendszeres tevékenységek	2025. Ingatlanértékesítés	2025. üzleti terv összesen	2025. rendszeres tevékenységek	2025. Ingatlanértékesítés	2025. 1-6. hó összesen
I.	Értékesítés nettó árbevétele	5 357 850	1 204 055	6 561 905	2 585 277	299 055	2 884 332
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0		0
III.	Egyéb bevételek	203 607	0	203 607	105 446		105 446
05.	Anyagköltség	507 100	0	507 100	216 816		216 816
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	574 100	0	574 100	250 652		250 652
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	85 000	0	85 000	36 451		36 451
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	6 000	345 174	351 174	5 087	3 560	8 647
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 204 841	0	1 204 841	571 954		571 954
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	2 377 041	345 174	2 722 215	1 080 960	3 560	1 084 520
10.	Béreköltség	1 855 154	0	1 855 154	815 075		815 075
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	200 717	0	200 717	98 589		98 589
12.	Bérfelárak	231 264	0	231 264	100 741		100 741
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	2 287 135	0	2 287 135	1 014 404	0	1 014 404
VI.	Értékcsökkenési leírás	343 000	0	343 000	164 942		164 942
VII.	Egyéb ráfordítások	553 058	0	553 058	283 330		283 330
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEV. EREDMÉNYE	1 223	858 881	860 104	147 087	295 495	442 582
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	80 000	0	80 000	55 233		55 233
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai*	95 000	0	95 000	41 315		41 315
B.	Pénzügyi műveletek eredménye	-15 000	0	-15 000	13 918	0	13 918
E	Adózás előtti eredmény	-13 777	858 881	845 104	161 005	295 495	456 500
XII.	Adófizetési kötelezettség			0			
F.	Adózott eredmény	-13 777	858 881	845 104	161 005	295 495	456 500

SZOVA Nonprofit Zrt.
2025. I. félévi beszámoló
Kimutatás a beruházási terv teljesítéséről

3. sz. melléklet



Sor-szám	Megnevezés	Részleg/ Osztály	Beruházási terv 2025 (ezer Ft)	Ténylegesen megvalósult beruházások 2025. I. félév (ezer Ft)
Ingatlanokat érintő beruházások			104 597	27 559
1	Boglárka utca szomszédos telkekkel közös kerítés SZOVA-t terhelő költsége	Általános - Boglárka utca 2.	600	0
2	Hulladéklerakó bővítése tervezést előkészítő munkák és építési engedélyezési terv	Hulladékkezelés - Erdei iskola út	36 500	15 430
3	A 21 éves csúszdatorony csúszdáinak felújítása, újratervezése, építése	Létesítményüzemeltetés - Tófürdő	20 497	0
4	I. Gépház folyóka kiépítése	Létesítményüzemeltetés - Tófürdő	300	0
5	Röplabda és tengőpálya kialakítása	Létesítményüzemeltetés - Tófürdő	4 000	5 789
6	Vasút utca 15. romos épület bontása	Létesítményüzemeltetés	12 000	0
7	Vasút utca 15. parkoló fejlesztés	Városüzemeltetés - Parkolási csoport	100	0
8	Jászai Mari út 2. kapu, parkoló kialakítása	Általános - Jászai Mari út 2.	4 000	0
9	Pohl-tó utca csapadékvíz elvezetés kialakítása	Létesítményüzemeltetés	3 000	0
10	Fonyód üdülő tetőfelújítás	Létesítményüzemeltetés	6 000	6 340
11	Sótároló épület felújítása	Hulladékkezelés - Körmendi út	12 000	0
12	TMK műhely világítás felújítása	Városüzemeltetés - TMK műhely	300	0
13	Parkosítás	Általános - Boglárka utca 2.	300	0
14	Schaeffler Aréna Savaria elektromos hálózat felújítása	Schaeffler Aréna Savaria	5 000	0
Gépek, berendezések, járművek			85 310	3 264
15	BOMAG kompaktor felújítás	Hulladékkezelés - Erdei iskola út	60 000	260
16	Használt személygépkocsi beszerzés	Általános - Egyéb	2 600	2 517
17	Használt, billenőplátós kistehergk. beszerzése	Városüzemeltetés - Építési csoport	18 000	0
18	Cobra Proe HD 32x160mmm vésőgép	Városüzemeltetés - Építési csoport	1 300	0
19	Vasút utcai parkoló automata napelemes átalakítása	Városüzemeltetés - Parkolási csoport	410	488
20	Járművek, felépítmények felújítása	Hulladékgazdálkodás - Gépcsoport	3 000	0
Informatikai eszközök			11 940	2 345
21	Asztali számítógépek cseréje 37 db (NIS2 + Windows 11)	Általános - Informatika	5 550	11
22	Online jegyértékesítés, webshop Tófürdő	Létesítményüzemeltetés	2 000	1 900
23	Kártyás beléptető rendszer kiépítése Jászai Mari út telephely	Létesítményüzemeltetés	1 500	0
24	MUBI munkavédelmi- és biztonsági nyilvántartó szoftver bevezetése	Általános - Egyéb	200	0
25	Bérlemények vízdíj elszámoló szoftver fejlesztése	Városüzemeltetés - Társasházkezelés	240	240
26	Merevlemez 8TB sata	Általános - Informatika	210	0
27	Szűnetmentes tápegység APC 1500VA Rack	Általános - Informatika	400	0
28	Szerver bővítés: Merevlemez, memória, hálózat (NIS2)	Általános - Informatika	520	0
29	24 portos Gbites switch, POE	Általános - Informatika	170	0
30	10Gbit-es optikai modul, párban	Általános - Informatika	150	0
31	informatikai tartálék keret (nyomtatók, monitorok)	Általános - Informatika	1 000	194

SZOVA Nonprofit Zrt.
2025. I. félévi beszámoló
Kimutatás a beruházási terv teljesítéséről

3. sz. melléklet

Egyéb eszközök				40 015	18 331
32	Értékmegőrző szekrény (kb. 21 rekeszes-kulcsos)	Létesítményüzemeltetés - Tófürdő		400	0
33	Tófürdő kamerarendszer bővítése	Létesítményüzemeltetés - Tófürdő		400	0
34	Tófürdő sövényvágó gép	Létesítményüzemeltetés - Tófürdő		300	0
35	Tófürdő forgókapu beléptetéshez	Létesítményüzemeltetés - Tófürdő		4 000	0
36	CHECK-SYSTEM telephelyek karbantartás-ellenőrző rendszer beszerzése	Létesítményüzemeltetés		100	115
37	Köszegi u. 7-11-13-15-17. sz alatti parkoló kamerarendszer cseréje	Városüzemeltetés - csoport		200	0
38	Fonyód üdülő berendezési tárgyak cseréje	Létesítményüzemeltetés		500	41
39	Inverteres hegesztő	Városüzemeltetés - TMK műhely		330	0
40	Függőmappa tárolószekrény (300 db függőmappával, GDPR előírás szerint)	Általános - Beszerzés, raktár		300	0
41	Bankkártyás parkoló automaták 13 db PayPass terminál előlap cseréje	Városüzemeltetés - Parkolási csoport		646	0
42	Napelemes parkoló automaták akkumulátor cseréje 4 db	Városüzemeltetés - Parkolási csoport		400	0
43	Köszegi utcai SZOVA parkolók GSM kaputelefon egység sorompók távoli nyitására	Városüzemeltetés - Parkolási csoport		839	0
44	Tetőtéri irodák Reluxa VELUX tetőablakhoz 10 db	Városüzemeltetés - Parkolási csoport		500	259
45	Hulladék szállító konténer	Hulladékkezelés - Körmendi út		2 200	0
46	Öltözőszekrények cseréje ÁNTSZ előírás szerint	Hulladékgazdálkodás - Iroda, általános		1 100	0
47	Hulladékgyűjtő edények bérbeadásra	Hulladékgazdálkodás - Iroda, általános		8 000	3 033
48	Motorfűrészt vásárlás	Létesítményüzemeltetés - Tófürdő		300	273
49	Kisértékű eszközök beszerzése	Általános - Egyéb		2 000	1 313
50*	Beruházási tartalékkeret	Általános - Egyéb		5 000	797
51	SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. 25%-os üzletrész kivásárlása	Általános - Egyéb		12 500	12 500
BERUHÁZÁSOK ÖSSZESEN				241 862	51 499
*	Riasztók ájtjelzőinek átszerelése GPRS alapú rendszerre (több ingatlan)				220
*	Fizetőautomata PC csere parkolás				577

Szova Nonprofit Zrt.
2025. I. félévi beszámoló
Létszám- és béradatok

Állománycsoportok
Fizikai dolgozók
Szellemi foglalkozásúak
Teljes munkaidős összesen:
Egyéb (részm.)
Átlagos statisztikai állományi létszám

Létszámadatok (fő)	
2025. 1. félév	2025. terv
157	168
88	85
245	253
21	18
266	271

Létszám 2025. 1. félév/ 2025. éves terv
107%
97%
103%
86%
102%

Állománycsoportok
Fizikai dolgozók
Szellemi foglalkozásúak
Teljes munkaidős összesen:
Egyéb (részm.)
Munkaviszonyban állók bérköltsége
Egyszerűsített foglalkoztatás
Állományon kívüliek, megbízási és tisztviselői
Bérköltség összesen

Éves béradatok (eFt-ban)	
2025. 1. félév	2025. terv
422 682	1 003 290
327 738	743 844
750 420	1 747 134
45 884	80 000
796 304	1 827 134
885	1 500
17 886	26 520
815 075	1 855 154

Bérköltség 2025. 1. félév/ 2025. éves terv
42,13%
44,06%
42,95%
57,36%
43,58%
58,97%
67,44%
43,94%

Átlagbér eFt/fő 2025. 1. félév	Átlagbér eFt/fő 2025. terv
2 692	5 972
3 724	8 751
3 063	6 906
2 185	4 444
2 994	6 742

SZOVA Nonprofit Zrt. 2025. I. félévi beszámoló
Kimutatás az önkormányzati ingatlanok bevételeinek és kiadásainak elszámolásához

adatok ezer forintban

	2025. terv	2025. 1-6.hó tény	2024. tény / 2024. éves terv
Forrás:			
Nyitó egyenleg:			
- lakóházjavítási alap maradvány	94 722	94 722	100%
- hátralék (1)	352 216	352 216	100%
	-257 495	-257 495	100%
Bevételek:			
Bérleti díj előírás			
- lakás	558 000	286 666	51%
- lakbér beszámítás	-50 400	-30 593	61%
- természetbeni megtérülés	0	0	
vízdíj	65 000	29 206	45%
szemétszállítási díj	38 000	18 684	49%
takarítás+ÁFA	37 309	18 023	48%
egyéb (fűtés, áram)	15 000	7 789	52%
- nem lakás			
bérleti díj + ÁFA	95 000	55 998	59%
vízdíj + ÁFA	4 000	1 418	35%
egyéb (gáz,áram)	36 000	15 478	43%
- egyéb bevétel	15 000	19 926	133%
Felújítások továbbszámlázása Szentkirályi iskola	0	0	
- <i>Bevételekből Szt. László kir.u.6.</i>	<i>33 000</i>	<i>24 596</i>	<i>75%</i>
Hátralék állományváltozás (2)(csökk. +)(növ. -)	-25 000	-4 285	17%
Behajthatatlan bérleti díj	73 758	73 758	100%
Önkormányzati forráskiegészítés	257 495	257 495	100%
Forrás összesen: (3)	787 909	418 310	53%
Felhasználás:			
Ingatlankezelési díj SZOVA Zrt.	309 174	154 587	50%
Társasház üzemeltetés	140 000	70 620	50%
Önkormányzati ingatlan üzemeltetés	89 703	39 430	44%
Társasház karbantartás	40 000	17 730	44%
Önkormányzati ingatlan karbantartás	200 000	72 281	36%
Pénzeszköz átadás	0	0	
Társasház felújítási alapképzés	115 000	60 800	53%
- <i>ebből panelprogram, OKÖ program</i>	<i></i>	<i>0</i>	
Belső bizonylat továbbszámlázása	2 500	1 187	47%
Vízdíj	70 000	32 719	47%
Szemétszállítási díj	38 000	19 486	51%
Beutalás ÁFA fizetéshez	30 000	14 806	49%
- <i>Felhasználásból Szt. László kir.u.6.</i>	<i>13 000</i>	<i>6 876</i>	<i>53%</i>
Felhasználás összesen: (4)	1 034 377	483 646	47%
Pénzmaradvány (5) = (3-4)	-246 468	-65 336	27%
Hátralék (6)	303 458	282 710	93%
Záró egyenleg (7) = (5+6)	56 990	217 374	381%

Kiegészítő információk:

11747006-20211226 bankszámla egyenlege	#####	2025.06.30
SZOVA Nonprofit Zrt. Kezelési díj követelése	79 598	152 173
	128 822	25 764

Főkönyv szerint Ök-vel szembeni tartozás	-223 543	-243 170
Főkönyv szerinti hátralék ÖK bérlők	352 216	282 710
	128 673	39 541

Kezelési díj követelés ÖK-vel szemben	128 822	25 764
Pénzmaradvány	-257 462	-65 336
	-128 640	-39 572

SZOVA Nonprofit Zrt.
2025. I. félévi beszámoló

A 2024. I. félévi és a 2025. I. félévi eredmény összehasonlítása

6.sz. melléklet

Sorszám	A tétel megnevezése	2024. 1. félév tény ezer Ft	2025. 1. félév tény ezer Ft	2025. 1. félév tény / 2024. 1. félév tény %
a	b			
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	3 055 164	2 884 332	94%
2	02. Export értékesítés nettó árbevétele		0	
3	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	3 055 164	2 884 332	94%
4	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	1 389	0	0%
5	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	400	0	0%
6	II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE (3+4)	1 789	0	0%
7	III. EGYÉB BEVÉTELEK	62 504	105 446	169%
8	Ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	
9	05. Anyagköltség	249 480	216 816	87%
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	608 321	250 652	41%
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	32 902	36 451	111%
12	08. Eladott áruk beszerzési értéke	9 190	8 647	94%
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	600 214	571 954	95%
14	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	1 500 107	1 084 520	72%
15	10. Bérköltség	894 279	815 075	91%
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	98 585	98 589	100%
17	12. Bérjárulékok	109 408	100 741	92%
18	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	1 102 272	1 014 405	92%
19	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	127 723	164 942	129%
20	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	379 977	283 330	75%
21	Ebből: értékvesztés			
22	A. ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I+II+III-IV-V-VI-VII)	9 378	442 582	4719%
23	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés			
24	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
25	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
26	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
27	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből származó bevételek, árfolyamnyereségek)			
28	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott			
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	42 906	53 556	125%
30	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	48	1 689	3519%
32	Ebből: értékelési különbözet			
33	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	42 954	55 245	129%
34	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
35	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
36	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások			
37	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
38	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	69 957	41 281	59%
39	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
40	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	149	46	31%
42	Ebből: értékelési különbözet			
43	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21+22)	70 106	41 327	59%
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-27 152	13 918	-51%
47	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	-17 774	456 500	-2568%
48	X. Adófizetési kötelezettség			
49	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	-17 774	456 500	-2568%

SZOVA Nonprofit Zrt.
2025. 1. félévi beszámoló

Ágazati eredménykimutatás
adatok ezer forintban

		Hulladék- gazdálkodás lerakó	Hulladék- gazdálkodás gyűjtés	Hulladék- gazdálkodás hulladékudvar	Hulladék- gazdálkodás szállítás	Hulladék- gazdálkodás egyéb	Köztisztasági tevékenységek köszolgáltatás	Köztisztasági tev.	Egyéb városgazdálkodási tevékenységek	Ön-ti ingatlankezelés	Társasház- kezelés	Saját tulajdonú lakások hasznosítása	Aréna Savaria	Saját tulajdonú nem lakás célú ingatlanok hasznosítása	Fizető parkolás
1	Értékesítés árbevétele	524 549	442 521	60 175	12 571	80 180	141 750	85 789	1 810	121 722	74 069	13 821	11 423	45 635	235 376
2	Közvetített szolgáltatások bevétele	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Értékesítés nettó árbevétele összesen	524 549	442 521	60 175	12 571	80 180	141 750	85 789	1 810	121 722	74 069	13 821	11 423	45 635	235 376
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Egyéb bevételek	43	0	0	0	0	474	0	0	0	0	1 360	6 615	7 746	10 259
4	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Közvetlen anyagköltség	21 613	6 412	2 970	0	1 654	135	3 381	217	4	0	-726	0	1 821	3 490
6	ELÁBÉ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	Közvetített szolgáltatások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 712	0	0	0
8	Közvetlen bérköltség	18 899	92 864	18 589	1 815	10 005	47 056	39 530	565	5	0	0	0	1 386	19 193
9	Közvetlen bérek járuléka	2 017	8 204	1 667	234	939	2 893	3 207	40	1	0	0	0	17	1 568
10	Értékesítési leírás	4 478	86	810	0	3 419	4 195	979	15	0	0	1 670	18 869	16 018	7 836
11	Egyéb közvetlen költségek	50 488	2 166	3 961	0	71	1 349	349	0	8	0	4 224	597	10 179	28 861
	Társüzemi szolgáltatások - TMK	808	2 231	553	0	3 146	0	13	557	6	0	0	0	1 673	862
	Társüzemi szolgáltatások - Gépcsoport	563	42 753	594	4 584	4 772	12 950	6 048	93	3	0	0	0	532	51
	Társüzemi szolgáltatások - gépjármű karbantartás és üzemeltetés	147	25 861	2 026	710	1 958	3 208	851	25	0	0	0	0	97	0
	Társüzemi szolgáltatások - gépjármű karbantartás és üzemeltetés	2 814	43 987	2 674	2 853	7 787	15 406	1 016	39	1	0	0	0	59	0
	Társüzemi - üzemanyag	365	29 047	1 258	2 128	1 320	6 898	576	8	0	0	0	0	42	0
12	Társüzemi szolgáltatások	4 697	143 879	7 104	10 274	18 983	38 462	8 503	722	10	0	0	0	2 403	914
13	Üzemi általános költségek	40 835	27 945	24 583	838	3 609	11 043	7 046	141	63 005	60 281	1 770	228	3 518	63 263
	Szűkített önköltség	143 028	281 557	59 686	13 160	38 679	105 134	62 996	1 701	63 033	60 281	8 649	19 693	35 341	125 124
	Ágazati eredmény	381 563	160 964	490	-589	41 501	37 090	22 793	108	58 689	13 788	6 532	-1 655	18 040	120 511
14	Vállalati általános költségek	75 303	86 592	8 639	2 487	12 307	28 044	16 973	358	17 474	10 633	1 984	1 640	6 548	33 790
	Egyéb ráfordítások	201 272	71	368	0	0	-823	39	0	0	0	169	10 795	4 554	222
	Egyéb ráfordítások felosztásból	6 453	12 703	2 693	594	1 745	4 743	2 842	77	2 844	2 720	390	889	1 586	5 645
15	Egyéb ráfordítások	207 725	12 774	3 061	594	1 745	3 920	2 881	77	2 844	2 720	560	11 684	6 140	5 868
	ÜZEMI EREDMÉNY	98 535	61 598	-11 210	-3 670	27 449	5 126	2 939	-327	38 371	435	3 988	-14 978	5 351	80 854
16	Pénzügyi bevételek	4 657	3 929	534	112	712	1 259	762	16	1 081	658	123	101	405	2 090
17	Pénzügyi műveletek ráfordításai	9 111	7 686	1 045	218	1 393	2 462	1 490	31	2 114	1 287	240	198	792	4 088
	Pénzügyi műveletek eredménye	-4 454	-3 757	-511	-107	-681	-1 204	-728	-15	-1 034	-629	-117	-97	-387	-1 999
	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	94 081	57 841	-11 721	-3 777	26 768	3 923	2 211	-342	37 337	-194	3 871	-15 075	4 964	78 855

SZOVA Nonprofit Zrt.
2025. 1. félévi beszámoló

Ágazati eredménykimutatás
 adatok ezer forintban

		Útépítés	Létesítmény üzemeltetés	Ingatlan értékesítés	Ipari tevékenységek	Napelempark	Közzvetített szolgáltatások	Egyéb tevékenységek	Fel nem osztott költségek	Deviza- kötvény	SZOVA Nzrt. Összesen 2025.
1	Értékesítés árbevétele	76 524	28 581	299 055	2 079	22 690	12	29 847	0	0	2 310 177
2	Közzvetített szolgáltatások bevétele	0	0	0	0	0	574 155	0	0	0	574 155
	Értékesítés nettó árbevétele összesen	76 524	28 581	299 055	2 079	22 690	574 167	29 847	0	0	2 884 332
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Egyéb bevételek	0	11 747	0	0	28 757	2	38 442	0	0	105 445
4	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Közzvetlen anyagköltség	14 163	20 145	0	1 817	873	0	3 197	26 326	0	107 492
6	ELÁBÉ	0	0	3 560	0	0	0	5 087	0	0	8 647
7	Közzvetített szolgáltatások	0	0	0	0	0	570 242	0	0	0	571 954
8	Közzvetlen bérköltség	21 798	26 697	0	570	0	0	982	144 510	0	444 465
9	Közzvetlen bérek járuléka	2 148	2 917	0	43	0	0	94	33 643	0	59 632
10	Értékesítéskorrekciós leírás	2 692	17 528	0	0	41 400	0	7 630	21 082	0	148 707
11	Egyéb közzvetlen költségek	4 627	39 962	0	0	2 071	0	0	96 733	0	245 645
	Társüzemi szolgáltatások - TMK	88	7 756	0	676	37	0	181	3 877	0	22 465
	Társüzemi szolgáltatások - Gépcsoport	5 192	1 262	0	112	5	0	210	3 361	0	83 084
	Társüzemi szolgáltatások - gépjármű karbantartás és üzemeltetés	7 643	73	0	15	0	0	144	11	0	42 769
	Társüzemi szolgáltatások - gépjármű karbantartás és üzemeltetés	5 397	1 845	0	60	0	0	456	1 193	0	85 586
	Társüzemi - üzemanyag	1 320	99	0	8	0	0	130	62	0	43 263
12	Társüzemi szolgáltatások	19 640	11 036	0	871	42	0	1 122	8 504	0	277 167
13	Üzemi általános költségek	37 270	26 277	0	0	893	0	3 377	26 900	0	402 822
	Szűkített önköltség	102 337	144 561	3 560	3 301	45 278	570 242	21 490	357 698	0	2 266 530
	Ágazati eredmény	-25 813	-104 234	295 496	-1 223	6 168	3 927	46 798	-357 698	0	723 247
14	Vállalati általános költségek	15 094	4 103	10 972	298	3 257	0	21 232	-357 728	0	0
	Egyéb ráfordítások	47	1 512	0	0	0	1 819	60 589	30	0	280 665
	Egyéb ráfordítások felosztásból	4 594	6 522	161	118	2 043	0	-59 362	0	0	0
15	Egyéb ráfordítások	4 642	8 034	161	118	2 043	1 819	1 226	30	0	280 665
	ÜZEMI EREDMÉNY	-45 549	-116 371	284 363	-1 639	868	2 107	24 340	0	0	442 582
16	Pénzügyi bevételek	679	254	2 655	18	201	0	33 316	0	1 671	55 233
17	Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 329	496	5 194	36	394	0	36	0	1 671	41 315
	Pénzügyi műveletek eredménye	-650	-243	-2 539	-18	-193	0	33 280	0	0	13 918
	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	-46 199	-116 613	281 824	-1 657	676	2 107	57 620	0	0	456 500