



SZOVA Szombathelyi
Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt.

9700 Szombathely, Welther Károly u. 4.



SZOVA SZOMBATHELYI VAGYONHASZNOSÍTÓ ÉS VÁROSGAZDÁLKODÁSI ZRT.

2009. 1. FÉLÉVI

BESZÁMOLÓJA

KÉSZÍTETTE:

NÉMETH ÉVA

KÖZGAZDASÁGI OSZTÁLYVEZETŐ

KESZTE LÁSZLÓ

KONTROLLER

ELLENŐRIZTE:

DR. CSATÁR MIKLÓS

GAZDASÁGI IGAZGATÓ

NÉMETH IMRE

FŐKÖNYVELŐ

SZOMBATHELY, 2009. AUGUSZTUS 19.

Tartalomjegyzék

„A” MÉRLEG Eszközök (Aktívák)	3
„A” MÉRLEG Források (Passzívák).....	5
„A” EREDMÉNYKIMUTATÁS összköltség eljárással.....	7
1. MŰKÖDÉSI KÖRNYEZET ÉRTÉKELÉSE	9
2. A ZRT. DIVÍZIÓI 2009. I. FÉLÉVI GAZDÁLKODÁSÁNAK ÁTFOGÓ ÉRTÉKELÉSE	11
a. A Városgazdálkodási Egység tevékenységének értékelése.....	11
b. Az Ingatlankezelési Egység tevékenységének értékelése	12
c. A Városfejlesztési Egység tevékenységének értékelése.....	16
3. KIEMELT PROJEKTEK ÁLLÁSA.....	17
a. Buszpályaudvar és Ipari Park projektek	17
b. MÁV ingatlanok megvásárlása	17
4. KÖTVÉNYFELHASZNÁLÁS	18
5. BERUHÁZÁSOK MEGVALÓSULÁSA	18
6. LIKVIDITÁSI HELYZET ALAKULÁSA	19
7. BÉRKÖLTSÉG ÉS LÉTSZÁM ALAKULÁSA.....	19
8. MARKETING KÖLTSÉGEK ALAKULÁSA	20
9. KÖVETELÉSEK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ALAKULÁSA.....	20
10. A 2009. 1. FÉLÉVI EREDMÉNY ÖSSZEHASONLÍTÁSA A 2008. 1. FÉLÉVI EREDMÉNNYEL	21
11. ÖSSZEGZÉS	23
<i>MELLÉKLETEK</i>	25

Statistikai számjel: 13980335-6810-114-18

Cégjegyzék száma: 18-10-100680

„A” MÉRLEG Eszközök (Aktívák)

2009. június 30.

adatok ezer forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2008. 12.31	Előző év(ek) módosítá- sai	2009. 06.30
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök	6 946 331		6 886 140
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	19 233		16 820
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	Vagyoni értékű jogok	19 130		16 183
6	Szellemi termékek	103		637
7	Üzleti vagy cégérték			
8	Immateriális javakra adott előlegek			
9	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	5 911 697		5 853 931
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	5 251 593		5 229 196
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	593 822		555 787
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	41 977		39 532
14	Tenyészállatok			
15	Beruházások, felújítások	24 305		29 416
16	Beruházásokra adott előlegek			
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	1 015 401		1 015 389
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21	Egyéb tartós részesedés	15 280		15 280
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23	Egyéb tartósan adott kölcsön	121		109
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	1 000 000		1 000 000
25	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
26	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

Szombathely, 2009. augusztus 19.

.....
Dr. Németh Gábor
Vezérigazgató

Statistikai számjel: 13980335-6810-114-18

Cégjegyzék száma: 18-10-100680

„A” MÉRLEG Eszközök (Aktívák)

2009. június 30.

adatok ezer forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2008. 12.31	Előző év(ek) módosítási tásai	2009. 06.30
a	b	c	d	e
27	B. Forgóeszközök	4 726 179		4 966 569
28	I. KÉSZLETEK	2 173 650		2 161 872
29	Anyagok	45 759		35 828
30	Befejezetlen termelés és félkész termékek	349		349
31	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
32	Késztermékek	1 865		1 518
33	Áruk	2 125 677		2 124 177
34	Készletekre adott előlegek			
35	II. KÖVETELÉSEK	491 182		532 914
36	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	398 842		451 699
37	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
38	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
39	Váltókövetelések			
40	Egyéb követelések	92 340		81 215
41	Követések értékelési különbözete			
42	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
43	III. ÉRTÉKPAPÍROK			
44	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
45	Egyéb részesedés			
46	Saját részvények, saját üzletrészek			
47	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
48	Értékpapírok értékelési különbözete			
49	IV. PÉNZESZKÖZÖK	2 061 347		2 271 783
50	Pénztár, csekkek	3 534		5 318
51	Bankbetétek	2 057 813		2 266 465
52	C. Aktív időbeli elhatárolások	255 257		228 485
53	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	72 484		99 975
54	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	182 773		128 510
55	Halasztott ráfordítások			
56	Eszközök összesen	11 927 767		12 081 194

Szombathely, 2009. augusztus 19.

.....
Dr. Németh Gábor
vezérigazgató

Statisztikai számjel: 13980335-6810-114-18

Cégjegyzék száma: 18-10-100680

„A” MÉRLEG Források (Passzívák)

2009. június 30.

adatok ezer forintban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2008. 12.31	Előző év(ek) módosí- tásai	2009. 06.30
a	b	c	d	e
57	D. Saját tőke	3 450 553		3 680 005
58	I. JEGYZETT TŐKE	2 663 390		2 663 390
59	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
60	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
61	III. TŐKETARTALÉK	307 783		307 783
62	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	1 099 714		473 713
63	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	5 667		5 667
64	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
65	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
66	Valós értékelés értékelési tartaléka			
67	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-626 001		229 452
68	E. Céltartalékok	157 869		170 943
69	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
70	Céltartalék a jövőbeni költségekre	157 869		170 943
71	Egyéb céltartalék			
72	F. Kötelezettségek	6 850 160		6 788 090
73	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
74	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
75	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
76	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
77	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	6 048 101		6 048 101
78	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
79	Átváltoztatható kötvények			
80	Tartozások kötvénykibocsátásból	5 868 101		5 868 101
81	Beruházási és fejlesztési hitelek			
82	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	180 000		180 000
83	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
84	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
85	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			

Szombathely, 2009. augusztus 19.

.....
Dr. Németh Gábor
vezérigazgató

Statisztikai számjel: 13980335-6810-114-18

Cégjegyzék száma: 18-10-100680

„A” MÉRLEG Források (Passzívák)

2009. június 30.

adatok ezer forintban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2008. 12.31	Előző év(ek) módosí- tásai	2009. 06.30
a	b	c	d	e
86	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	802 059		739 989
87	Rövid lejáratú kölcsönök			
88	ebből: az átváltoztatható kötvények			
89	Rövid lejáratú hitelek	140 000		70 000
90	Vevőktől kapott előlegek	4 065		3 763
91	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	338 064		328 046
92	Váltótartozások			
93	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
94	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
95	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	319 930		338 180
96	Kötelezettségek értékelési különbözete			
97	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
98	G. Passzív időbeli elhatárolások	1 469 185		1 442 156
99	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	9 659		9 163
100	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	32 009		23 315
101	Halasztott bevételek	1 427 517		1 409 678
102	Források összesen	11 927 767		12 081 194

Szombathely, 2009. augusztus 19.

.....
Dr. Németh Gábor
vezérigazgató

Statistikai számjel: 13980335-6810-114-18

Cégjegyzék száma: 18-10-100680

„A” EREDMÉNYKIMUTATÁS összköltség eljárással

2009. június 30.

adatok ezer forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése		2008. év	Előző év(ek) módosításai	2009. 1. félév
a	b		c	d	e
1	1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	3 089 825		1 494 973
2	2	Exportértékesítés nettó árbevétele	1 926		
3	I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	3 091 751		1 494 973
4	3	Saját termelésű készletek állományváltozása ±	2 503		-815
5	4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	17 854		5 896
6	II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	20 357		5 081
7	III.	Egyéb bevételek	754 246		47 394
8		ebből: visszaírt értékvesztés			
9	5	Anyagköltség	352 196		165 877
10	6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	442 938		175 360
11	7	Egyéb szolgáltatások értéke	70 382		25 201
12	8	Eladott áruk beszerzési értéke	26 781		1 211
13	9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	999 979		478 426
14	IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	1 892 276		846 075
15	10	Béreköltség	631 623		292 156
16	11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	82 307		35 052
17	12	Bérbírálatok	223 849		103 608
18	V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	937 779		430 816
19	VI.	Értékcsökkenési leírás	178 001		98 231
20	VII.	Egyéb ráfordítások	702 832		43 408
21		ebből: értékvesztés	3 800		
22	A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	155 466		128 918

Szombathely, 2009. augusztus 19.

.....
Dr. Németh Gábor
vezérigazgató

Statisztikai számjel: 13980335-6810-114-18

Cégjegyzék száma: 18-10-100680

„A” EREDMÉNYKIMUTATÁS összköltség eljárással

2009. június 30.

adatok ezer forintban

Sor- szám	A tétel megnevezése		2008. év	Előző év(ek) módosí- tásai	2009. 1. félév
a	b		c	d	e
23	13	Kapott (járó) osztalék és részesedés	507		
24		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
25	14	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
26		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
27	15	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	94 340		53 082
28		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
29	16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	190 866		103 030
30		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
31	17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	10 559		110
32		ebből: értékelési különbözet			
33	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)		296 272		156 222
34	18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			
35		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
36	19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	213 120		53 591
37		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
38	20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
39	21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	829 986		630
40		ebből: értékelési különbözet			
41	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)		1 043 106		54 221
42	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)		-746 834		102 001
43	C. SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)		-591 368		230 919
44	X. Rendkívüli bevételek		35 882		17 857
45	XI. Rendkívüli ráfordítások		68 254		10 087
46	D. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)		-32 372		7 770
47	E. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)		-623 740		238 689
48	XII. Adófizetési kötelezettség		2 261		9 237
49	F. ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)		-626 001		229 452
50	22	Eredménytartalék igénybe vétele osztalékra, részesedésre			
51	23	Jóváhagyott osztalék, részesedés			
52	G. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F+22-23)		-626 001		229 452

Szombathely, 2009. augusztus 19.

.....
Dr. Németh Gábor
vezérigazgató

1. MŰKÖDÉSI KÖRNYEZET ÉRTÉKELÉSE

A SZOVA Zrt. 2009. évi üzleti tervének összeállításakor bizonytalan gazdasági környezettel számoltunk. Mára a kép annyit tisztult, hogy a gazdasági válság mélyebb és tovább tart, mint ahogy azt a tavaly év végén prognosztizálni lehetett. Általános vélemény, hogy a magyar **gazdaság teljesítményének visszaesése** 2009-ben 6% körüli lesz. Ez jelentősen meghaladja azt a mértéket, amivel az üzleti terv összeállításakor reálisan számolni lehetett, és amelyet akkor figyelembe is vettünk.

Vállalatunkat a gazdasági válság elsősorban a szolgáltatásaink iránti **fizetőképes kereslet csökkenésének** formájában érintette. A 2008. utolsó negyedében lezajlott üzembezárások, valamint az építőipari tevékenység megszűnése lecsökkentette a szolgáltatási területünkön keletkező hulladék mennyiségét, ami a hulladékgyűjtés és ártalmatlanítás bevételeinek csökkenésében mutatkozik meg. Az általános keresletcsökkenés miatt sok üzletnek kellett bezárnia. Ez megnehezíti az ingatlanok bérbeadás útján történő hasznosítását, sőt a meglévő bérlők megtartása is nehézséget okoz. Ingatlant értékesíteni a kereslet hiánya miatt nem, vagy csak az eladó szempontjából nagyon kedvezőtlen áron lehetséges. Sok család került nehéz szociális helyzetbe, ami sokszor késedelmes fizetéshez vagy fizetési képtelenséghez vezet. Akik ennél jobb helyzetben vannak, a takarékoság jegyében ők is kevesebbet használják az autókat, ez pedig a parkolási bevételeink csökkenésében tükröződik.

A **kormány**, észlelve a nehézségeket, próbál olyan **intézkedéseket** hozni, amelyek a vállalkozások helyzetének javítását, működőképességük megőrzését szolgálják. Ezeknek az intézkedéseknek a konkrét hatása azonban csak a későbbiekben lesz érezhető: a második félévben számolhatunk a munkabérek terhelő járulékok csökkenésével. Ugyanakkor szolgáltatásaink egy részének – parkolás, Tófürdő, Kalandváros – árában nem tudjuk érvényesíteni az ÁFA 5%-os emelkedésének hatását, ami a második félévben bevételeink további csökkenésével jár. Az illetéktörvény megváltozása, illetve az ingatlanforgalmazókra vonatkozó átmeneti intézkedések szintén jelentősen befolyásolhatják terveink megvalósítását. A 2010-re vonatkozó adótörvényeket elfogadta az Országgyűlés, ugyanakkor azok több eleme várhatóan az Alkotmánybíróság elé kerül – ez szintén fokozza a bizonytalanságot és nehezíti a tervezést.

Míg sok fejlett országban nullához közelítő kamatszint alakult ki, a magyar jegybanki alapkamat az egész első félév során 9,5% volt. Ez a **magas kamatszint**, és a hitelezési feltételek megszigorítása a vállalatok hitelfelvételét gyakorlatilag lehetetlenné teszi.

A **forint árfolyama** az első félév során egy **hullámvasutat** járt be: előbb korábban elképzelhetetlennek tartott mélységbe gyengült (a svájci frank árfolyama elérte a 205 HUF/CHF-et) majd a félév végére visszaerősödött a 2008. év végi szint közelébe. Az infláció jelenleg viszonylag alacsony, viszont tartani kell attól, hogy ha a válság véget ér, akkor újabb problémaként az árak elszabadulása fog jelentkezni.

A felsorolt nehézségekre a SZOVA Zrt. olyan **stratégiával** tud reagálni, hogy a számára viszonylag **biztos bevételi forrást jelentő szolgáltatásokat igyekszik olyan színvonalon nyújtani, amely lehetővé teszi az ügyfelek hosszú távú megtartását.**

Legfontosabb tevékenységünk a lakossági hulladékszállítás viszonylag stabil bevételt biztosít. Mivel ezt a tevékenységet az önkormányzatokkal kötött hosszú lejáratú közszolgáltatási szerződések keretében végezzük, mindent el kell követnünk ezeknek a **hulladékszállítási szerződéseknek a meghosszabbítása érdekében.** Az első szerződések 2010-ben járnak le.

Emellett **az önkormányzati ingatlanok kezelése és a parkolók üzemeltetése** jelent biztos és jelentős bevételi forrást. Ezeken a területeken is igyekszünk olyan színvonalon ellátni feladatainkat, hogy a megbízók és az ügyfelek is elégedettek legyenek, és a jövőben is a SZOVA szolgáltatásait vegyék igénybe.

Mivel a jelenlegi helyzet a bevételek növelésére kevés esélyt ad, **stratégiánk másik része az, hogy költségeinket a bevételekhez igazítjuk.** A csökkenő bevételek kényszerítenek bennünket költségeink folyamatos felülvizsgálatára és csökkentésére. Első lépésként számos korábbi **szállítói-szolgáltatói szerződést felmondtunk.** Azokat a feladatokat, amelyek ellátására képesek vagyunk, **saját erőforrásokkal igyekszünk megoldani.** Olyan szervezeti átalakítást hajtottunk végre, amely lehetővé teszi a Városgazdálkodási és az Ingatlankezelési Egységek között még meglévő **párhuzamos funkciók megszüntetését** és a hatékonyabb működést. A változásokat igyekeztünk úgy megvalósítani, hogy jelentős számú dolgozó elbocsátására ne kerüljön sor.

A **szervezeti változások** még nem fejeződtek be. Egyrészt, versenyképességünk javítása érdekében egy egyszerűbb és a tevékenységekhez jobban igazodó szervezet kialakítására törekszünk. Másrészt, az önkormányzati vállalatokból létrehozni tervezett holding várhatóan a második félév során létrejön, ami további feladatokat jelent a SZOVA számára. Ehhez meg kell teremteni a megfelelő szervezeti kereteket, de a holding reményeink szerint lehetőséget jelent a csoportszintű költségek további csökkentésére is.

2. A ZRT. DIVÍZIÓI 2009. I. FÉLÉVI GAZDÁLKODÁSÁNAK ÁTFOGÓ ÉRTÉKELÉSE

a. A Városgazdálkodási Egység tevékenységének értékelése

A Városgazdálkodási Egység 2009. I. félévben 839.342 ezer forint árbevételt és egyéb bevételt ért el, mely az éves tervhez viszonyítva 50,4 %-os teljesítés, éves szinten tehát a bevételek várhatóan meghaladják a tervezettet.

Az üzemi tevékenység eredménye 308.031 ezer forint, mely az éves tervezett összeg 65,1 %-a, az adózás előtti eredmény 286.914 ezer forint a 2009. évi tervezett nyereség 68,9 %-a. A II. félévben mind a bevételek, mind a költségek és ráfordítások – elsősorban a bérköltség, valamint értékcsökkenés – emelkedése várható, így előreláthatólag az üzleti terv némi túlteljesítésével lehet számolni.

A Városgazdálkodási Egység jelenleg 63 településen végez rendszeres hulladékgyűjtési szolgáltatást.

A **hulladékgyűjtés, hulladékártalmatlanítás** üzleti terv szerinti megbontása az éves beszámolóban fog megtörténni, mert a költségek nem időarányos alakulása miatt az I. félévi megbontás nem nyújt reális képet. 2009. január 1-étől a szombathelyi háztartási hulladékgyűjtés- és ártalmatlanításnál 14 %-os áremelés valósult meg. A hulladékgyűjtés és ártalmatlanítás árbevétele és egyéb bevétele 2009. I. félévében 445.742 ezer forint volt, mely az éves tervezett bevétel 49,8 %-a. Mivel a hulladékszállítás bevétele a téli időszakban az építőipari munkák leállása miatt mindig alacsonyabb, mint a nyári-őszi időszak bevétele, ezért az időarányost el nem érő, 49,8 %-os teljesítés azt jelzi előre, hogy éves szinten – ha a válság miatt további termelés visszaesésre nem kell számítani – a terv teljesülni fog, ill. túlteljesítés is várható.

Az I. félévben a közvetlen bérköltség az éves terv 46,5 %-a, de a II. félévben a bérek növekedni fognak elsősorban a 13. havi bér fizetése miatt. Az értékcsökkenés nem érte el az időarányosat, mivel a 25 millió Ft tervezett gépjármű felújításból csupán 3,5 millió Ft értékű munka valósult meg, de ennek és a jövőben elvégzett felújításnak az amortizációja is a II. félévben fog jelentkezni.

A rendkívüli ráfordítás az önkormányzatoknak a Regionális Hulladékgazdálkodási Társulás részére átadott összeg.

A szolgáltatás üzemi eredménye 63,8 %-ra, az adózás előtti eredménye 69,6 %-ra teljesült az üzleti tervhez viszonyítva.

A **közterületek takarításának** bevétele 107.808 ezer forint-ra, az éves terv 56 %-ára teljesült, az időarányos túlteljesítés az év eleji hómunkából adódott. A bérköltség, gépek, járművek üzemeltetési költségei és az értékcsökkenés nem érte el az időarányos tervet, a II. félévben mindkét költség emelkedése várható (13. havi bér, ünnepnapokon és munkaszüneti napokon végzett

túlmunka, köztisztasági gépek felújítása). A tevékenység adózás előtti eredménye 70,2 % a tervhez viszonyítva, év végére a költségek növekedése miatt némi csökkenéssel kell számolni.

Az **útépítésnél és fenntartásnál** a bevételek 71.033 ezer forint-ra, az éves terv 44,7 %-ára teljesültek, ami nagyon kedvező annak ellenére, hogy a téli időjárás miatt az I. negyedévi árbevétel csupán 21.195 ezer forint volt. Az adózás előtti eredmény az éves tervet meghaladja, de a második félévben itt is a költségek növekedése várható.

A **fizető parkolás** bevétele 203.705 ezer forint volt, mely az éves terv 52 %-a, az adózás előtti eredménye 90.055 ezer forint, a tervezett eredmény 64,1 %-a. A második félévben a bevételek csökkenésével kell számolnunk, mivel az ÁFA emelkedését nem érvényesítettük a parkolási díjakban. Ez havi szinten kb. 1,5 millió forintos nettó bevétel-csökkenést okoz a második félévben. A bérköltség nem érte el a időarányosat több dolgozó tartós betegség miatt, másrészt a II. félévben a bérköltség növekedni fog a 13. havi munkabér miatt. A parkoló automata és chip kártya olvasó csere értékcsökkenése 2009. II. félévére szerepel a tervben, ezért az I. félévi értékcsökkenés alacsonyabb az időarányosan tervezettnél.

Az egyéb közvetlen költségből 50.000 ezer forint az aktív időbeli elhatárolásokból átvezetett parkoló-használati díj, a fennmaradó 11.062 ezer forint pedig az iroda-bérleti díj, a pótdíjak behajtásával kapcsolatos illeték, végrehajtási és perköltségek összege. A 4.679 ezer forint pénzügyi ráfordítás a parkoló-használati díj 2006-ban három évre előre történő kifizetése miatt felvett hitel kamata.

A **Városgazdálkodási Egység egyéb tevékenységeinél** (gépjármű javítás, város területén végzett karbantartási tevékenység, hulladékgyűjtő edények javítása, anyageladás, bérbeadás, egyéb) árbevétele 11.054 ezer forint az éves terv 42 %-a. A 6.916 ezer forint pénzügyi ráfordítás a 2006. évben osztalék fizetésére felvett hitel kamata. A Városgazdálkodási Egység első félévi teljesítményét az 1. számú melléklet számszerűsíti.

b. Az Ingatlankezelési Egység tevékenységének értékelése

Az **Ingatlankezelési Egység első félévi árbevétele és egyéb bevétele 703 millió forint volt**, ami a éves bevételi terv 43%-a. Az **üzemi eredmény 36 millió forint veszteség**, ami az egész évre tervezett 83 millió forintos veszteségnek 36%-a. A pénzügyi eredmény 793 ezer forint nyereség, a rendkívüli eredmény pedig 16.761 ezer forint nyereség, így az Egység adózás előtti eredménye az első félévben 12.686 ezer forint veszteség.

A **második félévben** a bevételek növekedni fognak, mivel a Tófürdő bevételének nagy része júliusban és augusztusban, a második félévben keletkezik. A költségek is magasabbak lesznek, mivel a Tófürdő költségeinek nagyobb része is a második félévben merül fel, és a 13. havi bérek és

járulékaik decemberben kerülnek elszámolásra. Összességében azonban azt várjuk, hogy **az egység vesztesége a tervezett kereten belül marad.**

Az egység tevékenységei közül az **Önkormányzati ingatlankezelési** tevékenység éves bevételi tervének 50%-át teljesítette az első félévben, 85,8 milliós árbevételt érve el. Az önkormányzat által a kezelésünkbe adott ingatlanok száma három ingatlannal bővült a félév során: egy söptei, egy gencsapáti és egy szombathelyi telekkel, amelyek összterülete meghaladja a negyvenezer négyzetmétert. Az üzleti tervben foglaltaknak megfelelően infláció-követő, 6%-os díjemelést hajtottunk végre január 1-től. A költségek közül a személyi jellegű ráfordítások a tervezettnél megfelelően alakulnak, az éves terv 45%-át érték el. A második félévben ez a tétel magasabb lesz a 13. havi fizetés miatt. Az anyagköltségek meghaladják a tervezettet, tisztítószerre költöttünk többet a vártnál. Az értékcsökkenésnél és az egyéb közvetlen költségeknél jelentkezik megtakarítás a tervhez képest. Az értékcsökkenés nemcsak a tervhez képest alacsonyabb, a tavalyinak is felére esett vissza, ami azt jelzi, hogy a tevékenységhez használt eszközök egy része nullára íródott le, és ezek helyett nem szereztünk be újakat.

A SZOVA Zrt. eredményében nem jelenik meg, de a kezelt **önkormányzati ingatlanokkal kapcsolatban meg kell említeni azt a problémát, amit a bérlők fizetési figyelmének romlása okoz.** Üzleti tervünkben azzal számoltunk, hogy éves szinten az önkormányzati ingatlanok bérlőinek hátraléka 25 millió forinttal fog növekedni, de a tényleges növekedés már az első félévben elérte a 30 millió forintot. Emiatt az ingatlanok karbantartására, üzemeltetésére felhasználható összeg csökken, a beérkező szállítói számlák kiegyenlítése egyre több gondot okoz. A második félévben több, nem tervezett költség is felmerül, amelyek közül a legnagyobb, mintegy 16 millió forint a panelprogramban való részvétel költsége – tervezéskor részletekben történő fizetéssel számoltunk, az érintett társasházak azonban az egy összegben történő fizetés mellett döntöttek. Keressük a hátralékok kezelésének hatékonyabb lehetőségét, az önkormányzattal is egyeztetünk a lehetséges megoldásokról, de a magas munkanélküliség, a bérlők egy részének nehéz szociális helyzete miatt egyre súlyosabb problémával kell szembenéznünk. Az önkormányzati ingatlanokkal kapcsolatos bevételeket és költségeket a 9. számú melléklet tartalmazza

A **Társasházkezelés** területén az első félév során végrehajtottuk a tervezett 4,2%-os díjemelést, a kezelt ingatlanok száma nem változott, így a bevételek a tervnek megfelelően alakulnak, a tevékenység bevétele 44 millió forint volt. A társasházkezelés költségeinek döntő része bérköltség, így a 13. havi bér decemberben várható elszámolása okozza a tervhez képest a megtakarítást.

A **házfelügyelői szolgáltatás** bevétele a tervezettnél kis mértékben nagyobb, 10.228 ezer forint volt az első félév során. A költségek kis mértékben elmaradnak az időarányostól, amit itt is elsősorban az magyaráz, hogy a 13. havi fizetés elszámolása csak decemberben történik majd meg.

A Zrt. tulajdonában lévő 100 darab **lakás bérbeadásából** származó bevétel elmarad a tervezettől. Túl optimistának bizonyult az a terv, hogy a tavalyi évhez hasonlóan, 2,5 millió forint összegű egyéb bevételünk keletkezik a bérleti díjon kívüli tételekből – leírt követelések befizetéséből, végrehajtás során megtérülő tételekből. Az első félévi adatok alapján a tervezett 25,7 millió forintból év végéig 21 millió tűnik reálisan elérhető bevételnek. A tevékenység költségei ugyanakkor a tervezett szint körül alakulnak, az üzemeltetési költségek kivételével, ahol kb. egymillió forintos megtakarítás mutatkozik. Ez azzal van összefüggésben, hogy az Óperint utcai épület teljes felújítását tervezzük, és a felújítás előtt a karbantartási munkákat minimálisra igyekszünk szorítani.

A **Nem lakáscélú ingatlanok bérbeadásából** az első félév során 35 millió forintos árbevételünk származott, ez éppen az éves tervezett bevétel fele. A bevétel tervezésekor a tavalyi évhez képest jelentős csökkenéssel számoltunk, mivel több, bérbeadással hasznosított ingatlan kikerült a társaság tulajdonából. A tervezett bevételcsökkenés be is következett. Az éves bevételi terv felét teljesítettük, de kérdés, hogy a nehéz helyzetben lévő bérlőinket meg tudjuk-e tartani a második félévben is. A költségek közül az Egyéb közvetlen költségek meghaladják a tervezettet, aminek az az oka, hogy egy gépkocsi lízingdíja jóval a tervezett felett van. Ugyanakkor az üzemeltetési költségeknél megtakarítás mutatkozik, mivel a tervezettnél kevesebbet költünk a bérlemények karbantartására.

Az **Aréna Savaria Sportcsarnok** bérleti díj bevétele a tervnek megfelelő, 4,75 millió forint volt az első hat hónapban. A működési költségek azért haladják meg a tervezettet, mert a városi közgyűlés határozata alapján a SZOVA megtette a jogi lépéseket az üzemeltetővel szemben, a **szerződés felmondása** érdekében, aminek 600 ezer forint nem tervezett illetékvonzata volt. A szerződés felmondásával kapcsolatban ezen túlmenően is felmerülhetnek olyan költségek, amelyek a 2009. évi üzleti tervben nem szerepelnek.

A jogi költségek mellett 683 ezer forintot költöttünk a Sportcsarnok üvegezésére, ami előre nem látható okból, viharok miatt vált szükségessé. Ebből a költségből 500 ezer forintot megtérít a biztosító, ami a második félévben fog bevételeként jelentkezni.

A **vagyonhasznosítási tevékenység** üzleti tervében összesen 93,1 millió forint árbevétel szerepel a Fraknó utcai társasház-projekt, a Szelestey utca 12/b alatti ingatlan, egy Wesselényi és egy Gazdag Erzsébet utcai lakás értékesítéséből. 2009. első félévében ezek a tervezett értékesítések nem valósultak meg. Jelen pillanatban reális esély a Gazdag Erzsébet utcai lakás értékesítésére van. A többi ingatlan értékesítése az ingatlanpiac bevezetőben már leírt helyzete miatt jelenleg az üzleti tervben meghatározott feltételek mellett nem lehetséges. Így a tervezett 93 millió forintos bevételből várhatóan csak 10 millió fog teljesülni. Ezzel arányosan, a tervezett 83 millió forintos ELÁBÉ 8 millióra, a tervezett 12 millió forintos nyereség 2 millióra csökkenhet. A vagyonhasznosítás költségei közül az

anyagköltség nagyobb a tervezettnél, mivel a továbbértékesítésre vásárolt ingatlanok állagmegóvására és közmű alapdíjaira többet költünk a tervezettnél. A vagyonhasznosításnál terveztük elszámolni a beruházási tervben szereplő tanulmánytervek értékcsökkenését.

Mivel a tanulmányok aktiválására az első félévben nem került sor, ennél a tételnél várhatóan 5-7 milliós megtakarítás jelentkezik. A személyi jellegű költségek itt is, mint a többi tevékenységnél, a 13. havi fizetés második félévi elszámolása miatt alacsonyabbak az időarányosnál

A jelzáloghitelezés visszaesése miatt a tervben az **értékbecslési** bevételek 30%-os csökkenésével számoltunk. A tényleges visszaesés azonban ennél lényegesen magasabb. Kb. 45%-kal csökkent a megrendelések száma, ezért a tényleges bevétel az egész évi tervnek csak 29%-át érte el, 3,5 millió forint volt. A bevétel visszaesése miatt a dologi jellegű kiadásokat minimálisra csökkentettük, de a tevékenység végzéséhez szükséges személyi feltételek biztosítása miatt a személyi jellegű kiadásokat nem tudjuk csökkenteni, így a az értékbecslési tevékenység tervezett nullszaldó körüli eredmény helyett veszteséges. Az értékbecslő kolléga szakértelmét más területeken – műszaki bonyolítás – is próbáljuk hasznosítani, hogy a veszteséget mérsékeljük.

A **Claudius Ipari Park** ingatlanjait bérbeadással hasznosítjuk. A bérlők megtartása érdekében az első félév során a bérleti díjakat néhány bérlő esetében csökkentenünk kellett, így 6.017 ezer forintos bevételt értünk el, ami kis mértékben elmarad a tervezettől. Az üresen álló helyiségek bérbeadása érdekében folyamatosan tárgyalásokat folytatunk lehetséges bérlőkkel, de az érdeklődésből eddig konkrét megállapodás nem született. A karbantartási és anyagköltségeket igyekeztünk minimalizálni. A továbbértékesítési céllal megvásárolt iparterületek kaszálása jelentős költségtétel a tervben. A kaszálást a második félévre halasztottuk, és olyan hasznosítási, bérbeadási lehetőséget keresünk, amely lehetővé tenné ennek a költségnek a megtakarítását.

A 2009. évi terv készítésekor megfogalmaztuk, hogy az **Ingatlaniroda** számára ez az év a bizonyítás éve lesz: bizonyítani kell létjogosultságát az ingatlanközvetítési tevékenység felfuttatásával. Sajnos az első negyedévben világossá vált, hogy a piaci körülmények ezt megakadályozzák, ezért **az iroda megszüntetésre került**. A közvetítési tevékenységet külön apparátus nélkül, a vagyonhasznosító csoporton belül továbbra is fenntartjuk. Mivel az irodának helyt adó ingatlan 4 éves bérleti szerződését nem tudtuk felmondani, ezért a költségek még 3 évig továbbra is terhelnek bennünket. Ez veszteséget okoz a vállalat számára, amit a második félévtől az iroda albérletbe adásával részben kompenzálni fogunk.

Az **Egyéb Ingatlankezelési tevékenység** első félévi eredménye lényegesen jobb a tervezettnél. Ennek oka az, hogy a bevételi terv időarányosan teljesült, a kiadások viszont kisebbek az időarányosnál. Az Egyéb IK tevékenység bevételei tartalmazzák a vállalati üdülő bevételét, a pályázati anyagok értékesítésének bevételeit, és itt számoljuk el a bankszámláink egyenlege után kapott kamat-bevételeket. A kiadások között a fő tételt a folyószámla-hitel igénybevétele miatt

fizetendő kamat jelentené, mivel azonban a likviditásunk az első félévben kedvezőbben alakult a tervezettnél, nem volt szükség folyószámla-hitel igénybevételére. A tervezettnél jobb likviditás elsősorban a beruházások második félévre tolódásával és a MÁV ingatlanok megvásárlásának elmaradásával magyarázható.

A **Tófürdőnél** a 2009. évi tervben 55.000 látogató szerepel, 2009. június 30-áig összesen 4.726 fő vette igénybe a létesítmény szolgáltatásait, ezért csupán 3.945 ezer forint árbevételt ért el a fürdő az egész szezonra tervezett 38 millió forintos bevételből. Augusztus 10-éig összesen 33.737 fő fordult meg a Tófürdőn, tehát az éves tervben szereplőnél kevesebb látogatóval lehet számolni a 2009. évi szezonban – emiatt a bevételi terv sem fog teljesülni – a Tófürdő vesztesége várhatóan nagyobb lesz a tervezettnél. Az illegális vendégek kiszűrésére belépéskor minden vendég csuklopántot kap, így a Tófürdőn csak azok a vendégek tartózkodhatnak, akik csuklopánttal rendelkeznek. I. félévben megtörtént a csúszdák, hőszivattyúk javítása, karbantartása, valamint egy öntözőberendezés felszerelése. A pénzügyi ráfordítás a Tófürdő rekonstrukcióra felvett hitel 3.462 ezer forint összegű kamata. A hiteltörlesztés I. félévben 6.650 ezer forint volt, mely az amortizációból történt. A **műjégpálya** I. félévi bevétele 8.097 ezer forint, az éves terv 52,6 %-a, vesztesége 7.875 ezer forint, a tervezett összeg 29 %-a. A **Csónakázó tónál** a bevétel nem éri el az időarányosat. A **Kalandváros** bevétele az éves tervezett összeg 52 %-a, vesztesége pedig a terv közel 50 %-a. A **szánkópálya** bevétele 1.510 ezer forint, eredménye pedig az éves terv körül alakult I. félévben. Az Ingatlankezelési Egység eredménykimutatása a 2. számú mellékletben található.

c. A Városfejlesztési Egység tevékenységének értékelése

A Városfejlesztési Egység 2009. évi feladata a Kőszegi utca 7-11-17. valamint a Kossuth utca 11. alatti házak rehabilitációjának előkészítése, emellett pedig az önkormányzat városfejlesztési projektjének projektmenedzsmentje. A Kőszegi és Kossuth utcai épületekkel kapcsolatos előkészítő tevékenység megkezdődött. Az ezekkel kapcsolatos költségek beruházásként kerültek elszámolásra, a beruházási lapon találhatóak meg. A beruházások forrása üzleti tervünk szerint támogatás, amely azonban az érvényes megállapodás ellenére nem érkezett meg a vállalathoz.

Megnehezíti az egység helyzetét, hogy vezetője az első félév végén távozott a vállalattól és pótlására még nem került sor. Mivel az ebből tervezett 19 millió forintos bevételre szükségünk van, **kiemelt feladataink között szerepel a projektmenedzsment tényleges beindítása**, a kitűzött feladatok teljesítése. A folyamatban lévő szervezeti átalakítás lehetőséget az arra, hogy a munkaerő-igényt legalább részben belső forrásból elégítsük ki.

Az egységnek az első félévben bevétele nem keletkezett, a költségek nagy részét pedig beruházásként számoltuk el. A ténylegesen költségként elszámolt tételek döntő része személyi

jellegű ráfordítás. A **Városfejlesztési egység első félévi eredménye 4 006 ezer forint veszteség**, amelynek részletezését a beszámoló 3. számú melléklet tartalmazza.

3. KIEMELT PROJEKTEK ÁLLÁSA

a. Buszpályaudvar és Ipari Park projektek

2009. évi üzleti tervünknek kiemelt eleme volt a Buszpályaudvar-projekt és az Ipari Park bővítésének céljára megvásárolt területek értékesítése. Ezeket az ingatlanokat az ingatlanforgalmazók számára biztosított kedvezményes, 2%-os illetékkal vásároltuk meg. A kedvezmény feltétele a két éven belüli továbbértékesítés volt. A kedvezményes periódus 2009. harmadik és negyedik negyedévében lejár, és mivel nem volt reális kilátás arra, hogy addig vevőket találjunk, az a veszély fenyegetett, hogy a normál 10%-os és a kedvezményes 2%-os illeték közötti különbség kétszeresét, 160-160 millió forint illetékbírságot kell megfizetnünk a két ingatlan után.

Kényszer-megoldásként azt terveztük, hogy az önkormányzatnak adjuk el a területeket, bekerülési költségen. A konkrét adásvétel előkészítése során viszont kiderült, hogy az önkormányzat az ingatlanokért ennél lényegesen alacsonyabb árat, csak azok vételárát hajlandó megfizetni. Ez a SZOVA-nak összesen közel 200 millió forint veszteséget okozna. Ebből 2009. évet 30 millió forint terhelné, amely az üzleti tervben nem szerepel.

Változást hozott, hogy a gazdasági válság elleni kormányintézkedések **a kedvezményes illeték igénybevételének lehetőségét átmenetileg négy évre hosszabbították meg.** A menedzsment döntése szerint a vállalat élni kíván ezzel a lehetőséggel, így **az idén az ingatlanok értékesítésére nem kerül sor.** Ezáltal további két évünk lesz arra, hogy az ingatlanokra kedvezőbb feltételekkel, külső vevőt találjunk.

A nagyprojektek értékesítéséből eredményt nem terveztünk, így az értékesítés megghiúsulása az **eredményt nem befolyásolja.** Ehhez szükséges a Közgyűlés megerősítő döntése is.

b. MÁV ingatlanok megvásárlása

Üzleti és beruházási tervünknek fontos része a MÁV ingatlanok megvásárlása. 2008. decemberében, 526/2008. sz. határozatában a tulajdonos önkormányzat úgy határozott, hogy a SZOVA Zrt-nek 716 millió forintért meg kell vásárolnia a MÁV Zrt-től a 3643/1, a 3675, a 3673/2 és a 3757/1 helyrajzi számú ingatlanokat. **A vételár forrása 700 millió forint összegű projekthitel lett volna.** Az első félévben a vállalat lefolytatta a közbeszerzési eljárást a szükséges hitel felvételére, **hitelt azonban nem kaptunk, ezért a vásárlási folyamat jelenleg elakadt,** a tulajdonos döntésére várunk, a projekt további kimenetele bizonytalan. Továbbra is fenntartjuk azon

álláspontunkat, hogy a MÁV ingatlanok megvásárlása kockázatos, mivel megtérülését, a hitel visszafizetésének forrását nem látjuk biztosítottak.

4. KÖTVÉNYFELHASZNÁLÁS

2009. első félévében **nem került sor a kötvényből származó forrás felhasználására**. Az Iparterületek és a Buszpályaudvar megvásárlására, valamint a hulladéklerakó bővítésére 2,086 milliárd forintot használtunk fel 2008-ban. A fennmaradó 3 milliárd forintból kétmilliárdot rövid lejáratú bankbetétekben helyeztünk el, egymilliárd forintért pedig még 2007-ben 6,25% éves kamatot fizető államkötvényt vásároltunk. A kötvényhez kapcsolódó kamatbevételek és költségek az első félév során kedvezően alakultak: az egész évre tervezett 240 milliós kamatbevételből 150 millió forint teljesült június 30-ig. A svájci alapkamat csökkenésének köszönhetően pedig a kamatköltségek alacsonyabbak voltak a tervezettnél. Tervkészítéskor 1,5%-os kamatköltséggel számoltunk, de a tényleges kamatköltség ennél alacsonyabb, ez első félévben 1,05% volt. Ha a második félév során a rendelkezésre álló összegből felhasználás történik, akkor az első félévi bevételt nem tudjuk megismételni, de a tervezett 78 millió forintos éves pénzügyi nyereséget várhatóan túlteljesítjük.

5. BERUHÁZÁSOK MEGVALÓSULÁSA

2009. évi beruházási tervünk összege 991 millió forint. Ennek legnagyobb tétele 716 millió forintos beruházási költséggel a **MÁV ingatlanok megvásárlása**. A korábbiakban már bemutattuk a MÁV ingatlanokkal kapcsolatos helyzetet: a szükséges finanszírozási forrás hiányában ez a beruházás függőben van, megvalósulása **bizonytalan**. A fennmaradó 275 millió forintból az első félévben 58 millió forint összegű beruházás került megvalósításra. A tervezett beruházások többsége tehát a második félévben valósulhat csak meg.

A Városgazdálkodási Egység tervezett beruházásai közül **megvalósult** a szeméttelapi **kompaktor kerekeinek felújítása** 1,67 millió forintért, valamint sor került **egy hulladékgyűjtő jármű felújítására** 3,57 millió forint értékben. **Hulladékgyűjtő edényeket szereztünk be** 1,13 millió forintért és **egyéb gépeket, szerszámokat vásároltunk** 1,15 millióért. Szintén megtörtént a Tófürdő-hitel és az osztalékhitel tervezett törlesztése. **A parkoló-automaták tervezett cseréjével** kapcsolatban jelenleg folyik a közbeszerzési eljárás előkészítése. A közbeszerzés lebonyolítása valamint a beruházás műszaki megvalósításának időigénye **kétségesse teszi a beruházás 2009. évi megvalósulását**

Az Ingatlankezelés tervezett beruházásai közül **megvalósult a Gyórfy utca 22. alatti ingatlan megvásárlása** 20 millió forintért és a szervezeti átalakulások kapcsán saját kivitelezésben sor került a társaság székhelyén **több iroda teljes felújítására**. Egymillió forint értékben **vásároltunk számítógépeket, irodatechnikai berendezéseket**.

A **Városfejlesztési Egység beruházási terve** összesen 25 millió forint felhasználásával számol a Kőszegi utcai és a Kossuth utcai projektek kapcsán. Ebből az első félévben **8,5 millió forint felhasználása történt meg**.

A szállítókkal folytatott tárgyalások és egyeztetések után a **második félévben kerül sor az Ingatlankezelési egység által készített tanulmánytervek kifizetésére**. A tervezett nettó 58,5 millió forintos ár helyett a számlák végösszege nettó **46,8 millió forint lesz**.

A beruházások jelentős részének második félévre tolodása azzal a következménnyel is jár, hogy **az értékcsökkenési leírási költség éves szinten várhatóan jóval alacsonyabb lesz a tervezettnél**.

A beruházási terv első félévi megvalósulását a 6. számú melléklet tartalmazza.

6. LIKVIDITÁSI HELYZET ALAKULÁSA

A vállalat likviditása az első félév során folyamatosan jó volt, átlagosan kb. 200 millió forintnyi számlaegyenleggel rendelkezünk. Folyószámla-hitel igénybevételére nem volt szükség, bár éves szinten 10 millió forintos kamatköltséggel számoltunk folyószámla-hitel igénybe vétele miatt.

A kedvező likviditási helyzet többek között annak köszönhető, hogy a jelentősebb beruházások, így a tanulmánytervek kifizetése a második félévre tolodott, illetve a MÁV ingatlanok megvásárlására az első félév végéig nem került sor.

Likviditási kockázatként fennáll az Aréna Savaria Sportcsarnok kivitelezése kapcsán a kivitelező Strabag Kft-vel szembeni per, amelynek tétje 260 millió forint plusz kamatai 2006. évtől kezdődően.

Amennyiben a második félévben sor kerül a MÁV-ingatlanok megvásárlására, az likviditási helyzetünket jelentősen befolyásolhatja.

7. BÉRKÖLTSÉG ÉS LÉTSZÁM ALAKULÁSA

2009. első félév során a főállású dolgozók átlagos statisztikai állományi létszáma 289 fő volt a tervezett 300 fővel szemben. Az év első hónapjaiban a fizikai dolgozók létszáma alacsonyabb volt a

tervezettnél, a félév végére azonban feltöltésre került a létszám, a júniusi átlagos statisztikai állományi létszám már elérte a tervezett 300 főt.

2009. január 1-től a fizikai dolgozóknál 5%-os, a szellemi dolgozóknál pedig 4%-os béremelést hajtottunk végre. A terv a teljes állományra nézve 5%-os emeléssel számolt. Sor került a vállalat előző vezérigazgatójának 17,165 millió forintos juttatásának kifizetésére. Ezt az egyszeri tételt figyelmen kívül hagyva a félév során felmerült bérköltés 275 millió forint volt, ami az éves terv 42%-a. **A második félévben kerül majd sor a 13. havi bérköltés elszámolására, emiatt a bérköltés a 2. félévben egyhavi összeggel, kb. 45 millió forinttal magasabb lesz az első félévi összegnél.**

A bevezető részben említett átszervezés bérköltésre gyakorolt hatása egyelőre pontosan nem számszerűsíthető, hosszabb távon azonban jelentős megtakarításra számítunk a változásoknak köszönhetően. A bér és létszámterv első félévi teljesülését a 7. számú melléklet mutatja.

8. MARKETING KÖLTSÉGEK ALAKULÁSA

Az üzleti terv alapján a SZOVA Zrt. 2009. évben 75 millió forint költ marketing- és reklámcélokra. Ebből az első félév során 26 millió forint került felhasználásra. A második félévben 48.980.000 forint marketing költséggel kell számolnunk. Ennek egy részét, 16 millió forintot előlegként már kifizettük, de költségként ez az összeg csak a második félévben kerül majd elszámolásra. A 16 milliós előlegből 12,5 milliót a Szombathelyi Haladás Kft., 2,5 milliót a FALCO Kft, 1 milliót pedig a Szombathelyi Asztalitenisz Kör kapott.

9. KÖVETELÉSEK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ALAKULÁSA

A követelések állománya 2009. június 30-án 532.914 ezer forint, melyből a vevőkövetelések értéke 451.699 ezer forint. A beszámoló készítésének időpontjában a társaságnak a saját vevő állományából 17.683 ezer forint éven túli követelése volt. A nyilvántartott értékvesztés 10.118 ezer forint. A tartozások hatékonyabb behajtásának lehetőségeit keressük. Az egyéb követelések állománya 81.215 ezer forint, melyből a szolgáltatásra adott előleg 26.168 ezer forint, a társasházaknak elszámolásra kiadott összeg 18.452 ezer forint, társasági adó 2.808 ezer forint, ÁFA követelés 3.021 ezer forint, végrehajtóknak fizetett előleg 5.240 ezer forint, társasházak elszámolása 23.624 ezer forint.

A pénzeszközök állománya 2.271.783 ezer forint, melyből 2.044.028 ezer forint a kamatozó betétszámlán, 10.706 ezer forint az önkormányzati lakóház javítási számlán, 3.417 ezer forint a helyiségbérleti óvadék számlán, 5.390 ezer forint az FCSO számlákon, 10.837 ezer forint az elszámolási betétszámlán, 189.079 ezer forint a megtakarítási számlán lévő összeg, 5.318 ezer forint a készpénz készlet.

Az aktív időbeli elhatárolásokból 99.975 ezer forint a bevételek időbeli elhatárolása, melyből 72.858 ezer forint kamatbevétel, 1.659 ezer forint a szelektív hulladékgyűjtés bevétele, 25.348 ezer forint a beruházási árfolyamveszteség csökkentése.

A költségek aktív időbeli elhatárolása 128.510 ezer forint, melyből 50.000 ezer forint parkolóhasználati díj, 10.493 ezer forint hulladékgyűjtő sziget használati díj, 14.203 ezer forint hulladékgyűjtő gépkocsi használati díj, 22.993 ezer forint a folyamatban lévő parkolási ügyek illetéke és végrehajtási költsége, 29.935 ezer forint a buszpályaudvar és iparterületek eladásának 2008. évben fizetett hirdetési költsége, 585 ezer forint a lízingdíj.

A hosszú lejáratú kötelezettségek állományából 5.868.101 ezer forint a kötvénykibocsátásból származó, 180.000 ezer forint a hiteltartozás. A rövid lejáratú kötelezettségekből 328.046 ezer forint szállítói tartozás, melyből 268.189 ezer forint beruházási szállító. A beruházási szállítóból 259.896 ezer forint a STRABAG MML Kft.-vel szembeni, a Sportcsarnok kivitelezésével kapcsolatos tartozás, melyet a ZRt. jogelődje a kivitelezővel szemben fennálló késedelmi kötbér követelés fejében tartott vissza. Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege 338.180 ezer forint, melyből 172.349 ezer forint az önkormányzati lakóház és társasház elszámolás, 31.159 ezer forint illetékkötelezettség, 4.729 ezer forint óvadék, 32.428 ezer forint a munkavállalókkal szembeni kötelezettség, 47.747 ezer forint ÁFA fizetési kötelezettség, 43.816 ezer forint adó- és járulék fizetési kötelezettség.

A passzív időbeli elhatárolásból 9.163 ezer forint a bevételek, 23.315 ezer forint a költségek elhatárolása, 1.409.678 ezer forint a támogatásokra – Tófürdő, Kalandváros, Erdei i. hulladéklerakó, sportcsarnok, okmányiroda – elszámolt halasztott bevétel.

10. A 2009. 1. FÉLÉVI EREDMÉNY ÖSSZEHASONLÍTÁSA A 2008. 1. FÉLÉVI EREDMÉNNYEL

A SZOVA Zrt. 2009. első félévi üzleti eredménye 129 millió forint, ami 75 millió forintos csökkenés a 2008. első félévi 204 millió forinthez képest. Ugyanakkor az adózás előtti eredmény 20 millió forinttal javult a tavalyi első hat hónaphoz képest. Az üzemi eredmény csökkenését az okozta, hogy tavaly, egyszeri tételeknek köszönhetően volt kiugróan magas az üzemi eredmény.

A **2008. 1. félévi eredmény** meghatározó eleme volt a **Vízöntő utca 7 szám alatti telephely** értékesítése, valamint a korábban a SZOVA Zrt-be apportált **HEMO ingatlan cseréje** más önkormányzati ingatlanokra. Mindkét ingatlan a társaság tárgyi eszköz nyilvántartásában szerepelt, ezért az értékesítésükből származó bevétel az egyéb bevétel, nyilvántartási értékük pedig az egyéb ráfordítások soron jelent meg az eredménykimutatásban. A Vízöntő utcai ingatlan értékesítési ára 300 millió, a HEMO csereértéke pedig 258 millió forint volt.

A Vízöntő utcai ingatlan nyilvántartási ára 199 millió, a HEMO nyilvántartási ára pedig 284 millió forint volt, ezért volt magasabb az egyéb ráfordítások összege 2008. 1. félévében 490 millióval a 2009. I. félévinél.

Ha a két ingatlan értékesítéséből származó egyszeri, összesen 75 millió forintos nyereségtől megtisztítjuk a 2008. 1. félévi eredményt, akkor gyakorlatilag a 2009. 1. félévvel megegyező 129 millió forintos üzemi eredményt kapunk.

Az **értékesítés árbevételének 1%-os növekedése** nagyrészt a 2009 év elején végrehajtott **áremeléseknek** köszönhető. A legfontosabb bevételi forrást jelentő hulladékgazdálkodásnál az áremelés nem ellensúlyozta a szolgáltatás iránti kereslet csökkenését, 15 millió forintos bevételcsökkenés következett be. Az önkormányzati ingatlankezelésnél és a társasházkezelésnél végrehajtott áremelés a bevételek növekedésében is megjelenik. A közterületek takarításánál pedig **a tavalyinál hidegebb téli időjárás eredményezett több bevételt.** A **Továbbszámlázott szolgáltatások értékének növekedése** is jelentősen növelte a bevételt, de ennek eredményhatása nincs, hiszen a költségek is ugyanennyivel nőttek.

Az anyagköltségek és az igénybe vett szolgáltatások értéke összességében a tavalyihoz hasonló szinten alakult. Az **igénybe vett szolgáltatások** között számoltunk el **2009. júniusban 26 millió forint reklámköltséget**, amelyet a Haladás Kft-nek és a FALCO Kft-nek fizettünk ki. **2008-ban a hasonló kifizetések nagy része a rendkívüli ráfordítások között került kimutatásra.** Jelentős megtakarítás mutatkozik viszont az **Egyéb szolgáltatások költségénél.** A közel 35 milliós megtakarítás annak köszönhető, hogy 2008. első félévében került költségként elszámolásra a **kötvény 30 millió forintos szervezési díjából 18 millió forint.** A megtakarítás többi része a **tanácsadói díjak csökkenéséből** adódik.

A személyi jellegű ráfordítások 10 millió forinttal növekedtek a tavalyi első félévhez képest. Ez a növekedés számos tényező hatásának az eredője. Egyrészt, 2009-ben a fizikai dolgozók bére 5%-kal, a szellemi alkalmazottak **bére 4%-kal emelkedett.** Emellett a 2009. évi bérköltségben megjelenik a vállalat **előző vezetőjének kifizetett 17.165 ezer forint egyszeri juttatás.** Ha ettől eltekintünk, akkor a bérfeljesztés ellenére is csökkentek a bérköltségek. Ennek az az oka, hogy tavaly a HEMO és a Vízöntő utca értékesítése nyomán az ottani alkalmazottak is kikerültek a

vállalat állományából, és 2008 év végén is sor került egy kisebb létszámleépítésre. Ezeknek köszönhetően a 2009 1. félévi **átlagos állományi létszám alacsonyabb** volt a 2008. 1. félévinél.

Az **értékcsökkenési leírási költség** 14 milliós növekedését a 2008. második félévében aktivált beruházások, elsősorban a **Hulladéklerakó bővítése**, illetve az arra elszámolt értékcsökkenés okozza.

A vállalat **pénzügyi eredménye látványosan**, 90 millió forinttal **jobb** a tavalyi első félévi pénzügyi eredményénél. Ez a **kamatszintek változásával magyarázható**. A kötvényből származó pénzeszközök befektetésével 2009. első hat hónapjában 30 millió forinttal több kamatbevételre tettünk szert, mint 2008 hasonló időszakában, mivel a forintbetétek kamatszintje kb. 8%-ról 12%-ra emelkedett. A CHF kamatok csökkenése miatt pedig mintegy 50 millió forinttal csökkent a kötvény után fizetendő kamatköltség ugyanebben az időszakban.

A **Rendkívüli eredmény javulását** az tette lehetővé, hogy **tavaly** az első félévben Rendkívüli kiadásként mutattunk ki **32 millió forintot**, amit különböző szervezetek **szponzorálására** használtunk fel. **2009-ben** a Rendkívüli ráfordítások között szponzoráció nem szerepel, viszont a **Regionális Hulladékgazdálkodási Társulásnak fizetendő**, pénzügyileg rendezett költségeket itt mutatjuk ki. Ez azt jelenti, hogy az első negyedévi kötelezettséget teljesítettük, az jelenik meg Rendkívüli ráfordításként. A második negyedévi kötelezettséget a mérleg fordulónapjáig nem teljesítettük, ez a kb. 9 millió forint nettó árbevétel csökkentő tételként van lekönyvelve, pénzügyi teljesítéskor kerül majd át a rendkívüli ráfordítások közé. Tavaly a Hulladékgazdálkodási Társulás még nem működött, ezért ilyen költségünk sem merült fel.

A Rendkívüli bevételek gyakorlatilag nem változtak, a Tófürdő, Kalandváros, Sportcsarnok építéséhez kapott támogatások értékcsökkenéssel arányos része jelenik meg ezen a soron. A 2008. és 2009. I. félévi eredmények összehasonlítását a 13. számú melléklet tartalmazza.

2008. I. félévében még nem működött az ingatlaniroda, az Ipari park és a Városfejlesztési Egység, ez is befolyásolja a bevételek és költségek alakulását. Ezen kívül a vállalati általános költségek felosztásának módja is változott, ami elsősorban az IK Egység eredményének tevékenységek közötti eloszlását befolyásolja.

11. ÖSSZEGRZÉS

Összegezve az egységek teljesítményét, a **SZOVA Zrt.** 2009. I. félévében 1 542 367 ezer forint árbevétel és egyéb bevétel ért el, ami az éves bevételi terv 29%-a. A költségek sem érik el az éves terv időarányos részét, így a vállalat **összesített üzemi eredménye az első félévben 128 918 ezer forint volt.** Ez lényegesen **jobb az egész évre tervezett 31 220 ezer forintos üzemi eredményénél.**

Az időarányosnál jobb eredmény elsődlegesen annak köszönhető, hogy **a költségek nem időarányosan merülnek fel. A második félévben a költségek növekedésével számolunk.** Ez részben a 13. havi fizetés és járulékaiknak decemberi elszámolásával, részben pedig a tervezett beruházások üzembe helyezése által generált értékcsökkenés-növekedéssel magyarázható. A Tófürdő szezonális működése a második félévben az első félévinél nagyobb bevételt eredményez, de a tevékenység veszteséges, a költségeket nagyobb mértékben növeli, mint a bevételeket. Szintén a második félévben kerül sor a marketing-kiadások nagyobb részének elszámolására.

Ezeket a szempontokat figyelembe véve azt várjuk, hogy **a vállalat második félévi eredménye rosszabb lesz az első félévinél, de összességében a tervezettnél jobb eredményt érünk el éves szinten.**

A vállalat a bevételi tervet nem fogja teljesíteni, az elmaradást az ingatlanértékesítések kiesése, a Tófürdő, a saját lakás bérbeadás, és az értékbecslés bevételeinek elmaradása okozza. **A költségek a bevételeknél nagyobb mértékben maradnak el a tervtől.** Az ingatlanértékesítés elmaradása miatt nemcsak az árbevétel lesz alacsonyabb, hanem költség oldalon az ELÁBÉ sor is hasonló mértékben csökken.

A beruházások tervezettnél későbbi megvalósulása, részben elmaradása miatt az értékcsökkenés lesz lényegesen alacsonyabb a tervezettnél. **Emellett a szigorú költséggazdálkodás és takarékoság érezteti hatását a karbantartási és egyéb közvetlen költségek csökkenésében – a költségek ellenőrzését és a takarékosági intézkedéseket a második félévben is folytatjuk.**

Dr. Németh Gábor
vezérigazgató

MELLÉKLETEK

- 1. sz. melléklet - Eredménykimutatás Városgazdálkodási Egység**
- 2. sz. melléklet – Eredménykimutatás Ingatlankezelési Egység**
- 3. sz. melléklet – Eredménykimutatás Városfejlesztési Egység**
- 4. sz. melléklet – Eredménykimutatás SZOVA összesen**
- 5. sz. melléklet – Eredménykimutatás szervezeti egységenként, összesítő**
- 6. sz. melléklet – Kimutatás a 2009. évi beruházási terv első félévi teljesítéséről**
- 7. sz. melléklet – Kimutatás a létszám- és béradatok alakulásáról**
- 8. sz. melléklet – Kimutatás az önkormányzati ingatlanok kiadásairól és bevételeiről**
- 9/A – 9/C. sz. mellékletek - Gazdasági mutatók számítása**
- 10. sz. melléklet – Kimutatás a követelések és kötelezettségek alakulásáról**
- 11. sz. melléklet – Kimutatás a pénzügyi és a rendkívüli tevékenységek eredményéről**
- 12. sz. melléklet – Összköltséges eredménykimutatás 2008. 1. félév – 2009. 1. félév**
- 13/A. sz. melléklet – Eredménykimutatás tevékenységenként 2009. I. félév**
- 13/B. sz. melléklet – Eredménykimutatás tevékenységenként 2009. évi terv**
- 13/C. sz. melléklet – Eredménykimutatás tevékenységenként 2008. I. félév**

Szova Zrt. 2009. 1. félévi beszámoló
Városgazdálkodási Egység eredménykimutatás

adatok ezer forintban

Megnevezés	2008. 1. félév tény	2009. 1. félév tény	2009. éves terv	2009. 1. félév tény / 2009. éves tervek
Értékesítés árbevétele és egyéb bevételek	841 755	839 342	1 664 292	50%
Költségek				
Közvetlen anyagköltség	34 214	41 707	69 384	60%
ELÁBÉ	1 025	1 211	1 820	67%
Közvetített szolgáltatások	241	255	520	49%
Közvetlen bérköltség	65 642	66 351	151 099	44%
Közvetlen bérek járuléka	20 930	21 303	48 203	44%
Értékcsökkenés	25 589	40 210	97 897	41%
Üzemeltetési és fenntartási költségek	147 141	139 115	285 324	49%
Egyéb közvetlen költségek	67 270	70 342	151 440	46%
Üzemi általános költség	63 543	55 890	148 893	38%
Szűkített önköltség	425 595	436 384	954 580	46%
Ágazati eredmény	416 160	402 958	709 712	57%
Egyéb közvetett ktg. VG Egység	68 933	63 502	157 311	40%
Egyéb közvetett ktg. - ZRT.				
Egyéb ráfordítások	34 492	31 425	79 030	40%
Üzemi tevékenység eredménye	312 735	308 031	473 371	65%
Pénzügyi műveletek bevételei	698	99		
Pénzügyi műveletek ráfordításai	14 578	12 225	21 445	57%
Pénzügyi műveletek eredménye	-13 880	-12 126	-21 445	57%
Rendkívüli bevételek	49	61	86	71%
Rendkívüli ráfordítások	90	9 052	35 850	25%
Rendkívüli eredmény	-41	-8 991	-35 764	25%
Adózás előtti eredmény	298 814	286 914	416 162	69%

Szova Zrt. 2009. 1. félévi beszámoló
Ingatlankezelési Egység eredménykimutatás

adatok ezer forintban

Megnevezés	2008. 1. félév tény	2009. 1. félév tény	2009. éves terv	2009. 1. félév tény / 2009. éves terv
Értékesítés árbevétele és egyéb bevételek	1 249 715	703 025	1 642 886	43%
Költségek				
Közvetlen anyagköltség	33 279	36 671	74 899	49%
ELÁBÉ	0	0	80 444	0%
Közvetített szolgáltatások	457 947	478 171	1 057 744	45%
Közvetlen bérköltség	33 459	33 135	73 448	45%
Közvetlen bérek járuléka	11 754	11 513	24 158	48%
Értékcsökkenés	46 520	46 837	114 017	41%
Üzemeltetési és fenntartási költségek	26 295	13 033	29 082	45%
Egyéb közvetlen költségek	15 594	16 201	46 724	35%
Üzemi általános költség	46 481	48 211	113 407	43%
Szűkített önköltség	671 329	683 772	1 613 923	42%
Ágazati eredmény	578 386	19 253	28 963	66%
Egyéb közvetett ktg. VG Egység	72 027	37 690	76 628	49%
Egyéb közvetett ktg. - ZRT.				
Egyéb ráfordítások	498 264	11 803	35 772	33%
Üzemi tevékenység eredménye	8 095	-30 240	-83 437	36%
Pénzügyi műveletek bevételei		4 259	5 500	
Pénzügyi műveletek ráfordításai	37 973	3 466	15 687	22%
Pénzügyi műveletek eredménye	-37 973	793	-10 187	-8%
Rendkívüli bevételek	17 121	17 796	35 584	50%
Rendkívüli ráfordítások		1 035		
Rendkívüli eredmény	17 121	16 761	35 584	47%
Adózás előtti eredmény	-12 757	-12 686	-58 040	22%

Szova Zrt. 2009. 1. félévi beszámoló
Városfejlesztési Egység eredménykimutatás

adatok ezer forintban

Megnevezés	2008. 1. félév tény	2009. 1. félév tény	2009. éves terv	2009. 1. félév tény / 2009. éves terv
Értékesítés árbevétele és egyéb bevételek			19 000	0%
Költségek				
Közvetlen anyagköltség		27	125	22%
ELÁBÉ				
Közvetített szolgáltatások				
Közvetlen bérköltség		2 111	10 001	21%
Közvetlen bérek járuléka		712	3 259	22%
Értékcsökkenés			318	0%
Üzemeltetési és fenntartási költségek				
Egyéb közvetlen költségek		170	6 903	2%
Üzemi általános költség				
Szűkített önköltség		3 020	20 606	15%
Ágazati eredmény		-3 020	-1 606	188%
Egyéb közvetett ktg. VG Egység		806	4 454	18%
Egyéb közvetett ktg. - ZRT.				
Egyéb ráfordítások		180	1 059	17%
Üzemi tevékenység eredménye		-4 006	-7 119	56%
Pénzügyi műveletek bevételei				
Pénzügyi műveletek ráfordításai				
Pénzügyi műveletek eredménye				
Rendkívüli bevételek				
Rendkívüli ráfordítások				
Rendkívüli eredmény				
Adózás előtti eredmény		-4 006	-7 119	56%

2009. 1. félévi beszámoló
Szova Zrt. Eredménykimutatás

adatok ezer forintban

Megnevezés	SZOVA Zrt.	SZOVA Zrt.	SZOVA Zrt.	2009. 1. félév tény / 2009. éves terv
	2008. 1. félév tény	2009. 1. félév tény	2009. éves terv	
Értékesítés árbevétele és egyéb bevételek	2 091 511	1 542 367	5 359 178	29%
Költségek				
Közvetlen anyagköltség	67 493	78 405	144 408	54%
ELÁBÉ	1 025	1 211	2 115 264	0%
Közvetített szolgáltatások	458 188	478 426	1 058 264	45%
Közvetlen bérköltség	99 101	101 597	234 548	43%
Közvetlen bérek járuléka	32 684	33 528	75 620	44%
Értékcsökkenés	72 109	87 047	212 232	41%
Üzemeltetési és fenntartási költségek	173 436	152 148	314 406	48%
Egyéb közvetlen költségek	94 197	113 308	280 067	40%
Üzemi általános költség	110 024	104 101	262 300	40%
Szűkített önköltség	1 108 257	1 149 771	4 697 109	24%
Ágazati eredmény	983 254	392 596	662 069	59%
Egyéb közvetett ktg.	140 960	101 998	238 393	43%
Egyéb közvetett ktg. - ZRT.	105 315	118 272	276 595	43%
Egyéb ráfordítások	532 756	43 408	115 861	37%
Üzemi tevékenység eredménye	204 223	128 918	31 220	413%
Pénzügyi műveletek bevételei	135 221	156 222	245 500	64%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	123 175	54 221	167 132	32%
Pénzügyi műveletek eredménye	12 046	102 001	78 368	130%
Rendkívüli bevételek	17 170	17 857	35 670	50%
Rendkívüli ráfordítások	32 328	10 087	35 850	28%
Rendkívüli eredmény	-15 158	7 770	-180	-4317%
Adózás előtti eredmény	201 111	238 689	109 408	218%

2009. 1. félévi beszámoló
Szova Zrt. Eredménykimutatás
szervezeti egységenként, ezer forintban

Megnevezés	2008. 1. félév tény					2009. 1. félévi tény					2009. éves terv		2009. 1. félév tény / 2009. éves terv
	VG Egység	IK Egység	VE Egység	Fel nem osztott költségek	Összesen	VG Egység	IK Egység	IVS Egység	Fel nem osztott költségek	összesen	2009. éves terv	összesen	
Értékesítés árbevétele és egyéb bevételek	841 755	1 249 715		41	2 091 511	839 342	703 025			1 542 367	5 359 178	29%	
Költségek													
Közvetlen anyagköltség	34 214	33 279			67 493	41 707	36 671	27		78 405	144 408	54%	
ELÁBÉ	1 025				1 025	1 211				1 211	2 115 264	0%	
Közvetített szolgáltatások	241	457 947			458 188	255	478 171			478 426	1 058 264	45%	
Közvetlen bérköltség	65 642	33 459			99 101	66 351	33 135	2 111		101 597	234 548	43%	
Közvetlen bérek járuléka	20 930	11 754			32 684	21 303	11 513	712		33 528	75 620	44%	
Értékcsökkenés	25 589	46 520			72 109	40 210	46 837			87 047	212 232	41%	
Üzemeltetési és fenntartási költségek	147 141	26 295			173 436	139 115	13 033			152 148	314 406	48%	
Egyéb közvetlen költségek	67 270	15 594		11 333	94 197	70 342	16 201	170	26 020	112 733	280 067	40%	
Üzemi általános költség	63 543	46 481			110 024	55 890	48 211			104 101	262 300	40%	
Szűkített önköltség	425 595	671 329		11 333	1 108 257	436 384	683 772	3 020	26 020	1 149 196	4 697 109	24%	
Ágazati eredmény	416 160	578 386		-11 292	983 254	402 958	19 253	-3 020	-26 020	393 171	662 069	59%	
Egyéb közvetett ktg.	68 933	72 027			140 960	63 502	37 690	806		101 998	238 393	43%	
Egyéb közvetett ktg. - ZRT.					105 315				118 847	118 847	276 595	43%	
Egyéb ráfordítások	34 492	498 264			532 756	31 425	11 803	180		43 408	115 861	37%	
Üzemi tevékenység eredménye	312 735	8 095		-11 292	204 223	308 031	-30 240	-4 006	-144 867	128 918	31 220	413%	
Pénzügyi műveletek bevételei	698			134 523	135 221	99	4 259		151 864	156 222	245 500	64%	
Pénzügyi műveletek ráfordításai	14 578	37 973		70 624	123 175	12 225	3 466		38 530	54 221	167 132	32%	
Pénzügyi műveletek eredménye	-13 880	-37 973		63 392	12 046	-12 126	793		113 334	102 001	78 368	130%	
Rendkívüli bevételek	49	17 121			17 170	61	17 796			17 857	35 670	50%	
Rendkívüli ráfordítások	90			32 238	32 328	9 052	1 035			10 087	35 850	28%	
Rendkívüli eredmény	-41	17 121		-32 238	-15 158	-8 991	16 761			7 770	-180	-4317%	
Adózás előtti eredmény	298 814	-12 757		19 862	201 111	286 914	-12 686	-4 006	-31 533	238 689	109 408	218%	

Szova Zrt.
2009. 1. félévi beruházások
ezer forintban

Megnevezés	Beruházások		Beruházás forrása			
	2009. éves terv	2009. 1. félévi tény	amortizáció (költség + ráfordítás)	támogatás	eredmény	projekt hitel
Városgazdálkodási Egység						
Parkoló automata 28db	50 000					
Parkoló automata automata chip olvasó csere 32 db	8 500					
PDA kézi számítógép	850	254	254			
Fényképezőgép 14 db	250					
Hulladékgyűjtő edények beszerzése	5 000	1 132	1 132			
Kompaktor felújítása	1 500	1 676	1 676			
Hulladékgyűjtő gépkocsi felújítása	25 000	3 574	3 574			
Köztisztasági gépek felújítása	5 000					
Építőipari gépek felújítása	3 000					
Iroda kialakítás Hulladékgazd.Társulás	500	112	112			
Előkészítő műhely korszerűsítése	3 000					
Egyéb gépek, berendezések, szerszámok	6 000	1 155	1 155			
Számítógépek, szoftverek	2 000	626	626			
Szelektív hulladékhasznosítási projekt előkészítése	5 000					
URH adó és rádiók cseréje (új frekvenciaszabályok miatt)	5 000					
Tófürdő hitel törlesztés	13 300	6 650	6 650			
Osztalék hitel törlesztés	26 700	13 350	13 350			
Városgazdálkodási Egység összesen	160 600	28 529	28 529			
Ingtatlankezelési Egység						
Városi Sportcsarnok (szerződés 2.7.3.pontja szerint)	6 150					
Homok úti Szabadidő Központ tanulmány	13 000					
Rohonci úti komplexum megval.tanulmány	13 000					
Vásárcsarnok működtetés vizsgálata tanulmány	9 000					
Szombathely és agglomerációja ingatlanpiaci tanulmány	10 000					
Jáki út - Körmendi út által határolt terület rehabilitációja tanulmány	13 500					
Irodafelújítás, bútorok kis értékű eszközök	1 500	44	44			
Ingtanvásárlás - Győrffy u. 24.	22 000	20 000	20 000			
Ingtatlankezelési Egység Összesen:	88 150	20 044	20 044			
Városfejlesztési Egység						
Számítógép, nyomtató	200					
Mozi árkád alatti üzlet terv	3 800	4 774	2 310		2 464	
Kőszegi u. 7., 11-17.terv	20 400	3 486	3 486			
Kossuth L. u. 11.közbeszerzés	1 000	115			115	
Városfejlesztési Egység összesen:	25 400	8 375	5 796		2 579	
Központi irányítás						
Számítógép, szoftverek, irodatechnikai eszközök	1 000	1 247	1 000		247	
MÁV-ingatlanok megvásárlása	716 000					
Központi irányítás összesen	717 000	1 247	1 000		247	
Szova Zrt. összesen	991 150	58 195	55 369		2 826	

SZOVA Zrt. 2009. 1. félévi beszámoló
Kimutatás a
létszám- és béradatok alakulásáról

7. számú melléklet

Állománycsoportok	Létszámadatok (fő)		
	2008. 1. félév tény	2009. 1. félév tény	2009. terv
Fizikai dolgozók	200	188	200
Szellemi foglalkozásúak	94	101	100
Teljes munkaidős összesen:	294	289	300
Egyéb (rész.)	17	11	16
Átlagos statisztikai állományi létszám	311	300	316

Létszám 2009. terv/ 2009. 1. félév tény
94%
101%
96%
69%
95%

Állománycsoportok	Béradatok (eFt-ban)		
	2008. 1. félév tény	2009. 1. félév tény	2009. terv
Fizikai dolgozók	134 685	131 255	305 978
Szellemi foglalkozásúak	134 891	124 813	315 998
Teljes munkaidős összesen:	269 576	256 068	621 976
Egyéb (rész.)	4 767	3 828	9 838
Munkaviszonyban állók bérköltsege	274 343	259 896	631 814
Tiszteletdíjak, megbízási díj	20 727	14 772	29 956
Bérkölttség összesen	295 070	274 668	661 770

Bérkölttség 2009. 1. félévi tény / 2009. éves terv
43%
39%
41%
39%
41%
49%
42%

Átlagbér eFt/fő	Átlagbér eFt/fő
2009. 1. félév tény	2009. éves terv
698	1 530
1 236	3 160
886	2 073
348	615
866	1 999

+ Felmondási bér	
------------------	--

	17 165
--	--------

--	--

Kimutatás
az önkormányzati ingatlanok bevételeinek és kiadásainak elszámolásához
2009. június 30.
 adatok ezer forintban

	2009. 1. félév tény	2009.évi terv	2009. 1. félévi tény / 2009. évi terv
Forrás:			
Nyitó egyenleg:			
- lakóházjavítási alap maradvány	123 636	123 636	100%
- hátralék (1)	131 073	131 073	100%
	-7 437	-7 437	100%
Bevételek:			
Bérleti díj előírás			
- lakás			
bérleti díj	224 575	428 400	52%
vízdíj	29 837	66 000	45%
szemétszállítási díj	10 612	21 300	50%
takarítás	5 748	12 157	47%
egyéb (fűtés, áram)	1 152	2 100	55%
- nem lakás			
bérleti díj + ÁFA	100 936	197 400	51%
vízdíj + ÁFA	425	1 000	43%
egyéb (gáz,áram)	3 373	3 625	93%
- egyéb bevétel	8 025	10 000	80%
Hátralék állományváltozás (2)(csökk. +)(növ. -)	-35 686	-25 000	143%
Behajthatatlan bérleti díj			
Forrás összesen: (3)	341 560	709 545	48%
Felhasználás:			
Üzemeltetésre			
- kezelési díj	102 997	205 995	50%
- társasház üzemeltetés	43 782	73 000	60%
- 100 %-os önkormányzati ingatlan üzemeltetés	23 433	46 000	51%
Karbantartás + ÁFA	68 741	154 450	45%
Karbantartás (mentes)	12 636	32 000	39%
Pénzeszköz átadás	0	4 300	0%
Felújítási alapképzés	17 224	54 500	32%
- ebből panelprogram	172	18 000	1%
Felújítás és/vagy lakásvásárlás			
Vízdíj	29 804	67 000	44%
Szemétszállítási díj	11 273	21 300	53%
Beutalás ÁFA fizetéshez	26 080	51 000	51%
Felhasználás összesen: (4)	335 970	709 545	47%
Pénzmaradvány (5) = (3-4)	5 590		
Hátralék (6)	166 759	156 073	107%
Záró egyenleg (7) = (5+6)	172 349	156 073	110%

**Alapadatok a SZOVA Zrt.
gazdasági mutatóinak számításához**

ezer forint

Sor- szám		megnevezés	2008. június 30.	2008. december 31.	2009. június 30.	2009. Terv
1.	A.	Befektetett eszközök	6 812 889	6 946 331	6 886 140	7 734 419
2.	I.	Immateriális javak	14 455	19 233	2 178 692	25 000
3.	II.	Tárgyi eszközök			6 386 845	6 676 021
4.	III.	Befektetett pénzügyi eszközök	1 015 426	1 015 401	1 015 389	1 033 398
5.	B.	Forgóeszközök	4 751 628	4 726 179	4 966 569	4 670 891
6.	I.	Készletek	2 151 399	2 173 650	2 161 872	145 966
7.	II.	Követelések	558 988	491 182	6 386 845	2 508 000
8.	III.	Értékpapírok			1 015 389	
9.	IV.	Pénzeszközök	2 041 241	2 061 347	2 271 783	2 016 925
10.	C.	Aktív időbeli elhatárolások	252 255	255 257	228 485	154 000
11.		ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	11 816 772	11 927 767	12 081 194	12 559 310

Sor- szám		megnevezés	2008. június 30.	2008. december 31.	2009. június 30.	2009. terv
12.	D.	Saját tőke	3 954 731	3 450 553	3 680 005	3 576 872
13.	I.	Jegyzett tőke	2 388 000	2 663 390	2 663 390	2 663 390
14.	II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)			6 048 101	
15.	III.	Tőketartalék	307 783	307 783	1 047 772	307 783
16.	IV.	Eredménytartalék	1 068 806	1 099 714	473 713	495 667
17.	V.	Lekötött tartalék		5 667		5 000
18.	VI.	Értékelési tartalék				
19.	VII.	Mérleg szerinti eredmény	190 142	-626 001		105 032
20.	E.	Céltartalékok	139 820	157 869	170 943	192 869
21.	F.	Kötelezettségek	6 335 125	6 850 160	6 788 090	7 356 976
22.	I.	Hátrasorolt kötelezettségek				
23.	II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	5 351 027	6 048 101	6 048 101	6 708 101
24.	III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	984 098	802 059	739 989	648 875
25.		Szállítók				330 000
26.		Rövid lejáratú hitelek	70 000	140 000		70 000
27.	G.	Passzív időbeli elhatárolások	1 387 096	1 469 185	1 442 156	1 432 593
28.		FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	11 816 772	11 927 767	12 081 194	12 559 310

**Alapadatok a SZOVA Zrt.
gazdasági mutatóinak számításához**

ezer forint

Sor- szám	sorszám	megnevezés	2008. 1. félév	2008. év	2009. 1. félév	2009. terv
29.	I.	Értékesítés nettó árbevétele	1 479 579	3 091 751	1 494 973	5 239 178
30.	II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	10 958	20 357	5 081	33 500
31.	III.	Egyéb bevételek	611 932	754 246	47 394	120 000
32.		Ebből: visszairt értékvesztés				
33.	IV.	Anyagjellegű ráfordítások	860 364	1 892 276	846 075	4 013 638
34.	V.	Személy jellegű ráfordítások	420 856	937 779	430 816	1 000 229
35.	VI.	Értékcsökkenési leírás	84 270	178 001	98 231	231 730
36.	VII.	Egyéb ráfordítások	532 756	702 832	43 408	115 861
37.		Ebből: értékvesztés				
38.	A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEV. EREDMÉNYE	204 223	155 466	128 918	31 220
39.	VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	135 221	296 272	156 222	245 500
40.	IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	123 175	1 043 106	54 221	167 132
41.		Fizetett kamatok	105 246	213 120	53 591	
42.	B.	Pénzügyi műveletek eredménye	12 046	-746 834	102 001	78 368
43.	X.	Rendkívüli bevételek	17 170	35 882	17 857	35 670
44.	XI.	Rendkívüli ráfordítások	32 328	68 254	10 087	35 850
45.	D.	Rendkívüli eredmény	-15 158	-32 372	7 770	-180
46.	E	Adózás előtti eredmény	201 111	-623 740	238 689	109 408
47.	XII.	Adófizetési kötelezettség	10 462	2 261	9 237	4 371
48.	F.	Adózott eredmény	190 649	-626 001	229 452	105 032
49.	G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	190 649	-626 001	229 452	105 032

SZOVA Zrt. 2009. 1. félévi beszámoló
Gazdasági mutatószámok

	Megnevezés	2008. 1. félév	2008. év	2009. 1. félév
	Dinamikus összehasonlítás			
55.	Saját tőke növekedés %			7%
56.	Jegyzett tőke növekedés %			0%
57.	Árbevétel növekedés			-52%
	Vagyoni helyzet mutatói			
58.	Befektetett eszközök fedezete %	58%	50%	53%
59.	Idegen tőke aránya %	54%	57%	56%
	Pénzügyi helyzet mutatói			
60.	Likviditás %	483%	589%	671%
61.	Gyorsráta %	264%	318%	379%
62.	Forgótőke	3 767 530	3 924 120	4 226 580
63.	Forgótőke szint %	79%	83%	85%
	Jövedelmezőségi mutatók			
64.	Össztőke megtérülés %	3%	-3%	3%
65.	Üzemi eredm./Árbevétel %	14%	5%	1%
66.	Üzemi eredm./(árb+egyéb b.) %	10%	4%	8%
67.	Fizetett kamatok/üzemi eredmény %	52%	137%	42%
68.	Adózás előtti eredm./Árbevétel %	14%	-20%	16%
69.	Ad. er./(árb+egyéb+p-ü-i bev+rendk.bev)%	9%	-15%	14%
70.	Adózás előtti eredm./főösszeg %	2%	-5%	2%
	Hatékonyág, forgási sebesség			
71.	Anyaghányad %	58%	61%	57%
72.	Bérhányad %	28%	30%	29%
73.	Készletek forgási sebessége	0.7	1.4	0.7
74.	Eszköz forg.sebessége	0.1	0.3	0.1
	Cégértékelés			
75.	Diszkontláb	10%	10%	10%
76.	Nettó eszközérték ezer forint	5 481 647	5 077 607	5 293 104
77.	Üzleti érték ezer forint	2 749 190	-4 480 000	3 276 830
78.	Üzl. érték "árfolyama" %	115%	-168%	123%

**Kimutatás a SZOVA Zrt. követeléseinek és kötelezettségeinek alakulásáról
2009. június 30.**
ezer forintban

Vevők -felsorolás	Követelések					Kötelezettségek				
	0-90 nap	91-180 nap	181-360 nap	Éven túli követelés	Szállítók-felsorolás	0-90 nap	91-180 nap	181-360 nap	Éven túli követelés	
Lakossági hulladékszállítás	98 101	1 806	2 597	5 899	Beruházási szállító	8 293			259 896	
Közületeknek, hulladék szállítás	74 304	961	2 318	3 986	Egyéb szállítók	59 857				
Önkormányzat	78 234				Összesen:	68 150			259 896	
Egyéb vevők	2 757	28	20	1 585						
Vagyonhasznosítás	714		225	987	Kötvény	5 868 101				
Saját tárgyi eszköz bérbeadás	4 127	2 106	923	5 828	Vevők előlegei	3 763				
Átvonuló szállás	1 967	759	759	4 067	Hitelek					
Értékvesztés				-10 118	Hosszú lejáratú	180 000				
Összesen:	260 204	5 660	6 842	12 234	Rövid lejáratú	70 000				
Önkorm.követelés kezelt ing.kapcs.	166 759				Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	338 180				
Egyéb követelés	81 215									
Mindösszesen:	508 178	5 660	6 842	12 234	Mindösszesen:	6 528 194			259 896	

SZOVA Zrt. 2009. 1. félévi beszámoló

Kimutatás a pénzügyi és rendkívüli tevékenységek eredményéről

ezer forintban

	Pénzügyi műveletek			
	Bevétel		Ráfordítás	
	2009. évi terv	2009. 1. félév tény	2009. évi terv	2009. 1. félév tény
Jogcím				
Kötvény kamat	240 000	151 864	90 000	38 530
Tófürdő hitel			5 687	3 462
Parkolóhasználati díj előleg hitel kamata			9 265	4 679
Osztalék hitel kamata, egyéb kamatok	5 500	4 358	60 924	6 922
Köztisztasági Egyesülés			1 256	628
Összesen	245 500	156 222	167 132	54 221

	Rendkívüli tevékenység			
	Bevétel		Ráfordítás	
	2009. évi terv	2009. 1. félév tény	2009. évi terv	2009. 1. félév tény
Jogcím				
Támogatás	35 670	17 839		
Leltári többlet		18		
Ingyenes szolgáltatások ÁFA-ja				1 035
Adott támogatás				90
Önkormányzati Hulladékgazd. Társulásnak fizetett összeg			35 850	8 962
Összesen	35 670	17 857	35 850	10 087

SZOVA Zrt. 2009. 1. félévi beszámoló
„A” Eredménykimutatás összköltség eljárással
A 2008. 1. félévi és a 2009. 1. félévi eredmény összehasonlítása
ezer forintban

Sor-szám	A tétel megnevezése		2008. 1. Félév	2009. 1. Félév	Változás ezer Ft	Változás %
a	b					
1	1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 479 579	1 494 973	15 394	1%
2	2	Exportértékesítés nettó árbevétele				
3	I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	1 479 579	1 494 973	15 394	1%
4	3	Saját termelésű készletek állományváltozása ±	2 232	-815	-3 047	-137%
5	4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	8 726	5 896	-2 830	-32%
6	II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	10 958	5 081	-5 877	-54%
7	III.	Egyéb bevételek	611 932	47 394	-564 538	-92%
8		ebből: visszaírt értékvesztés				
9	5	Anyagköltség	177 163	165 877	-11 286	-6%
10	6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	164 412	175 360	10 948	7%
11	7	Egyéb szolgáltatások értéke	59 576	25 201	-34 375	-58%
12	8	Eladott áruk beszerzési értéke	1 025	1 211	186	18%
13	9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	458 188	478 426	20 238	4%
14	IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	860 364	846 075	-14 289	-2%
15	10	Béreköltség	280 697	292 156	11 459	4%
16	11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	39 345	35 052	-4 293	-11%
17	12	Bérfelrakások	100 814	103 608	2 794	3%
18	V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	420 856	430 816	9 960	2%
19	VI.	Értéksökkenési leírás	84 270	98 231	13 961	17%
20	VII.	Egyéb ráfordítások	532 756	43 408	-489 348	-92%
21		ebből: értékvesztés				
22	A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	204 223	128 918	-75 305	-37%

SZOVA Zrt. 2009. 1. félévi beszámoló
„A” Eredménykimutatás összköltség eljárással
A 2008. 1. félévi és a 2009. 1. félévi eredmény összehasonlítása
ezer forintban

Sor- szám	A tétel megnevezése		2008. 1. Félév	2009. 1. Félév	Változás ezer Ft	Változás %
a	b					
23	13	Kapott (járó) osztalék és részesedés	507		-507	-100%
24		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
25	14	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége				
26		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
27	15	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége		53 082	53 082	
28		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
29	16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	124 285	103 030	-21 255	-17%
30		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
31	17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	10 429	110	-10 319	-99%
32		ebből: értékelési különbözet				
33	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)		135 221	156 222	21 001	16%
34	18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége				
35		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
36	19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	105 246	53 591	-51 655	-49%
37		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
38	20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése				
39	21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	17 929	630	-17 299	-96%
40		ebből: értékelési különbözet				
41	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19±20+21)		123 175	54 221	-68 954	-56%
42	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)		12 046	102 001	89 955	747%
43	C. SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)		216 269	230 919	14 650	7%
44	X. Rendkívüli bevételek		17 170	17 857	687	4%
45	XI. Rendkívüli ráfordítások		32 328	10 087	-22 241	-69%
46	D. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)		-15 158	7 770	22 928	-151%
47	E. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)		201 111	238 689	37 578	19%
48	XII. Adófizetési kötelezettség		10 462	9 237	-1 225	-12%
49	F. ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)		190 649	229 452	38 803	20%
50	22	Eredménytartalék igénybe vétele osztalékra, részesedésre				
51	23	Jóváhagyott osztalék, részesedés				
52	G. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F+22-23)		190 649	229 452	38 803	20%