

**SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási ZRt.**

9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága

Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680

Telefón:(94) 314-040, Fax: (94) 314-743

E-mail: titkarsag@szova.hu

Internet: www.szova.hu

ELŐTERJESZTÉS

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének

2013. április 25-i ülésére

Javaslat

**a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási ZRt. 2012. évi
beszámolójának elfogadására**

Tisztelt Közgyűlés!

Társaságunk szervezeti és működési szabályzatának, valamint a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően elkészítettük a SZOVA ZRt. 2012. évi gazdálkodásáról szóló éves beszámolót. A számszerű adatok mellett üzleti jelentésünkben részletesen is bemutatjuk, milyen tényezők befolyásolták eredményünk alakulását. **A nehéz piaci feltételek és a jogszabályi környezet folyamatos változása ellenére sikeres évet zártunk.** 200 millió forintot meghaladó üzemi és 700 millió forint feletti mérleg szerinti nyereségünk messze meghaladja az üzleti tervünkben kitűzött célokat. **Ez elsősorban a hagyományos városgazdálkodási tevékenységeknek köszönhető,** amelyek úgy tudtak a tervezettnél lényegesen magasabb árbevételt elérni, hogy költségeik a tervezett kereteken belül maradtak. **Ingtatlankezelési és üzemeltetési tevékenységeink a várakozásunknak megfelelő eredményt értek el.**

A 700 millió forintos mérleg szerinti eredményben jelentős szerepet játszott az árfolyamok kedvező alakulása is. Az előző évek több milliárd forintos nem realizált árfolyamvesztése után 2012-ben **436 millió forintos nem realizált árfolyamnyereséget mutattunk ki** a kötvényállomány év végi ártértékeléséből adódóan.

Beszámolónk likviditási fejezetében a 2012. évi folyamatok bemutatása mellett felhívjuk a figyelmet arra, hogy a jó eredmény ellenére **már a közeljövőben számos nehézséggel kell szembenéznünk.** Az alapprobléma a **kötvény törlesztéséhez szükséges források előteremtése.** Ez azonban szorosan összefügg a **hulladékszállítás nyereségtermelő képességének csökkenésével és az önkormányzati ingatlankezelés finanszírozási kérdéseivel.**

Fizetőképességünk megőrzése érdekében ezekre a problémákra 2013-ban megoldást kellene találni, de ha ez sikerül, az sem jelent garanciát arra, hogy 2014-ben is eleget tudunk tenni pénzügyi kötelezettségeinknek.

Kérjük a tisztelt Közgyűlést beszámolónk megvitatására és elfogadására!

Szombathely, 2013. április 12.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Zrt. ①
9700 Szombathely, Wálther K. u. 4.
Sziujártó Győző
Adószám: 13903333-2-18
OTP 11747016-20120361
mb. vezérigazgató

Határozati javaslat

.../2013. (IV.25) Kgy. sz. határozat

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a SZOVA Zrt. 2012. évi gazdálkodásáról szóló éves beszámolót, és úgy határozott, hogy 14.043.030 e Ft mérlegfőösszeggel, 203.409 e Ft üzemi nyereséggel és 718.639 e Ft mérleg szerinti nyereséggel jóváhagyja azt.

A Közgyűlés a SZOVA ZRt. 100%-os tulajdonosaként úgy döntött, hogy a 2012. évi 718.639 e Ft mérleg szerinti nyereséggel a társaság eredménytartalékát megnöveli.

A

**SZOVA SZOMBATHELYI VAGYONHASZNOSÍTÓ
ÉS VÁROSGAZDÁLKODÁSI ZRT.**

**2012. ÉVI
ÉVES BESZÁMOLÓJA**

KÖNYVVIZSGÁLÓ:

GÁSPÁRNÉ FARKAS ÁGOTA

SZOMBATHELY, 2013. ÁPRILIS 18.

Tartalom

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ
2. JAVASLAT EREDMÉNYFELOSZTÁSRA
3. MÉRLEG
4. EREDMÉNYKIMUTATÁS
5. KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
6. ÜZLETI JELENTÉS

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A SZOVA ZRt. 2012-ben 203.490 e Ft üzemi szintű és 718.639 e Ft adózott eredményt ért el. Az év sok tekintetben várakozásainknál jobban alakult. Tervezéskor a hulladékgazdálkodás bevételeinek csökkenésével számoltunk, ami azonban nem következett be, sőt kis mértékben még emelkedett is az ágazat bevétele. Az előző évek csökkenése majd stagnálása után a köztisztasági tevékenységek bevétele jelentősen emelkedni tudott. Összességében többi tevékenységünk is teljesítette bevételi elvárásainkat, költségeink pedig a tervezett kereteken belül maradtak.

Az üzemi és az adózott eredmény közötti jelentős különbséget a devizakötvénnyel kapcsolatos pénzügyi eredmény magyarázza. A kötvény év végi átértékelése az előző években több milliárd forintos nem realizált árfolyamvesztéséget okozott társaságunknak. 2012-ben fordult a kocka, az árfolyam év végén kedvezőbb volt az egy évvel korábbinál, az átértékelésből 436 millió forint – nem realizált – nyereségünk keletkezett. Nagyrészt ennek köszönhető jelentős pénzügyi nyereségünk. Az előző évek árfolyamvesztései miatt társaságunk tőkehelyzete jelentősen romlott. Amennyiben tulajdonosunk, Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése elfogadja az eredményfelosztásra vonatkozó javaslatunkat, akkor a 2012. évi nyereség eredménytartálékba helyezésével saját tőként összege emelkedik, tőke-ellátottságunk javul.

Műszaki oldalról sikeresnek értékeljük az IVS projektek befejezését, a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetben azonban ezeknek a színvonalas belvárosi ingatlanoknak a hasznosítása is nagy kihívás, ezért a projekt gazdasági sikeréről egyelőre nem beszélhetünk. Műszaki osztályunk az év során előkészítette a Claudius Ipari Parkban található Inkubátorház és a Vépi úton található telephely értékesítését, valamint a Jászai Mari utcai irodaház bérbeadását. Ezeknek a tranzakcióknak a realizálása 2013-ra maradt. A parkolóautomaták év végi cseréjével, egy kompaktor és egy kukásautó beszerzésével olyan, évek óta tervezett beruházásokat valósítottunk meg, amelyek lehetővé teszik szolgáltatásaink műszaki színvonalának emelését és a karbantartási-üzemeltetési költségek csökkentését is.

A sikerek mellett vannak olyan krónikus problémák, amelyekre 2012-ben sem tudtunk megoldást találni. Ilyen az önkormányzati ingatlankezelés finanszírozása – ezt öt hónapig gyakorlatilag ingyen végeztük, mivel a befolyó bérleti díjak nem nyújtanak fedezetet az ingatlanok üzemeltetési költségei mellett társaságunk kezelési díjára. A Tófürdő a kedvező időjárásnak köszönhetően jó évet tudhat maga mögött, de ez is csak a veszteség mérséklésére elegendő. A Kalandvárosban és a Műjégpályán folytatódott a látogatószám előző években tapasztalt csökkenése. Új problémaként jelent meg a hulladékgazdálkodási tevékenység szabályozási környezetének teljes átalakulása. Ez 2012-ben még csak a folyamatos bizonytalanságot és kiszámíthatatlanságot jelentette, gyakorlati problémát elsősorban 2013-ban okoz, akkor viszont a SZOVA ZRt. teljes szervezeti és gazdálkodási rendszerének átalakítására kényszeríthet bennünket, és ennek az átalakulásnak a hatása, az azt követő piaci helyzetünk megjósolhatatlan.

Likviditásunk az év során nem került veszélybe, azonban a vállalatunk fizetőképességét hosszú távon biztosító megoldást nem sikerült találnunk, így a 2007-ben kibocsátott devizakötvény törlesztése már rövid, másfél-kétéves távlatban is súlyos fizetési problémákat okozhat társaságunknak.

Kérjük Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlését, hogy ezeket a megjegyzéseket figyelembe véve fogadja el a SZOVA ZRt. 2012. évi beszámolóját!

JAVASLAT EREDMÉNYFELOSZTÁSRA

A SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. 2012. évi mérleg szerinti eredménye 718.639 e Ft nyereség.

A SZOVA ZRt. Igazgatósága javasolja Szombathely megyei Jogú Város Közgyűlésének, hogy a 2012. évi nyereséget fordítsa a társaság eredménytartalékának növelésére!

Szombathely, 2013. április 18.



Dr. Popgyákunik Péter

SZOVA Szoligazgatóság elnöke
Városgazdálkodási Zrt.
9700 Szombathely, Welther K. út 1.
Adószám: 13900335-2-16
OTP 11747006-2013018

1 3 9 8 0 3 3 5 6 8 1 0 1 1 4 1 8

Statisztikai számjel

1 8 - 1 0 - 1 0 0 6 8 0

Cégjegyzék szám

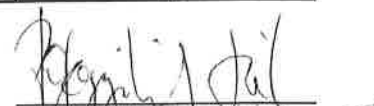
SZOVA ZRt.
2012. december 31.
MÉRLEG

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
01.	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	8 890 028	8 896 135
02.	1. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	19 396	18 240
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	1 887	627
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
05.	3. Vagyoni értékű jogok	17 375	17 613
06.	4. Szellemi termékek	134	
07.	5. Üzleti vagy cégérték		
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek		
09.	7. Immateriális javak értékhelyesbítése		
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	7 039 652	7 040 835
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	6 018 758	6 528 700
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	403 355	454 322
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	33 870	25 832
14.	4. Tenyészállatok		
15.	5. Beruházások, felújítások	583 669	31 981
16.	6. Beruházásokra adott előlegek		
17.	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése		
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-26. sorok)	1 830 980	1 837 060
19.	1. Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban		
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásban		
21.	3. Egyéb tartós részesedés	1 830 980	1 837 060
22.	4. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban		
23.	5. Egyéb tartósan adott kölcsön		
24.	6. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		
25.	7. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése		
26.	8. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		
27.	B. Forgóeszközök (28.+35.+43.+49. sor)	4 979 606	5 031 192
28.	1. KÉSZLETEK (29.-34. sorok)	1 122 480	1 124 164
29.	1. Anyagok	44 769	39 201
30.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	86	
31.	3. Növények, hízó és egyéb állatok		
32.	4. Késztermékek	570	297
33.	5. Áruk	1 073 438	1 084 422
34.	6. Készletekre adott előlegek	3 617	244
35.	II. KOVETELÉSEK (36.-42. sorok)	432 915	599 667
36.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	341 877	448 835
37.	2. Követelések kapcsoló vállalkozással szemben		
38.	3. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
39.	4. Váltókövetelések		
40.	5. Egyéb követelések	91 038	150 832
41.	6. Követelések értékelési különbözete		
42.	7. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
43.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (44.-48. sorok)		
44.	1. Részesedés kapcsoló vállalkozásban		
45.	2. Egyéb részesedés		
46.	3. Saját részvények, saját üzletrészek		
47.	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		
48.	5. Értékpapírok értékelési különbözete		
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50.-51. sorok)	3 424 211	3 307 361
50.	1. Pénztár, csekkek	3 159	4 823
51.	2. Bankbetétek	3 421 052	3 302 538
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások	100 873	115 703
53.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	39 721	51 064
54.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	61 152	64 639
55.	3. Halasztott ráfordítások		
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+27.+52. sor)	13 970 507	14 043 030

Keltezés: Szombathely, 2013. április 18.


 P.H. Szombathelyi Vállalkozásfejlesztési
 Városgazdálkodás (képviseletje) ①
 99 0 Szombathely, Vasvári K. u. 4.
 Állomány: 13630333-2-18
 CTR: 11747008-20130161

1 3 9 8 0 3 3 5 6 8 1 0 1 1 4 1 8

Statistikai számjel

1 8 - 1 0 - 1 0 0 6 8 0

Céjegyének szám

SZOVA ZRt.
2012. december 31.
MÉRLEG

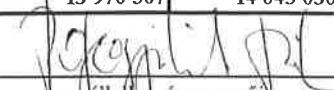
MÉRLEG Források (passzívák)

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
57.	D. Saját tőke (58+60+61+62+63+64+67sor)	4 060 972	4 779 611
58.	I. JEGYZETT TŐKE	4 577 890	4 577 890
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	-144 924	-825 328
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	1 887	627
64.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK		
65.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka		
66.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka		
67.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-681 664	718 639
68.	E. Céltartalékok (69.-71. sorok)	232 293	255 859
69.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre		
70.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	232 293	255 859
71.	3. Egyéb céltartalék		
72.	F. Kötelezettségek (73+77+86. sor)	8 298 277	7 584 398
73.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (74-76. sorok)		
74.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
75.	2. Hátrasorolt köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben		
76.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben		
77.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78-85. sorok)	7 946 906	7 105 785
78.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		
79.	2. Átváltoztatható kötvények		
80.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	7 883 858	7 072 737
81.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek		
82.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	60 000	30 000
83.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
84.	7. Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben		
85.	8. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3 048	3 048
86.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87-97. sorok)	351 371	478 613
87.	1. Rövid lejáratú kölcsönök		
88.	- ebből: az átváltoztatható kötvények		
89.	2. Rövid lejáratú hitelek	50 000	40 000
90.	3. Vevőtől kapott előlegek	9 636	7 290
91.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	104 615	252 556
92.	5. Váltótartozások		
93.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
94.	7. Rövid lej. köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben		
95.	8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	187 120	178 767
96.	9. Kötelezettségek értékelési különbözete		
97.	10. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		
98.	G. Passzív időbeli elhatárolások	1 378 965	1 423 162
99.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	29	39
100.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	11 298	29 632
101.	3. Halasztott bevételek	1 367 638	1 393 491
102.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sor)	13 970 507	14 043 030

Keltezés: Szombathely, 2013. április 18.

PH.


a vállalkozás vezetője
SZOVA Szombathelyi Állagvédelemért és
Városi Gyermekvédelemért Alapítvány
3713 Szombathely, Weither K. u. 4.
Adószám: 13660335-2-18
QTR 11747325-20130161

1 3 9 8 0 3 3 5 6 8 1 0 1 1 4 1 8

Statistikai számjel

1 8 - 1 0 - 1 0 0 6 8 0

Cégjegyzék szám

SZOVA Zrt.
2012. december 31.
EREDMÉNYKIMUTATÁS
"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 859 571	2 825 890
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele		
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	2 859 571	2 825 890
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	1 556	-360
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	16 306	30 698
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)	17 862	30 338
III.	Egyéb bevételek	187 017	105 353
	lőbből: visszaírt értékvesztés	4 595	4 879
05.	Anyagköltség	299 347	315 775
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	281 532	230 159
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	51 814	55 687
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	117 015	17 793
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	815 157	789 591
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	1 564 865	1 409 005
10.	Béreköltség	609 941	669 271
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	91 297	88 970
12.	Bérráulékok	186 689	195 232
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	887 927	953 473
VI.	Értécsökkenési leírás	228 602	242 297
VII.	Egyéb ráfordítások	130 986	153 397
	lőbből: értékvesztés		
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	252 070	203 409
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	1 066	279
	lőbből: kapcsolt vállalkozástól kapott	1 066	279
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		
	lőbből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége		
	lőbből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	249 016	250 183
	lőbből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	117	593 308
	lőbből: értékelési különbözet		
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	250 199	843 770
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése		
	lőbből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	66 421	59 312
	lőbből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése		-6 080
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 046 908	132 580
	lőbből: értékelési különbözet		
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	1 113 329	185 812
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-863 130	657 958
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A.±B.)	-611 060	861 367
X.	Rendkívüli bevételek		1 440
XI.	Rendkívüli ráfordítások	69 658	105 498
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	-69 658	-104 058
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.)	-680 718	757 309
XII.	Adófizetési kötelezettség	946	38 670
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E.-XII.)	-681 664	718 639
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre		
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés		
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F.+22.-23.)	-681 664	718 639

Keltetés: Szombathely, 2013. április 18.

SZOVA Szombathelyi Városi Önkormányzat
 PII. Városgazdálkodási vállalkozás vezetője
 9700 Szombathely, Weöres Sándor utca
 Adószám: 13930335-2-18
 OTP 11747856-20130161

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

A SZOVA ZRT.

2012. ÉVI MÉRLEGBESZÁMOLÓJÁHOZ

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Zrt. ①
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Adószám: 13980335-2-18
T/P: 11747006/00 30161


DR. POPGYÁKUNIK PÉTER
IGAZGATÓSÁG ELNÖKE

SZOMBATHELY, 2013. ÁPRILIS 18.

I. Általános rész

1. A társaság adatai

Név: SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Zrt.
Székhely: Szombathely Welther K. u. 4.
Alapítás időpontja: 2007.04.26. Bejegyezve: 2007.06.21.
Cégjegyzékszám: 18-10-100680
Fő tevékenysége: Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Statisztikai szám: 13980335-6810-114-18
Alapító: Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jegyzett tőke: 4 577 890 000 Ft

A mérlegkészítés időpontja: 2013. február 28.
A mérleg fordulónapja: 2012. december 31.
Időszak: 2012. január 1 - 2012. december 31.
A beszámoló aláírására jogosult: Dr. Popgyákunik Péter Igazgatóság elnöke
Képviselőre jogosult lakóhelye: Szombathely Kőszegi u. 19.

Könyvvizsgálatért felelős: Gáspárné Farkas Ágota bejegyzett könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 002289
Könyvvizsgáló cég neve: Dialóg Plusz Audit Könyvvizsgáló Kft.
Kamarai nyilvántartásbavételi sz.: 000088
Könyvvizsgálat éves díjtétele: 2 976 000 Ft.

Mérlegkészítésért felelős: Németh Beáta főkönyvelő
Mérlegképes könyvelő regisztrációs szám: 168573

2. A társaságnál alkalmazott értékelési elvek és módszerek

Az éves beszámoló a gazdálkodási adatokat a számviteli törvény és a számviteli politika előírásainak megfelelően tartalmazza.

A társaság kettős könyvvitel vezetésére kötelezett, könyveit forintban vezeti.

Külföldi pénznemben felmerülő tételek értékelése a Magyar Nemzeti Bank napi árfolyamán történik.

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

A mérleg tagolása: a számviteli törvényben meghatározott „A” változat szerint

Az eredmény kimutatás formája: „A” típusú összköltség eljárás

2.1. Eszközök értékelése

A befektetett eszközökre vonatkozó értékelési módszerek:

Az értékcsökkenés elszámolása lineáris módszerrel a bruttó érték alapján a számviteli törvényben meghatározott leírási kulcsok szerint, havonta történik.

A 100 ezer forint egyedi beszerzési vagy előállítási érték alatti tárgyi eszközök használatba vételkor egy összegben költségként kerülnek elszámolásra.

Maradványértéket ingatlanok és gépjárművek aktiválásakor állapít meg a társaság.

A számviteli politikában rögzítettek szerint az eszközök nyilvántartása folyamatos.

A forgóeszközökre vonatkozó értékelés:

A készletek értékelése a mérlegben a beszerzési értéken, a raktári analitikus nyilvántartásokban átlagáron történik. Az évközi elszámolásokhoz a társaság árkülönbözeti számlákat vezet.

A követelések a számlázott értéken kerülnek kimutatásra a mérlegben.

A pénzeszközök nyilvántartása folyamatos.

2.2. Források értékelése:

Céltartalékot a hulladéklerakó utógondozásával kapcsolatos költségekre képez a társaság, a céltartalék képzés alapja az utógondozás során elvégzendő tevékenységek kalkulált költsége.

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

A devizakötvény kibocsátásból eredő tartozás a mérleg fordulónapján érvényes MNB árfolyamon kerül értékelésre.

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

II. A társaság vagyoni, pénzügyi helyzete

A társaság saját tőkéje 4 777 611 ezer Ft, pénzügyi helyzete stabil, kötelezettségeit a tárgyévben határidőre és maradéktalanul kiegyenlítette.

Az eszközök és források összetételét az alábbi táblázat szemlélteti:

Megnevezés	Tárgyév ezer forintban	Összes eszközön belüli arány
Immateriális javak	18 240	0.13%
Tárgyi eszközök	7 040 835	50.14%
Befektetett pénzügyi eszközök	1 837 060	13.08%
Befektetett eszközök	8 896 135	63.35%
Készletek	1 124 164	8.01%
Követelések	599 667	4.27%
Értékpapírok	0	0.00%
Pénzeszközök	3 307 361	23.55%
Forgóeszközök	5 031 192	35.83%
Aktív időbeli elhatárolások	115 703	0.82%
Eszközök mindösszesen	14 043 030	100.00%

Megnevezés	Tárgyév ezer forintban	Összes forráson belüli arány
Jegyzett tőke	4 577 890	32.60%
Tőketartalék	307 783	2.19%
Eredménytartalék	-825 328	-5.88%
Lekötött tartalék	627	0.00%
Mérleg szerinti eredmény	718 639	5.12%
Saját tőke	4 779 611	34.04%
Céltartalékok	255 859	1.82%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	7 105 785	50.60%
Rövid lejáratú kötelezettségek	478 613	3.41%
Kötelezettségek	7 584 398	54.01%
Passzív időbeli elhatárolások	1 423 162	10.13%
Források mindösszesen	14 043 030	100.00%

III. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1. Befektetett eszközök

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök értékének alakulását és az üzleti évben elszámolt értékcsökkenéseket a „Befektetett Eszköz – tükör” táblázat tartalmazza.

A befektetett pénzügyi eszközökön belül 1 815 700 000 Ft tartós részesedés a Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft-ben; 21 300 000 Ft a Kőszegi Távhő Kft-ben lévő tulajdonrész értéke; továbbá 60 000 Ft a Köztisztasági Egyesülésben lévő vagyoni betét.

A Kőszegi Távhő Kft. tervezett értékesítése miatt készített vagyoneértékelés alapján a részesedésre 2002. évben elszámolt értékvesztésből visszairásra került 6 080 ezer Ft.

Befektetett eszközök - tükör

Készült a SZOVA Zrt. 2012. évi beszámolójához

Dátum: 2012. december 31.

adatok ezer Ft-ban

Fő-könyvi szám	Eszköz csoport	Bruttó érték					Értékcsökkenés					Záró nettó érték
		Nyitó egyenleg	Növekedés	Csökkentés	Átvezetés	Záró egyenleg	Nyitó egyenleg	Növekedés	Csökkentés	Átvezetés	Záró egyenleg	
	IMMATERIÁLIS JAVAK											
111-112	Vagyoni jogok	44 375	7 663	120	-	51 918	27 000	7 425	120	34 305	17 613	
114	Szellemi terékek	1 004	39	-	-	1 043	870	173	-	1 043	-	
115	Albirtás, átszervezés	6 300	-	-	-	6 300	4 413	1 260	-	5 673	627	
	ÖSSZESEN:	51 679	7 702	120	-	59 261	32 283	8 858	120	41 021	18 240	
	INGÁTLANOK											
122-1222	Teltek	1 350 522	398	-	128 639	1 479 559	-	-	-	-	1 479 559	
123-1245	Épületek	4 983 309	41 037	3 647	449 579	5 470 278	374 842	116 416	3 647	487 611	4 982 667	
125	Beruházás bérlet ing-on	-	-	-	8 038	-	-	1 333	-	-	4 834	
126	Vagyoni jogok	63 270	-	-	-	71 308	3 501	-	-	-	66 474	
	ÖSSZESEN:	6 397 101	41 435	3 647	586 256	7 021 445	378 343	117 749	3 647	492 445	6 528 700	
	TERMELŐ BERENDEZÉSEK											
131-1311	Termelő berendezések	534 832	156 238	38 452	10 342	664 960	263 633	67 736	21 838	309 531	355 429	
132	Termelő járművek	254 177	-	-	-	254 177	122 021	33 263	-	156 284	98 893	
	ÖSSZESEN:	789 009	156 238	38 452	10 342	919 137	385 654	100 999	21 838	464 815	454 322	
	ÜZEMI BERENDEZÉSEK											
141-1417	Üzemi berendezések	19 734	829	127	-	20 436	12 431	2 583	95	14 919	5 517	
1421	Üzemi járművek	29 840	-	7 850	-	21 990	15 976	3 683	5 486	14 173	7 817	
	ÖSSZESEN:	49 574	829	7 977	-	42 426	28 407	6 266	5 581	29 092	13 334	
	Egyéb BERENDEZÉSEK											
143	Irodai berendezések	39 874	3 494	1 041	921	43 248	27 171	4 599	1 020	30 750	12 498	
1432	Számlástechnikai ber.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1433	Hírközlő berendezések	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1441	Üzemkörön kívüli ber.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
146-1482	Kisérőkü ber.	38 328	5 800	1 081	780	43 827	39 328	6 580	1 081	43 827	-	
	ÖSSZESEN:	78 202	9 294	2 122	1 701	87 075	65 439	11 179	2 101	74 577	12 498	
	ÖSSZESEN:	7 365 565	217 498	52 318	598 299	8 129 044	890 186	245 051	33 287	1 101 950	7 027 094	
	BERUHÁZÁSOK											
1512-1521	Építési beruházás	565 717	-	-	563 948	1 769	-	-	-	-	1 769	
1511	Kisérőkü beruházás	1 715	213	485	456	987	-	-	-	-	987	
151	Egyéb beruházás	16 237	16 184	-	3 196	29 225	-	-	-	-	29 225	
	ÖSSZESEN:	583 669	16 397	485	567 600	31 981	-	-	-	-	31 981	
	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZK.											
171-179	Egyéb tartós részesedés	1 830 980	6 080	-	-	1 837 060	-	-	-	-	1 837 060	
	ÖSSZESEN:	1 830 980	6 080	-	-	1 837 060	-	-	-	-	1 837 060	
	MINDÖSSZESEN:	9 780 214	239 975	52 803	30 699	9 998 085	890 186	245 051	33 287	1 101 950	8 896 135	

2. Forgóeszközök

2.1. Készletek

A készleteken belül jelentős, 96% az áruként nyilvántartott, továbbértékesítésre vásárolt ingatlanok állománya 1 082 527 ezer Ft.

2.2. Követelések

A vevőkövetelésre korábbi években elszámolt értékvesztésből behajthatatlanság miatt történt visszairás 4 879 ezer Ft összegben, ezzel a vevőkövetelésre elszámolt értékvesztés 2 792 ezer Ft-ra csökkent, a tárgyévben újabb értékvesztés nem képződött. A számviteli törvény által elismert behajthatatlan követelések üzleti évben leírt összege 16 789 ezer Ft, ebből 500 ezer Ft elévült követelés.

2.3. Pénzeszközök

A társaság házipénztárában kezelt forint és valuta készletek leltárfelvétele fordulónapon megtörtént.

A bankszámlán lévő pénzeszközök 75%-a, 2 498 988 ezer Ft lekötött betét.

3. Aktív időbeli elhatárolások

A 115 703 ezer Ft összegű aktív időbeli elhatárolásból 30 078 ezer Ft a lekötött betétek kamatbevételének 2012. évre eső elhatárolása; 50 875 ezer Ft a parkolási kintlévőségek miatti végrehajtási eljárások elhatárolt költsége; 759 ezer Ft a mérlegkészítés ideje alatt befolyt biztosítótól származó bónusz; 11 823 ezer Ft a szelektív hulladékgyűjtő szigetre és az önkormányzati tulajdonban lévő hulladékgyűjtő autóra 2004-ben ill. 2007-ben megfizetett használati, bérleti díjak elhatárolt költsége; 1 738 ezer Ft a Savaria Rehab Team Kft. által lakbér beszámítás fejében végzett munkák mérlegfordulóig le nem lakott értéke; további 19 248 ezer Ft pedig a 2013-ban számlázott, de 2012. évi szolgáltatást tartalmazó árbevétel illetve 1 182 ezer Ft a 2012-ben könyvelt, de 2013-2014 évi költség.

4. Saját tőke

A saját tőke aránya 34% a forrásokon belül, a 718 639 ezer Ft-os mérleg szerinti eredmény miatt az előző évhez képest nem csökkent tovább.

A saját tőke összetételének változása az társaság alapítása óta:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2007.év	2008.év	2009.év	2010.év	2011.év	2012. év
Jegyzett tőke	2 388 000	2 663 390	4 479 090	4 577 890	4 577 890	4 577 890
Tőketartalék	307 783	307 783	307 783	307 783	307 783	307 783
Eredménytartalék	1 068 806	1 099 714	473 713	604 133	-144 924	-825 328
Lekötött tartalék		5 667	5 667	3 147	1 887	627
Mérleg szerinti eredmény	0	-626 001	127 899	-750 318	-681 664	718 639
Saját tőke	3 764 589	3 450 553	5 394 152	4 742 635	4 060 972	4 779 611

Lekötött tartalék a jogelőd Claudius Ipari és Innovációs Park Kft. beolvadásakor nyilvántartott alapítás, átszervezés értéke, ami az éves amortizációnak megfelelő ütemben kerül felhasználásra.

5. Céltartalékok

A jövőbeni költségekre, a hulladéklerakó gondozására tárgyévben képzett 23 566 ezer Ft-tal a társaság céltartalékának összege 255 859 ezer Ft.

6. Kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettségeken belül a kötvénykibocsátás miatti tartozás a svájci frank mérlegforduló napon érvényes árfolyamával (241,06 HUF/CHF) értékelve 7 072 737 ezer Ft. A tárgyévi törlesztésekre elszámolt (realizált) árfolyamvesztés 131 830 ezer Ft, a 2012. évi eredményt befolyásoló, de nem realizált árfolyamnyereség 588 900 ezer Ft volt.

A jogelőd Városgazdálkodási Kft. által 2006-ban felvett hitelből következő éven belül törlesztendő 40 000 ezer Ft, éven túli, hosszú lejáratú kötelezettség 30 000 ezer Ft.

Rövid lejáratú kötelezettségek között a szállítókkal szembeni tartozás 138 177 ezer Ft, a beruházási szállítók követelése 114 379 ezer Ft.

7. Passzív időbeli elhatárolások

A tárgyévi eredményt csökkentő passzív időbeli elhatárolások 1 423 162 ezer Ft összegéből 1 393 491 ezer Ft a tárgyévet megelőzően fejlesztési célra kapott halasztott bevételek egyenlege; 1 570 ezer Ft a 2013-ban esedékes kötvénykamat 2012. évre jutó összege, 39 ezer Ft a 2012-ben számlázott, de a teljesítés ideje szerint 2013. évi árbevétel jelentő összeg, illetve 28 062 ezer Ft a tárgyévben még el nem számolt, de 2012. évre eső költség.

IV. Eredmény kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A társaság kizárólag belföldi piacra nyújt szolgáltatást.

Az árbevétel összetétele tevékenységenként:

Tevékenységek árbevétele 2012. évben	Összeg ezer Ft-ban	Tevékenység árbevételének aránya összes árbevételben belül
Hulladékgyűjtés, ártalmatlanítás, hasznosítás	951 345	33.67%
Továbbszámlázott szolgáltatások	789 382	27.93%
Parkolási szolgáltatás	228 080	8.07%
Közterületek takarítása, egyéb	224 185	7.93%
Ingatlankezelés - Önkormányzati	188 592	6.67%
Útépités, fenntartás	101 729	3.60%
Ingatlankezelés - Társasház	97 343	3.44%
Saját ingatlan bérbeadás - nem lakás	49 578	1.75%
Szolgáltatás - Tófürdő	35 053	1.24%
Egyéb Városgazdálkodási tevékenység	33 529	1.19%
Szolgáltatás - Műjégpálya	21 492	0.76%
Ipari Park	21 285	0.75%
Szolgáltatás - Kalandváros	20 882	0.74%
Saját ingatlan bérbeadás - lakás	15 055	0.53%
Fraknó utca	13 261	0.47%
Saját ingatlan bérbeadás - Sportcsarnok	9 881	0.35%
IVS	8 973	0.32%
Ingatlankezelés - Házfelügyelői szolg.	8 432	0.30%
Egyéb üzemeltetés	3 072	0.11%
Szolgáltatás - Szánkópálya	1 541	0.05%
Szolgáltatás - Csónakázótó	1 464	0.05%
Értékbecslés	1 085	0.04%
Vagyon-hasznosítás	651	0.02%
Összesen	2 825 890	100.00%

Rendkívüli bevételt jelentett a készletleltár nettósítása nélkül kimutatott leltártöbblet 1 306 ezer Ft értékben, melyből 760 ezer Ft az üzemanyag tároló mérőpalcájának hitelesítését követően mért gázolaj mennyiség és a nyilvántartott mennyiség különbözetének (2 381 liter) értéke. A további 546 ezer Ft leltártöbblettel szemben 340 ezer Ft a leltárhány értéke, a tételes, készletkódonkénti leltárfelvétel eredménye bruttó módon került kimutatásra. További rendkívüli bevételként került

elszámolásra az új parkoló automatákhoz mobilszolgáltató által térítés nélkül biztosított 56 db adatkártya vagyoni értékű joga.

Rendkívüli ráfordításként 38 971 ezer Ft a támogatásként adott pénzeszköz; 65 338 ezer Ft a Hulladékgazdálkodási Társulásban tag Önkormányzatoknak elutalt pénzeszköz; 500 ezer Ft az elévült követelések miatt elszámolt ráfordítás; 688 ezer Ft az idegen tulajdonú ingatlanon végzett beruházás kivezetésének értéke a parkolási ügyfélszolgálat Kőszegi u. 23. alól történő kiköltözése miatt.

V. Tájékoztató adatok, kiegészítések

1. Létszám és béradatok

A tárgyévi átlagos állományi létszám 283 fő volt, 2 fővel nőtt az előző évhez képest. A létszám és béradatokat az alábbi táblázat szemlélteti:

Állománycsoportok	Létszámadatak (fő)		Éves béradatok (1000 Ft-ban)		
	Terv	Tény	Terv	Tény	Tény/terv
Fizikai dolgozók	172	171	333 950	324 881	97%
Szellemi foglalkozásúak	104	101	315 648	314 763	100%
Teljes munkaidős összesen:	276	272	649 599	639 644	98%
Egyéb (részm. - nyugdíjas)	8	11	8 765	12 179	139%
Átlagos statisztikai állományi létszám	284	283	658 363	651 823	99%
Tiszteletdíjak, megbízási díjak			18 248	17 448	96%
Számvetelben elszámolt bérköltség összesen			676 611	669 271	99%

Az Igazgatóság (4+1 fő) 2012. évi tiszteletdíja: 7 728 ezer Ft.

A Felügyelő Bizottság (5+1 fő) 2012. évi tiszteletdíja: 9 240 ezer Ft.

2. Adókötelezettségek:

2.1. Társasági adó kötelezettség megállapítása

Társasági adókötelezettség levezetése	adatok ezer Ft-ban
Adózás előtti eredmény	757 309
<i>Csökkentő tételek:</i>	
Előző évek elhatárolt veszteségéből leírt összeg Tao 7.§ (1) a) és 17. § (2) alapján	388 977
Társasági adótörvény szerinti értékcsökkenés Tao 7.§ (1) d) és 1.,2.sz. melléklet	363 211
Vállalkozóktól kapott támogatás adóévben bevételként elszámolt összege Tao 29/I § (1) a) alapján	681
Követelések visszaírt értékvesztése Tao 7.§ (1) n)	4 879
Közhasznú szervezet támogatása Tao 7.§ (1) z) 1.	1 120
Összes csökkentő	758 868
<i>Növelő tételek:</i>	
Céltartalék képz. jövőbeni költségekre Tao 8.§ (1) a)	23 567
Számviteli törvény szerint elszámolható écs ill. kivezetés Tao 8.§ (1) b)	263 509
Nem a vállalkozási, bevételszerző tevékenységgel kapcs. Tao 8§(1)d + 3.sz.melléklet	99 831
Adóalapot növelő pótlék, bírság Tao 8.§ (1) e)	110
Behajthatatlannak nem minősülő, elengedett követelés Tao 8.§ (1) h)	500
Előző éveket érintő ráfordítások	3 019
Összes növelő	390 536
Korrigált adóalap:	388 977
Adóalap < 500 millió Ft az adó mértéke: 10%	
Számított adó:	38 898
Fejlesztési adókedvezmény (22/B §, 23.§)	
Adókedvezmény hulladéklerakó III. ütemre még igénybevehető adókedvezmény:	228
Adókötelezettség:	38 670

2.2. Helyi iparüzési adó kötelezettség megállapítása

Az adókötelezettség megállapítása Szombathely és Fonyód között az illetőségi területen foglalkoztatottak személyi jellegű ráfordítása és eszközarányos megosztása alapján történik.

Helyi iparüzési adó Szombathely 2012.	Adatok Ft-ban
Nettó árbevétel:	2 825 890 502
ELÁBÉ:	17 792 715
Közvetített szolgáltatások:	794 224 446
Anyagköltség:	300 327 608
Adóalap:	1 713 545 733
Szombathelyre jutó települési szintű adóalap:	1 710 921 363
Számított adó (mértéke: 2%):	34 218 427
Fizetendő adó 2012. évre:	34 218 400

Helyi iparüzési adó Fonyód 2012.	Adatok Ft-ban
Nettó árbevétel:	2 825 890 502
ELÁBÉ:	17 792 715
Közvetített szolgáltatások:	794 224 446
Anyagköltség:	300 327 608
Adóalap:	1 713 545 733
Fonyódra jutó települési szintű adóalap:	2 624 370
Számított adó (mértéke: 1,8%):	47 239
Fizetendő adó 2012. évre:	47 200

CASH FLOW KIMUTATÁS		(adatok ezer Ft-ban)	
		Előző év	Tárgyév
1.	Adózott eredmény	-681 664	718 639
2.	Elszámolt amortizáció	228 602	242 297
3.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	25 035	23 566
4.	Bruttó működési pénzáram	-428 027	984 502
5.	Vevőállomány változása	297 032	-106 958
6.	Összes egyéb követelés változása	-6 696	-59 794
7.	Készletek változása	61 898	-1 684
8.	Aktív időbeli elhatárolások változása	13 726	-14 830
9.	Működésből eredő eszközváltozás miatti pénzáramlás	365 960	-183 266
10.	Szállítók változása	-30 102	147 941
11.	Vevőktől kapott előlegek változása	3 764	-2 346
12.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	-269 121	-8 353
13.	Passzív időbeli elhatárolások változása	-62 911	44 197
14.	Működésből eredő forrásváltozás miatti pénzáramlás	-358 370	181 439
A	Nettó működési pénzáramlás	-420 437	982 675
15.	Saját tőke változása	-681 663	718 639
16.	Mérleg szerinti eredmény miatti korrekció	681 664	-718 639
17.	Eredménytartalék igénybevétele	0	0
18.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	0	0
19.	Hosszú lejártú kötelezettségek változása	657 049	-841 121
20.	Rövid lejártú hitelek és kölcsönök változása	10 000	-10 000
B	Nem a működésből származó források miatti pénzáramlás	667 050	-851 121
21.	Értékpapírok változása	0	0
22.	Immateriális javak változása	4 823	1 156
23.	Tárgyi eszközök változása	-276 277	-1 183
24.	Befektetett pénzügyi eszközök változása	0	-6 080
25.	Értécsökkenési leírás miatti korrekció	-228 602	-242 297
C	Befektetésből eredő pénzáramlás	-500 056	-248 404
26.	Nettó pénzáramlás	-253 443	-116 850

ÜZLETI JELENTÉS

A SZOVA ZRT.

2012. ÉVI MÉRLEGBESZÁMOLÓJÁHOZ

**KÉSZÍTETTE:
KESZTE LÁSZLÓ
KONTROLLER**

SZOMBATHELY, 2013. ÁPRILIS 18.

1. Általános összefoglaló

A gazdasági válság és az éleződő konkurenciaharc közepette az elmúlt években a SZOVA ZRt. célja az árbevétel és az üzemi nyereség szintjének tartása, a jelentős mértékű eredménycsökkenés elkerülése volt. Bár 2012-ben mind árbevételünk, mind üzemi eredményünk csökkent az előző évhez képest, a csökkenés a tervezettnél jóval kisebb mértékű volt, ezért úgy gondoljuk, hogy alapvetően sikeres évet zártunk, céljainkat teljesíteni tudtuk.

Társaságunk 2012. évi üzemi eredménye 203.409 e Ft nyereség. Ez az előző évekhez hasonlóan alaptevékenységeinkből, a hulladékszállításból, a város közterületeinek takarításából, a városi fizető parkoló rendszer üzemeltetéséből, önkormányzati és társasházi ingatlanok kezeléséből származott. Ezek mellett számos olyan feladatot is elláttunk, amelyek veszteséget okoztak. Ilyen az Aréna Savaria Sportszernok fenntartása, a Tófürdő, Kalandváros és Műjégpálya üzemeltetése – ezek veszteségét a nyereséges tevékenységek eredményéből finanszíroztuk.

Adózás előtti eredményünk az előző évi 680.718 e Ft veszteségből 757.309 e Ft nyereségbe fordult – ez elsősorban a devizaárfolyamok kedvező alakulásának köszönhető. A 33 millió svájci frank összegű devizakötvény kibocsátása óta ugyanis 2012. volt az első év, amikor az év végi ártértékelési árfolyam alacsonyabb volt az előző év végi árfolyamnál. Így a kötvényállomány ártértékeléséből 436 millió forint összegű, nem realizált árfolyamnyereségünk származott az előző évi ártértékelés 919 millió forintos nem realizált árfolyamvesztésével szemben. Ez a nem realizált árfolyamnyereség részben kompenzálja a 2007. óta elkönyvelt, 2 milliárd forintot meghaladó nem realizált árfolyamvesztéget. A kötvénnyel kapcsolatos kamatnyereségünk is jelentős volt, meghaladta a 150 millió forintot.

Rendkívüli bevételeink és ráfordításaink egyenlege 104.058 e Ft veszteség volt. A rendkívüli bevételek összege minimális, ráfordításként pedig a Nyugat-Dunántúli Regionális Hulladékgazdálkodási Önkormányzati Társulásnak fizetendő 65 millió forintos hozzájárulást és a tulajdonosi döntés alapján sportegyesületeknek adott ~40 millió forintos támogatás összegét mutattuk ki.

Nyereségünket 38.670 e Ft adófizetési kötelezettség terheli, így 2012. évi adózott eredményünk 718.639 e Ft nyereség.

2. A SZOVA ZRt. 2012. évi gazdálkodásának értékelése

Társaságunk 2012. évi értékesítési árbevétele 2.825.890 e Ft volt, ami **34 millió forinttal alacsonyabb az előző évi bevételnél**. Általánosságban véve árbevételünk **lemorzsolódása egy évek óta tartó folyamat** folytatódása. A 2008-ban kezdődött gazdasági válság **hatására a szolgáltatásaink iránti kereslet csökkenő tendenciát mutat**, ez tükröződik bevételeink alakulásában is. Ugyanakkor 2012-ben elsősorban az okozta az árbevétel csökkenését, hogy a Fraknó utcában épített lakások értékesítése a 2011. évi árbevételt 102 millió forinttal növelte, 2012-re viszont már csak egy lakás értékesítése maradt, ami 13 millió forintos árbevételt eredményezett. Szintén **jelentősen csökkent a közvetített szolgáltatásokból származó bevételünk, ami azonban eredményünket nem befolyásolta**, hiszen ezzel párhuzamosan a költségek is azonos összeggel csökkentek. Az ingatlanértékesítés bevételeinek **csökkenését részben ellensúlyozni tudtuk** a közterületek takarítására vonatkozó önkormányzati megrendelések növekedésének, részben pedig áremeléseknek köszönhetően.

Kedvezően befolyásolta 2012.évi eredményünket, hogy **aktivált saját teljesítményeink értéke 12 millió forinttal magasabb volt 2012-ben**, mint 2011-ben. A növekedés annak köszönhető, hogy a **Kőszegi utcai IVS beruházás keretében elkészült parkoló kivitelezési munkáinak egy jelentős részét saját építési csoportunk végezte 2012. tavaszán**.

Egyéb bevételeink a 2011. évi 187 millió forintról 105 millió forintra csökkentek. A 2011. évi magasabb érték egyszeri tételként tartalmazta a Strabag MLL Kft-től az Aréna Savaria sportcsarnok kivitelezési hiányosságai miatt lehívott 70 millió forintos bankgarancia összegét, valamint a HEMO 2007. évi értékesítése kapcsán lekönyvelt és költségként elszámolt, de az adóhivatal által végül ki nem szabott 26 millió forintos illeték összegét. **2012-ben ilyen egyszeri tételek nem merültek fel**, az egyéb bevételek egy része a jogelőd cégeink által különböző beruházásokhoz kapott támogatások értékcsökkenéssel párhuzamosan elszámolt összege, másik része pedig a parkolási bírságokkal kapcsolatban befolyt igényérvényesítési díj.

Anyagköltségünk az inflációval közel azonos mértékben, 5,5%-kal emelkedett 2012-ben és ugyanez vonatkozik az egyéb szolgáltatásokra – bank- és biztosítási költségekre, illetékekre – is. Az igénybe vett szolgáltatások költsége viszont több mint 50 millió forinttal csökkent. Ez a csökkenés a **sport-marketing célokra felhasznált összegek elszámolásbeli változásának köszönhető**. Tulajdonosi döntés alapján 2011-ben 80 millió forintot fordítottunk erre a célra. A teljes összegből 78 millió forintot marketing- és reklám költségként számoltunk el, és az igénybe vett szolgáltatások soron mutattunk ki. 2012-ben a Közgyűlés **40 millió forintos szponzorációs kötelezettséget írt elő számunkra**. Ezt az összeget **támogatási szerződések alapján fizettük ki** a kedvezményezett sportegyesületeknek, a támogatás összegét pedig a számviteli törvénynek megfelelően **rendkívüli ráfordításként szerepeltetjük 2012. évi eredménykimutatásunkban**. Ezt a **technikai jellegű módosítást kiszűrve az igénybe vett szolgáltatások értéke ~25 millió forinttal, 11%-kal emelkedett az előző évhez képest**.

Az inflációt lényegesen meghaladó költségnövekedést részben az Erdei iskola úti hulladéklerakó zavartalan működéséhez bérelt gépek bérleti díja, részben pedig a társaságunk tulajdonában lévő ingatlanok karbantartására fordított összegek okozták.

A Személyi jellegű ráfordítások összege 888 millió forintról 953 millió forintra növekedett. A 65 millió forintos különbözetből **59 millió forintot a bérköltség emelkedése okozott**, az egyéb személyi jellegű kifizetések 2 millió forinttal csökkentek, a bérjárulékok pedig 8 millió forinttal növekedtek. **A bérköltségek 10%-os emelkedését elsősorban a minimálbér emelkedése és az „elvárt”, az adójóváírás megszűnését kompenzáló béremelés végrehajtása okozta.**

A 2011-ben, valamint a 2012. év során üzembe helyezett beruházásokra 13 millió forint értékcsökkenési leírást számoltunk el, ezért növekedett az értékcsökkenés éves összege 229 millió forintról 242 millió forintra. Ugyanakkor a 2012-re **tervezett beruházásaink egy része 2013-ra húzódik át**, emiatt a ténylegesen elszámolt értékcsökkenés jóval alacsonyabb volt a tervezettnél – ez az egyik oka annak, hogy a vártnál magasabb az üzemi eredményünk.

Az egyéb ráfordítások összege az előző évi 131 millió forintról 153 millió forintra emelkedett. A növekedés nagy részét, 16 millió forintot, **az ingatlanadó mértékének emelkedése okozta.** A leírt, **behajthatatlan követelések összege 16 millió forint volt**, ami **10 millió forinttal magasabb az előző évinél.** A selejtezett eszközök nyilvántartási értéke viszont **4 millió forinttal alacsonyabb volt a 2011. évinél.**

A felsorolt változások hatására **a SZOVA ZRt. üzemi eredménye 252.070 ezer forintról 203.409 ezer forintra csökkent.**

A pénzügyi műveletek eredménye a 2011. évi 863 millió forintos veszteség után 2012-ben 658 millió forint nyereség volt. A több mint **1,5 milliárd forintos javulás a forint árfolyamának kedvező változása eredményezte.** Míg 2011-ben a devizakötvény kapcsán 127 millió forint realizált és 919 millió nem realizált, tehát összesen 1,046 milliárd forint árfolyamveszteséget kellett elkönyvelnünk, addig **2012-ben az árfolyamváltozások nettó hatása 457 millió forint nyereség volt.** A kötvényből származó pénzeszközök befektetésének kamatnyeresége mindkét évben 159 millió forint volt.

A rendkívüli tételek által okozott veszteség 2011-ben 70 millió forint volt. Ebből 65 millió forintot a Nyugat-Dunántúli Regionális Hulladékgazdálkodási Önkormányzati Társulásnak fizetett működési hozzájárulás tett ki, 2,5 millió forint különböző szervezeteknek adott támogatás volt, a fennmaradó 2,5 millió forint pedig egyéb tételekből adódott. **A Hulladékgazdálkodási Társulásnak fizetendő hozzájárulás 2012-ben is 65 millió forint volt**, de ahogy az igénybe vett szolgáltatások költségénél jeleztük, **a szponzorációra fordított 40 millió forint nagy részét is rendkívüli ráfordításként számoltuk el.** 2012-ben 1 millió forint rendkívüli bevételünk is keletkezett. **A rendkívüli veszteség összege így 70 millióról 104 millió forintra növekedett.**

a. A Városgazdálkodási Egység tevékenységei

A városgazdálkodási tevékenységek árbevétele a 2011. évi 1,473 milliárd forintról 1,539 milliárd forintra, **üzemi nyeresége** pedig 507 millió forintról **538 millió forintra emelkedett** 2012-ben. A közterületek takarítása, az útépitési tevékenység és az egyéb városgazdálkodási tevékenységek eredménye javult az előző évhez képest, a parkolás tartotta a 2011. évi szintet, **a hulladékgazdálkodás jövedelmezősége pedig csökkent.**

A 22 millió forintos eredménycsökkenés ellenére 333 millió forintos üzemi szintű és 267 milliós adózás előtti profitjával **még mindig messze a hulladékgazdálkodás volt a legnagyobb nyereséget termelő tevékenységünk.** Ugyanakkor a jogszabályok változása miatt már év közben is számos problémával kellett szembenéznünk, **2013. év elejére pedig a hulladékgazdálkodás egy nehezen kezelhető problémahalmazzá vált.**

2011. év végén egy törvénymódosítás befagyasztotta a közszolgáltatási hulladékszállítás árait a 2011. évi szinten, majd egy újabb törvénymódosítás április 15-től mégis lehetővé tette az áremelést. Ezt kihasználva, a szombathelyi díjak 10%-os és a vidéki díjak 4%-os emelésének köszönhetően a **hulladékgyűjtés bevétele 9 millió forinttal emelkedett az előző évi bevételhez képest, és 951 millió forint volt.** Év közben a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatával kötött hulladékszálítási **közszolgáltatási szerződésünk lejárt.** Az Önkormányzat a szerződést előbb 2012. szeptember 30-ig, majd 2013. május 31-ig meghosszabbította. Emellett az év során kb. **40 másik településen is lejárt a közszolgáltatási szerződésünk** – ezeknek e településeknek az önkormányzata vagy meghosszabbította a szerződést 2012. év végéig, vagy szerződés nélkül továbbra is ellátjuk a szolgáltatást. Ennek ellenére a lakossági szektorban év végéig sikerült megőrizni pozícióinkat, nem veszítettünk ügyfeleket. **A közületi és bejelentéses megrendelések volumene** az előző három évhez hasonlóan tovább **csökkent,** ezt tükrözi, hogy **a hulladéklerakóba szállított hulladék mennyisége az előző évi 52 ezer tonnáról 47 ezer tonnára esett vissza.** Ugyanakkor a közületi szegmensben jelentkező bevétel-csökkenés a tervezettnél jóval kisebb mértékű volt.

A vidéki települések jelentős részén 2012-ben **bevezettük a házhoz menő zsákos szelektív gyűjtés lehetőségét.** Ez a szolgáltatás az ügyfeleknek kedvező ugyan, és hozzájárulhat cégünk megítélésének javításához, azonban a szelektív gyűjtés veszteséges tevékenység, **a hulladék értékesítéséből származó bevétel nem fedezi a költségeket.** A problémákhoz pedig az is hozzájárul, hogy a szelektíven gyűjtött hulladékot felvásárló állami szervezet, az Országos Hulladék Ügynökség beszámolónk elkészítéséig még a 2012. első félévében átadott mennyiség ellenértékét sem fizette ki. Így papíron növekedett ugyan a hulladék hasznosításából származó bevételünk, a gyakorlatban azonban ez a bevétel nem folyt be hozzánk.

A hulladékgyűjtés- és ártalmatlanítás közvetlen anyagköltsége két fő tételből áll: a lerakott hulladék tömörítését végző kompaktor üzemanyagköltsége, valamint a szelektív gyűjtéshez használt műanyag zsákok költsége. Ez a két költség **az előző évi 15 millió forintos szinten maradt** 2012-ben is. A hulladékgazdálkodás közvetlen **béreköltsége 44 millió forintról 50 millió forintra emelkedett.** **A növekedést az elvárt béremelés végrehajtása,**

valamint a minimálbér emelése magyarázza. A hulladékgyűjtés területén, szakképzettséget nem igénylő munkakörökben dolgozó, alacsony keresetű munkavállalók bruttó munkabére jelentős, 10%-ot meghaladó mértékben emelkedett. **A bérköltség növekedését az állam részben kompenzálta járulékkedvezmény formájában.** Ezt a kedvezményt üzemi általános költségként mutatjuk ki eredménykimutatásunkban. Így a járulékköltségek a bérköltségekkel arányosan növekedtek, az üzemi általános költségek viszont kisebb mértékben emelkedtek. A hulladékgyűjtéshez használt **eszközök értéksökkenése** 77 millió forint volt 2012-ben. Az **előző évihez képest 5 millió forintos növekedést** a hulladéklerakóban 2012. augusztusában üzembe helyezett **hulladéktömörítő gép után elszámolt értéksökkenés okozta.** A gép beszerzési értéke 85 millió forint volt, leírási kulcsa 14,5%.

A **hulladékgyűjtő járművek fenntartási és üzemeltetési költségeinek** összege 2012-ben 237 millió forint volt, ami **10 millió forinttal magasabb az előző évi költségnél.** A növekedés nagyrészt **az üzemanyagár emelkedéséből fakad:** a gázolaj literenkénti éves átlagára a 2011. évi 289 forintról 326 forintra emelkedett. Emellett **a karbantartáshoz felhasznált alkatrészek költsége is jelentősen növekedett.** A karbantartási költségek növekedése évek óta tartó folyamat, járműparkunk öregedésének következménye.

A **hulladék ágazat egyéb közvetlen költségei** 2012-ben az előző évihez képest több mint **másfélszeresükre növekedtek,** 48 millió forintot tettek ki. Ennek az a fő oka, hogy az Erdei úti hulladéklerakó előírásoknak megfelelő üzemeléséhez **üzemképes saját munkagép hiányában idegen járműveket kellett bérelni.** Hulladéktömörítő gép bérlésére 13, földmunkagép bérlésére 11 millió forintot fordítottunk 2012-ben – ez összesen 10 millió forinttal több a 2011. évi gépbérleti költségeknél. Augusztusban azonban üzembe állt újonnan beszerzett kompaktorunk, és **2013. évi beruházási tervünkben szerepel egy földmunkagép beszerzése is** – ezeknek a beruházásoknak köszönhetően a gépbérletre fordított összeget jelentősen csökkenteni tudjuk.

A **hulladékgyűjtés üzemi általános költsége** 93 millió forint volt, ami kb. **3 millió forintos növekedés** 2011-hez képest. Itt számoljuk el a hulladékgyűjtéssel foglalkozó adminisztratív munkakörök bérköltségét és járulékait, a fizikai és nem fizikai dolgozók béren kívüli juttatásait, valamint a számlázással kapcsolatos költségeket. **Az inflációnál alacsonyabb költségnövekedés** annak köszönhető, hogy üzemi általános költségként számoltuk el a kompenzációs béremelés ellentételezéseként kapott járulékkedvezmény összegét, 3 millió forintot.

A **városgazdálkodási tevékenységek általános költségeiből** – elsősorban a Jászai utcai telephely költségei - **28 millió forint terheli a hulladékgazdálkodást.** Az egyéb ráfordítások összege 57 millió forint volt. Ebből 24 millió forint a hulladéklerakó rekultivációjára képzett céltartalék, 7 millió forint a leselejtezett kompaktorok nyilvántartási értéke, a fennmaradó 26 millió forint pedig a vállalati egyéb ráfordításokból – iparüzési és ingatlanadó, innovációs járulék – a tevékenységre eső rész.

A felsorolt költségeket az árbevételből levonva 333 millió forintos üzemi nyereséget kapunk. Ezt még csökkenti a Nyugat-Dunántúli Hulladékgazdálkodási Önkormányzati Társulásnak

fizetendő hozzájárulás, így a **hulladékgazdálkodás adózás előtti eredménye 267 millió forint nyereség**. Ennek az összegnek kell fedezetet nyújtania a vállalati általános költségek (fel nem osztott költségek) egy részére is.

A köztisztasági tevékenység bevétele teljes egészében Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatától származik. Tervezéskor – tekintettel az Önkormányzat korlátozott anyagi lehetőségeire – az előző évben elért bevétel szinten tartásával számoltunk. A tényleges **bevétel azonban a 2011. évi 170 millió forintról 224 millió forintra emelkedett**. Ezen belül a közterületi út és járdatisztítás bevétele 85 millióról 117 millióra, a hóeltakarítás és síkosságmentesítés bevétele pedig 31-ről 50 millióra emelkedett. **Részben tehát a megrendelések növekedése, részben pedig az időjárás eredményezte** a bevétel ugrásszerű emelkedését. A bevétel növekedése ellenére **az anyagköltségek 10 millió forintról 9 millió forintra csökkentek**, ami a takarékosági intézkedéseknek köszönhető. Az anyagköltségek kétharmad részét a síkosságmentesítéshez felhasznált só, egyharmadát pedig a különféle tisztító és fertőtlenítő szerek teszik ki. A tevékenységre elszámolt **munkaórák számának növekedése mellett a kompenzációs béremelés is hozzájárult a köztisztasági munkák közvetlen bérköltségének 12 millió forintos emelkedéséhez**. A járulékok a bérköltséggel arányosan növekedtek. Az értékcsökkenés az előző évhez képest érdemben nem változott, a **köztisztasági tevékenységekhez használt gépek üzemeltetési költsége viszont a bérekkel szinte azonos mértékben, 33 millió forintról 44 millió forintra emelkedett**. Ezt részben a teljesítménynövekedés, részben pedig az üzemanyagok áremelkedése és a karbantartási költségek növekedése okozta.

2012-ben kétmillió forinttal rontotta a tevékenység eredményét, hogy a megnövekedett feladatok ellátásához **alvállalkozókat kellett igénybe vennünk**.

Az üzemi általános költségek összege 29 millióról 32 millió forintra nőtt. Az összegnek több mint fele a nem termelő munkaidőre – szabadság, ünnepnap, táppénz – kifizetett munkabér és annak járuléka, másik jelentős tétele pedig a dolgozóknak adott béren kívüli juttatások összege. **A nem termelő időre jutó munkabér a bérkompenzáció miatt növekedett**, a növekedés egy részét viszont ellentételezte a bérkompenzáció miatti járulékkedvezmény.

A városgazdálkodás általános költségeiből és a vállalat egyéb ráfordításaiból 8-8 millió forint terheli a **köztisztasági tevékenységet, amelynek eredménye így 60 millió forint nyereség volt** a 2011. évi 31 millió forinttal szemben.

A fizető parkolási rendszer üzemeltetéséből származó bevételeink összege a 2011. évi 250 millió forintról 256 millió forintra nőtt. A növekedés annak köszönhető, hogy **a rendszer üzemeltetéséért Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata által fizetett díj havi 18,5 millió forintról havi 19 millió forintra nőtt**. **Az anyagköltség kétmillió forinttal csökkent, a megtakarítás abból fakad**, hogy a parkolóautomaták tervezett cseréje miatt parkolójegyeket a második félévben nem szereztünk be, a meglévő készletet használtuk fel. **Jelentősen növekedett a fizető parkolással kapcsolatos közvetlen bérköltség összege: 18 millióról 22 millió forintra**. Ezt elsősorban az magyarázza, hogy a parkolófelügyelők által teljesített munkanapok száma **mintegy 30%-kal emelkedett** 2011-hez képest – ezzel

párhuzamosan a betegszabadságon és táppénzen töltött idő csökkent. A bérek mellett a **parkolás üzemeltetési, fenntartási költségei is jelenősen nőttek, 9 millió forintról 14 millió forintra**. A külső vállalkozók által végzett karbantartás nem változott, a növekedést a **saját erőből végzett fenntartási munkák**, elsősorban a parkolóhelyek felfestése okozta, erre 2011-ben nem került sor.

A parkolás egyéb közvetlen költségeinek kétmillió forintos csökkenése annak köszönhető, hogy a **parkolási ügyfélszolgálat a második félévben** a korábban jelentős összegért bérelt irodából az IVS beruházások keretében elkészült **saját ingatlanba költözött**. Az üzemi általános költségek viszont ellenkező irányba változtak, növekedtek kétmillió forinttal.

Összességében a **parkolási tevékenység eredménye nem változott**, 2011-ben és 2012-ben is **132 millió forint nyereség volt**, ami azt jelenti, hogy a személyszállítás mellett ez a tevékenységünk „termelte” a legnagyobb profitot.

2012-ben az építési részleg eredménye lényegesen javult az előző évekhez képest. Az árbevétel csökkent ugyan, 115 millió forintról 101 millió forintra, a költségek csökkenése azonban ennél nagyobb mértékű volt, és ennek köszönhetően az előző évi 15 millió forintos veszteség 1 millió forintra csökkent. Ezt a látszólag jelentős javulást azonban az magyarázza, hogy az IVS beruházások részeként a **Kőszegi utcában** épített parkoló kivitelezési munkáinak nagy részét építési részlegünkkel végeztettük el. Az itt **felhasznált anyagok és munkaidő költségét** nem az eredményt terhelő költségként számoltuk el, hanem a **beruházás részeként aktiváltuk**, összesen 18 millió forint értékben.

Az **egyéb városgazdálkodási tevékenységek 33 millió forintos bevételének fele a hulladékgyűjtő edények javításából származik**, emellett az értékesített anyagok – például útszóró só – árbevételét és számos, kisebb jelentőségű tevékenység bevételeit és költségeit számoljuk el itt. Az Egyéb bevételek soron megjelenő 7 millió forint a feleslegessé vált vagy leselejtezett eszközök értékesítéséből származik. **Az egyéb tevékenységek üzemi eredménye 2012-ben 14 millió forint nyereség volt**, ami lényegesen nagyobb az előző évi 2 millió forintnál.

Összefoglalva, a **városgazdálkodási tevékenységek eredménye javult 2012-ben**, üzemi eredményük **538 millió forint nyereség**, adózás előtti eredményük pedig 473 millió forint nyereség volt. **Ez az üzleti tervben szereplő nyereségnél 125 millió forinttal több**. Három tevékenységnél, a hulladékgazdálkodásnál, a közterületek takarításánál és az egyéb városgazdálkodási tevékenységeknél a tervezettnél jóval magasabb árbevételek, a parkolásnál pedig a költségmegtakarításnak köszönhető a jó eredmény. Az útépítési tevékenység tervezettnél kisebb veszteségét pedig a költségek egy részének aktiválása eredményezte.

b. Az Ingatlankezelési Egység tevékenységei

Az **Ingatlankezelési Egység tevékenységeinek árbevétele és egyéb bevétele összesen 1,101 milliárd forint volt 2012-ben**, ami **18 millió forinttal alacsonyabb az előző évi bevételnél**. **A bevétel mellett a tevékenységek nyeresége is csökkent**, 135 millióról 112 millió forintra. A bevétel-csökkenést nagyrészt a közvetített szolgáltatásokból származó bevétel visszaesése

okozta, bár kis mértékben a saját lakások bérbeadásából és a házfelügyelői szolgáltatásból származó bevételünk is csökkent. **Az eredmény romlását az önkormányzati ingatlankezelés és a saját lakások bérbeadásának költségnövekedése okozta.**

Az ingatlankezelési egység két fő tevékenysége és bevételi forrása a társasházkezelés és az önkormányzati ingatlanok kezelése. Az ingatlankezeléssel kapcsolatos költségek legnagyobb részét üzemi általános költségként számoljuk el, mivel egy-egy dolgozó nem csak önkormányzati, hanem SZOVA ZRt. tulajdonú, vagy társasházi ingatlanok kezelésével is foglalkozik. Az ő foglalkoztatásukkal kapcsolatos költségeket a kezelt ingatlanok alapterülete arányában osztjuk fel az egyes tevékenységekre.

A megbízásból végzett társasházkezelés nyeresége 33 millió forintról 36 millió forintra emelkedett 2012-ben. Ez annak köszönhető, hogy a társasház-kezelés bevétele nagyobb mértékben növekedett a költségeknél. A bevétel 4 millió forintos növekedése részben a kezelési díj 4%-os emelésének, részben a kezelt lakásszám kismértékű emelkedésének köszönhető. A költségeket az infláció, kisebb mértékben pedig a kompenzációs béremelés növelte. Ugyanakkor a vállalati egyéb ráfordításokból a társasház-kezelést terhelő összeg csökkent 2 millió forinttal.

Az önkormányzati ingatlanok kezelése 2011-ben 95 millió, 2012-ben 84 millió forint nyereséget hozott. A kezelt ingatlanok darabszáma 2012-ben kis mértékben csökkent, mivel néhány ingatlan elbontásra, illetve értékesítésre került. Az ingatlanok kezelésének havi díját 3%-kal emeltük, ennek köszönhetően a tevékenység bevétele 183 millió forintról 189 millió forintra emelkedett. A tevékenység közvetlen költségei nem változtak jelentős mértékben, az üzemi általános költségek viszont 10 millió forinttal emelkedtek, ez magyarázza az eredmény csökkenését. Az üzemi általános költségek 83-84%-át az ingatlankezeléssel foglalkozó dolgozók munkabére és járulékai teszi ki. A költségnövekedés egyik oka a kompenzációs béremelés volt. Emellett az év során két dolgozó is nyugdíjba ment. Az ő helyükre már távozásuk előtt három hónappal új munkatársakat vettünk fel, annak érdekében, hogy betanulásuk biztosított legyen. Így három hónapig két munkakörben dupla bért kellett kifizetnünk, ami kb. 1 millió forintos bérköltség növekedést okozott. Szintén 1 millió forinttal emelkedett az üzemi általános költségként elszámolt anyagköltségek összege – elsősorban az irodaszerekre fordított összeg növekedett.

A jelentős nyereség ellenére az önkormányzati ingatlanok kezelése társaságunk egyik problémás területe, mivel a számvitelileg kimutatott nyereség pénzügyileg nem realizálódik. Beszámolónk likviditási fejezetében erre a problémára részletesen is kitérünk.

A házfelügyelői szolgáltatás iránti kereslet évről évre csökken, ez mutatkozik meg az árbevétel 2 millió forintos csökkenésében. A költségek összességükben nem módosultak jelentősen, így a tevékenység eredménye is kb. 2 millió forinttal csökkent az előző évhez képest és 4 millió forint nyereség volt.

A SZOVA ZRt. tulajdonában lévő 100 lakás bérbeadásából származó eredmény a 2011. évi 4 millió forint közeli nyereségről 13 millió forint veszteségbe fordult. A veszteséget elsősorban a karbantartási költségek emelkedése okozta. A lakások, illetve a lakóépületek

felújításához nem rendelkezünk megfelelő forrással, ezért azok műszaki állapota folyamatosan romlik. **A minimálisan szükséges karbantartási munkák elvégzésére 2012-ben 10 millió forinttal kellett többet költenünk, mint az előző évben.** A költségnövekedésből **a legnagyobb, kb. 8,5 millió forintos tételt az Óperint utca 18. szám alatti lakóépület gázhálózatának felújítása jelentette.** Ez a munka elodázhatatlan volt, mivel a szolgáltató az épületben a vezetékek állapotára hivatkozva megszüntette a gázszolgáltatást. A lakások egy része éppen rossz műszaki állapota miatt üresen áll, ezért **a bérbeadásból származó bevételünk egymillió forinttal csökkent az előző évhez képest,** ami szintén közrejátszott az eredmény romlásában.

A továbbszámlázott szolgáltatások értéke 2012-ben 789 millió forint volt, 22 millió forinttal alacsonyabb az előző évi értékénél. A csökkenés magyarázata az, hogy 2011-ben Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 50 millió forint támogatást biztosított az önkormányzati bérlakások helyreállítására. Ez a pénz társaságunknál továbbszámlázott tételként jelent meg, mivel a kivitelezők elsődlegesen a SZOVA ZRt. nevére állították ki számláikat, majd utólag számláztuk át a költségeket az Önkormányzatnak. **Ezt az egyszeri tételt kiszűrve a továbbszámlázott összeg 28 millió forinttal, ~4%-kal növekedett,** ami a közműdíjak emelkedésének következménye. **A továbbszámlázott szolgáltatások csökkenése az eredményt nem befolyásolja,** mivel a bevételek és a költségek azonos összeggel változnak.

Az ingatlankezelési tevékenységek 2012. évi nyeresége összesen 112 millió forint volt. Ez pontosan megfelel az üzleti tervünkben tervezett nyereségnek.

c. Üzemeltetési tevékenységek

Az Üzemeltetési Egység számos tevékenysége közül **a nem lakás célú ingatlanok és az Inkubátorház bérbeadása nyereséges, az Aréna Savaria, a Tófürdő, Kalandváros, Mújépgálya üzemeltetése és a vagyonhasznosítás veszteségesek.** 2011-ben ezt az alaphelyzetet módosította, hogy az Aréna Savaria kivitelezőjétől, a Strabag MLL Kft-től, az épületre vonatkozó szavatossági idő lejárta előtt lehívtunk 70 millió forint összegű bankgaranciát a kivitelezési hiányosságok miatt. Ezt a pénzeszközt egyéb bevételként számoltuk el, és ennek köszönhetően az Aréna Savaria, valamint az üzemeltetés egésze is nyereségessé vált. Ilyen egyszeri tétel nem merült fel, a sportcsarnok és az üzemeltetés egésze is a korábbi évekhez hasonlóan veszteséges volt.

A nem lakás célú ingatlanjaink bérbeadásából származó bérleti díjak és egyéb bevételek összege 2011-ben 53 millió forint volt, ennek fele a Vépi úti telephely, fele pedig az Okmányiroda bérleti díja volt. 2012-ben a Vépi úti telephelyről származó **bevétel 5 millió forinttal csökkent,** mivel **az ingatlan kihasználtsága romlott.** Az Okmányiroda bevétele az inflációkövető díjemelésnek köszönhetően 1 millió forinttal emelkedett az előző évhez viszonyítva, és növekedtek a bérbeadáshoz kapcsolódó egyéb bevételeink is. **Így 2012-ben a nem lakáscélú ingatlanok bérbeadásának bevétele összesen 53 millió forint volt.**

Az okmányiroda ingatlanjával kapcsolatban közvetlen költségünk nem merült fel, így a nem lakáscélú ingatlanok bérbeadásának költsége tulajdonképpen **a Vépi úti telephely**

üzemeltetésével kapcsolatos költségeket jelenti. Ezek a költségek összességükben a bevétellel párhuzamosan csökkentek. Ennek az a magyarázata, hogy az év során **felmerült a telephely értékesítésének lehetősége**, ezért – annak ellenére, hogy jelentős beruházásokra lenne szükség – **igyekeztünk csak a feltétlenül szükséges összegeket ráköltetni**. Az egyéb ráfordítások összege viszont 9 millió forintról 19 millió forintra emelkedett. Ezt a költségnövekedést két tényező okozta: **az önkormányzat által kivetett ingatlanadó mértékének növekedése miatt adókötelezettségünk 2,7 millió forinttal nőtt**, a **behajthatatlan és emiatt leírt bérleti díj követelés összege pedig 1 millióról 10 millió forintra emelkedett**. A vállalati egyéb ráfordításokból a Vépi útra és az Okmányirodára jutó összeg viszont 1,7 millió forinttal csökkent. Ezek az okok magyarázzák, hogy a **nem lakáscélú ingatlanjaink bérbeadásának nyeresége a 2011. évi 14 millió forintról 5 millió forintra csökkent**.

Az **Aréna Savaria sportcsarnok bevétele** az előzőekben említett 70 millió forintos tételt kiszűrve **az infláció mértékével növekedett** és 2012-ben 10 millió forint volt. Az épület **karbantartására közel 7 millió forintot fordítottunk**, ebből 5,5 millió forintot festésre, 650 ezer forintot pedig az öntözőrendszer javítására. 2011-ben karbantartási munkákat nem végeztünk az épületen. A sportcsarnokkal kapcsolatos perek ügyvédi költsége 2011-ben közel 5 millió forint volt, ezzel azonban a perek lezárultak, **2012-ben ügyvédi költségünk nem merült fel**. Az ingatlanadó emelkedése az **Aréna Savaria** esetében okozza a legnagyobb többletköltséget, **7,3 millió forintot**. A sportcsarnok üzemeltetéséből származó **veszteségünk 2012-ben 50 millió forint volt**.

Az **Inkubátorház bérleti díj bevétele** 2012-ben **3 millió forinttal növekedett** az előző évhez képest. Ez annak köszönhető, hogy **az LuK Savaria Kft. kibérelte az üres irodákat**, így az ingatlan **kihasználtsága szinte egész évben teljes volt**. Ugyanakkor az ingatlan üzemeltetésével kapcsolatos költségek csak 2,5 millió forinttal növekedtek, így **nyereségünk félmillió forinttal emelkedett, 2 millió forint volt**.

Az egyéb üzemeltetési tevékenységek eredményét **2011-ben 26 millió forinttal javította**, hogy a HEMO épületének 2007. évi értékesítésekor költségként elszámolt, és azóta kötelezettségként nyilvántartott illetéket az adóhivatal nem vetette ki, ezért azt 2011-ben az egyéb bevételekkel szemben kiveztük nyilvántartásunkból. Ettől eltekintve **az egyéb üzemeltetési tevékenységek eredménye nem változott lényegesen, az üzemi szintű nyereség 5 millió forint volt**. Emellett itt mutatjuk ki a működésből származó pénzeszközök befektetéséből származó kamatbevételt, valamint a Városgazdálkodási Kft. által 2006-ban felvett hitel kamatköltségének egy részét. Megtakarításaink növekedésének köszönhetően a pénzügyi eredmény 7 millió forinttal javult, 39 millió forint volt 2012-ben, ennek köszönhetően **az egyéb üzemeltetési tevékenységek 43 millió forintos adózás előtti nyereséget értek el**.

Az **aktív létesítmények** – Tófürdő, Mújégpálya, Kalandváros, Csónakkölcsonzó, Szánkópálya – **folyamatosan veszteséget termelnek**. Különböző takarékosági intézkedésekkel, a működés racionalizálásával az elmúlt években sikerült ezt a veszteséget csökkenteni, de az alaphelyzet nem változott, sőt **2012-ben a létesítmények összesített üzemi eredménye 73 millió forint veszteség volt az előző évi 62 millió forint után**.

A Tófürdő viszonylag jó évet zárt: a kedvező időjárásnak köszönhetően bevétele 5 millió forinttal emelkedett. 2011-ben megjavítottuk az egyik hőszivattyút, így 2012-ben a karbantartási költség és az energiafelhasználás is csökkent. Így a Tófürdő vesztesége 45 millió forintról 40 millió forintra változott.

A Műjégpálya viszont nagyon rossz évet zárt, vesztesége megduplázódott, 18 millió forintra nőtt, és ez okozta az aktív létesítmények veszteségének jelentős növekedését is. A jégszezon tavasszal és ősszel is rövidebb volt a 2011. évinél. Emellett az oktatási intézmények számára a jégpálya látogatásához biztosított önkormányzati támogatás bizonytalan volta az iskolai csoportok egy részét távol tartotta a korcsolyázástól. Ezek miatt a bevétel a 2011. évi 27 millió forintról 21 millió forintra csökkent. A költségek viszont közel 4 millió forinttal emelkedtek. A jégkészítéshez felhasznált áram költsége és az üzemi általános költségek 1,5-1,5 millió forinttal, az egyéb közvetlen költségek pedig 1 millió forinttal voltak magasabbak 2012-ben, mint egy évvel korábban. Az üzemi általános költségek növekedését a bérköltségek emelkedése okozta. Az egyéb közvetlen költségek pedig elsősorban azért növekedtek, mert a látogatószám növelése érdekében rendezvényszervezésre az előző évinél kb. 400 ezer forinttal többet költöttünk, és a zeneszolgáltatás jogdíja is jelentősen emelkedett.

A Kalandváros vesztesége nem változott 2011-hez képest, 10 millió forint volt. A látogatószám kisebb mértékben ugyan, de itt is csökkent, ennek hatását azonban a jegyárak inflációkövető emelése ellensúlyozta, a költségek pedig összességében az előző évi szinten maradtak.

A csónakkölcsönzés és a szánkópályával kapcsolatos veszteség 2-2 millió forint volt 2012-ben. A csónakkölcsönzés bevétele még a tevékenységgel kapcsolatban felmerülő közvetlen költségekre sem nyújt fedezetet, a szánkópálya üzemeltetése pedig a szolgáltatásokkal kapcsolatos üzemi általános költségekből rárakódó rész miatt veszteséges.

Az üzemeltetéshez tartozik a **vagyonhasznosítási tevékenység** is. Ez tulajdonképpen az egész vállalatot kiszolgáló **műszaki osztály tevékenységének és költségének egy részét jelenti. Ezek olyan költségek, amelyek fedezetét egy-egy projekt nyereségének vagy egy-egy ingatlan értékesítéséből, bérbe adásából származó bevételnek kell biztosítania.** Sajnos a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetben erre akár éveket is várni kell, és akkor is kérdéses, hogy ráfordításaink megtérülnek-e? **Vagyonhasznosítással kapcsolatos bevételünk 2012-ben 16 millió forint volt.** 13 millió forint a Fraknó utcai projekt utolsó lakásának értékesítéséből, 3 millió forint pedig egy Zanati úti terület kisajátításának ellenértékéből származott. Ezek a bevételek nem fedezték a tevékenység költségeit, így **a vagyonhasznosítás vesztesége 2012-ben 24 millió forint volt.**

Az üzemeltetési tevékenységek összesített 2012. évi árbevétele 179 millió forint volt. Egyéb bevételként 61 millió forintot számoltunk el, amely nagyrészt a jogelőd cégeink által az Aréna Savaria, a Tófürdő, a Kalandváros és az Inkubátorház létrehozásához kapott támogatások egy évre jutó összegét jelenti. Az összes bevétel tehát 240 millió forintot tett ki, **a tevékenységek üzemi szintű vesztesége 137 millió forint, adózás előtti vesztesége pedig 101 millió forint volt.** Az árbevétel a tervezettnél megfelelő volt, a közvetlen költségek

pedig alacsonyabbak voltak az üzleti tervben prognosztizált értéknél. Az egyéb ráfordítások között azonban több olyan tétel is felmerült – hőszivattyú selejtezése, behajthatatlan bérleti díjak leírása –, amelyekkel tervezéskor nem számoltunk. Ezek miatt **az üzemi szintű veszteség nagyobb volt a vártnál.** Ezt ellensúlyozta, hogy a pénzügyi eredmény a kamatbevételeknek köszönhetően jobb volt a tervezettnél, így **az üzemeltetési egység adózás előtti vesztesége 10 millió forinttal kisebb lett az üzleti tervben kitűzött célnál.**

d. Városfejlesztés

2012-ben **befejeződtek az integrált városfejlesztési stratégia keretében megkezdett beruházásaink.** A Savaria Mozi árkádjai alatti üzletek átadása már 2011-ben megtörtént, a Kossuth Lajos utca 11. alatti üzletház használatba vételi engedélyét 2012. év elején, a Kőszegi utcai ingatlanokét pedig az első félév végén kaptuk meg. **A beruházások összértéke meghaladta az 520 millió forintot.** A Kőszegi utcai ingatlanok mögött nagyrészt **saját kivitelezésben egy parkolót is kialakítottunk,** amely az eredeti tervekben nem szerepelt. A projektekhez 30%-os, **146 millió forint összegű pályázati támogatást nyertünk el** – ennek nagy része már kifizetésre került, **21 millió forint lehívása maradt 2013-ra.** Az építkezésekhez szükséges **saját erőt Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének döntése alapján a kötvényforrásból biztosítottuk** – ezért a hasznosításból származó bevételnek az ingatlanok üzemeltetési és fenntartási költségein túl fedezetet kellene nyújtania a kötvény törlesztésének egy részére, valamint a felhasznált összeg kamataira és árfolyamvesztésére is.

Az ingatlanok hasznosítása bérbeadással történik. A Savaria Mozi árkádjai alatt található üzlethelyiségek kihasználtsága jó, az év nagy részében 100%-os volt. **A Kossuth Lajos utcai üzletház** építészeti kialakítása olyan, hogy azt egyben, egy bérlőnek lenne célszerű kiadni. Sajnos a jelenlegi gazdasági helyzetben szinte lehetetlen olyan vállalkozást találni, amely egy ilyen nagy alapterületű, központi elhelyezkedésű ingatlan bérleti díját képes lenne kitermelni. 2012-ben az ingatlan bérbevételére komoly érdeklődő nem is volt. Ez amellet, hogy **nem keletkezik bevételünk,** azért is probléma, mert üres állapotban **az ingatlan rezsiköltségei is társaságunkat terhelik.**

A Kőszegi utcai üzlethelyiségek és irodák hasznosítása 2012. második félévében kezdődhetett meg. Az utcafronton elhelyezkedő ingatlanokat sikerült bérbe adni, egy irodát pedig parkolási ügyfélszolgálatunk foglalt el (ez havi 450 ezer forint bérleti díj megtakarítást eredményez). **Az udvari és tetőtéri, nagyobb alapterületi helyiségek hasznosítása azonban a Kossuth utcai épülethez hasonlóan problémás,** ezekre fizetőképes kereslet nincs. Az ingatlan kihasználtsága jelenleg kb. 67%-os.

Az IVS ingatlanok bérleti díj bevétele 2012-ben 9 millió forint volt, a kapott támogatásból pedig 2 millió forintot számoltunk el egyéb bevételként, így az összes bevétel 11 millió forint volt. Az ingatlanok értékcsökkenése, a rezsiköltségek, az IVS projekteket menedzselő kollégák foglalkoztatásával kapcsolatos költségek valamint az ingatlanokat terhelő adók összesen 18 millió forintot tettek ki, **így az IVS projektek 2012. évi eredménye 7 millió forint veszteség volt. Ez nagyobb a tervezett veszteségnél,** tervezéskor ugyanis a Kossuth Lajos utca 11. és a Kőszegi utcai ingatlanok bérbeadásából 15 millió forint árbevételt vártunk.

e. Fel nem osztott költségek

A Fel nem osztott költségek, vagy más néven vállalati általános költségek két csoportból tevődnek össze: a vállalat működésének egészét szolgáló, nem egy-egy konkrét tevékenységhez kapcsolódó funkciók – jog, számvitel, beszerzés, marketing, titkárság – költségeiből, és a tulajdonos által meghatározott sport-marketing jellegű kiadásokból. Ezeknek a kiadásoknak a **fedezetét a bevételt termelő tevékenységeknek kell biztosítaniuk.**

A sport-marketingre fordított összegek elszámolása részben a jogszabályoktól, részben a tulajdonosi döntéstől függően **változhat**: amennyiben **reklámszerződés alapján** reklámszolgáltatásra fizetünk ki egy összeget, az igénybe vett szolgáltatásként **üzemi eredményünket terheli**. Amennyiben viszont **támogatási szerződést kötünk** a kedvezményezettrel, a kifizetés pénzeszköz átadásnak minősül és **rendkívüli ráfordításként kell elszámolni**. Emiatt nem csak az összeg nagysága, hanem a kifizetés jogcíme is jelentősen befolyásolhatja üzemi eredményünk alakulását.

2011-ben 369 millió forint volt az üzemi eredményt terhelő fel nem osztott költségek összege, amelyből 78 millió forint sport-marketing kiadás, 291 millió forint pedig az általános vállalati funkciók működési költsége volt. Ezekon kívül még 1,7 millió forintot fizettünk ki különböző szervezeteknek támogatási szerződés alapján, így adózás előtti eredményünket a fel nem osztott költségek összesen 371 millió forinttal csökkentették.

2012-ben a fel nem osztott működési költségek 304 millió forintra növekedtek. Ez 3 millió forinttal, 1%-kal magasabb a tervezettnél. Mivel a fel nem osztott működési költségeknek kb. 60%-a munkabér és bérjárulék és további 20%-a egyéb személyi jellegű kifizetés, a **13 millió forintos plusz költség** elsősorban ezek növekedését jelzi.

A sport-marketing célú kiadások összege az előző évi 80 millió forintnak a felére, **40 millió forintra csökkent**. Ezen belül a reklámszerződésen alapuló kifizetés 78 millióról 1,1 millió forintra csökkent, támogatási szerződések alapján viszont 39 millió forintot fizettünk ki. Ennek köszönhetően **üzemi eredményünket a tavalyi 369 millió forint helyett csak 304 millió forint fel nem osztott költség terhelte**. A fel nem osztott költségek oszlopban, a pénzügyi műveletek ráfordításait csökkentő tételként – tulajdonképpen bevételként – szerepel eredménykimutatásunkban a **Köszegi Távhő Kft-ben meglévő részesedésünk** korábban elszámolt 6.080 ezer forintos értékvesztésének visszaírása. 2012-ben elvégeztettük üzletrészünk értékelését. A szakértői vélemény alapján a piaci érték meghaladta a nyilvántartási értéket, **az értékvesztés indoka már nem áll fenn**. A számviteli törvény szerint az értékvesztés visszaírt összege a pénzügyi ráfordításokat csökkenti. Figyelembe véve ezt a tételt, valamint a rendkívüli ráfordításként elszámolt támogatások összegét, **2012. évi adózás előtti eredményünket 336 millió forinttal rontották a fel nem osztott költségek.**

A 336 millió forint összes közvetlen költségünknek kb. 16-17%-a. Ez azt jelenti, hogy az árbevétel arányában **minden tevékenységünknek átlagosan 16-17%-os nyereséghányadot kellene elérnie** ahhoz, hogy eredményünk a közvetett költségek felosztása után legalább nullszaldó legyen. Mivel azonban vannak veszteséges tevékenységeink is, a **nyereséges tevékenységeknek ennél nagyobb nyereséghányadot kell produkálniuk.**

f. Kötvény pénzügyi eredmény

Annak ellenére, hogy fő tevékenységeink eredménye több száz millió forint nyereség, **társaságunk adózás előtti eredményére az elmúlt években meghatározó befolyást gyakorolt a 2007-ben kibocsátott 33 millió svájci frank összegű devizakötvényhez kapcsolódó pénzügyi eredmény.** Ezért a kötvényhez kapcsolódó pénzügyi tételeket elkülönítve mutatjuk be eredménykimutatásunkban.

A kamatbevételek és kamatkiadások egyenlege 159 millió forint nyereség volt, ez azonos a 2011. évi kamatnyereséggel. Jelentősen változott viszont az árfolyamkülönbségek nettó összege: 1,046 milliárd forint veszteségről 457 millió forint nyereségre. **A kötvény kibocsátása óta 2012. volt az első év, amikor az év végi átértékelési árfolyam alacsonyabb volt az előző év végi árfolyamnál.** (2011-ben 222,68 HUF/CHF-ről 255,91 HUF/CHF-re nőtt az árfolyam, majd 2012-ben 241,06HUF/CHF-re csökkent.) Ennek köszönhetően **a kötvényállomány év végi átértékelése 436 millió forint összegű nem realizált árfolyamnyereséget eredményezett,** szemben a korábbi évek igen jelentős – 2011-ben 919 millió forintos – nem realizált árfolyamveszteségével szemben. További 21 millió forinttal javította 2012. évi pénzügyi eredményünket, hogy a kötvény törlesztőrészleteinek összegére 2011. év végéig 153 millió forint nem realizált árfolyamveszteséget számoltunk el, ezzel szemben a törlesztéskor realizált árfolyamveszteség összege „csak” 132 millió forint volt.

A kötvényhez kapcsolódó 2012. évi pénzügyi eredmény összességében 616 millió forint számviteli nyereség volt az előző évi 888 millió forint veszteséggel szemben. Nagyrészt ez a változás, a pozitív **árfolyamkülönbséget magyarázza, hogy a társaságunk mérleg szerint eredménye több mint 1,5 milliárd forinttal javult az előző évhez képest.**

3. Beruházási terv teljesítése

2012. évi beruházási tervünk 451 millió forint összegű beruházás megvalósításával számolt, amelyből **290 millió forintot használtunk fel.** A „hiányzó” 161 millió forint nagy részének felhasználása is folyamatban van, de áthúzódik 2013-ra.

A megvalósult beruházások remélhetőleg több, évek óta húzódó problémára is megoldást jelentenek. A hulladéklerakóban augusztusban állítottunk üzembe egy 85 millió forintért vásárolt **új hulladéktömörítő gépet.** A meglévő gépek rossz műszaki állapota miatt az utóbbi 3-4 évben csak bérelt gépekkel tudtuk a lerakott hulladékot tömöríteni, ami műszaki és környezetvédelmi szempontból sem volt tökéletes megoldás és költségeinket is jelentősen növelte. Szintén évek óta terveztük a parkolóautomaták cseréjét, mivel a régi berendezések gyakori meghibásodása sok bosszúságot okozott az ügyfeleknek és költséget társaságunknak. 2012. év végén sikerült megvalósítani a régóta tervezett cserét, amelyre 77 millió forintot használtunk fel. Mivel mind a lecserélt parkolóautomaták, mind a régi kompaktor karbantartására jelentős összegeket kellett költeni az elmúlt években, **azt reméljük, hogy karbantartási költségeink 2013-ban érzékelhetően csökkenni fognak.**

A Kossuth Lajos utcai és a Kőszegi utcai **IVS projektelemek befejezésére 2012-ben összesen 78 millió forintot költöttünk**. Ezek az épületek hozzájárulnak a belvárosi utcakép javításához, megújulásához, **a befektetett összeg megtérülése azonban a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetben kérdéses**. Egy hosszabb távra kitekintő koncepció részeként a SZOVA ZRt. Welther Károly utcai irodaépületén 9 millió forintért **nyílászáró-cserét hajtottunk végre**. Ez jobb munkakörülményeket teremt, csökkenti az épület energiaköltségét, másrészt pedig elősegítheti az ingatlan hosszabb távú hasznosítását is. Megkezdjük elavult **informatikai eszközeink cseréjét**, mivel a régi számítógépek és szoftverek a megnövekedett adminisztrációs igényeket már nem tudják biztonságosan kiszolgálni – erre 2012-ben 7 millió forintot fordítottunk.

Beruházási tervünkben szerepelt egy **kukásautó** beszerzése 35 millió forintért – erre vonatkozóan a szerződéskötés 2012-ben megtörtént, de a **jármű leszállítására és kifizetésére 2013. év elején került sor**. Műszaki bonyolultsága és a tervezettnél nagyobb költségvonzata miatt szintén 2013-ra tolódott a Tófürdő medencéinek vízmelegítését biztosító **hőszivattyú** beszerzése. A berendezés **beépítése jelenleg van folyamatban**. Társaságunk Jászai Mari utcai irodaépületének korszerűsítésére 15 millió forintot terveztünk fordítani, annak érdekében, hogy azt bérbeadással tudjuk hasznosítani. Mivel a beruházás egy lehetséges bérlő konkrét igényeinek kielégítését szolgálná, a bérleti szerződés aláírására azonban még nem került sor, ezért nem kezdtük meg az épület átalakítását.

A beruházásokat az IVS projektek kivételével saját forrásból finanszíroztuk. Az IVS beruházásokhoz 30%-os pályázati támogatást nyertünk, amely azonban utófinanszírozás jellegű. Ezért ennek a beruházásnak a költségét is meg kellett előlegeznünk – erre a kötvényforrás egy részét használtuk fel.

4. Likviditás, kockázatok

SzMJV Közgyűlése 6/2012. (I.18.) Kgy. sz. határozatában előírta, hogy éves beszámolóink keretében be kell mutatni társaságunk aktuális pénzügyi helyzetét.

A SZOVA ZRt. pénzeszközeinek összege **2012. december 31-én 3,3 milliárd forint** volt. Ebből 2,5 milliárd forint a 2007-ben kibocsátott devizakötvényből óvadékként elhelyezett összeg, 300 millió forint pedig egyéb kötelezettségekre – parkolóautomaták vételára, önkormányzat parkolási bevétel, stb. – elkülönített összeg. **Működési tartalékunk tehát ~500 millió forint volt**. Az év során likviditási problémáink nem voltak, **fizetési kötelezettségeinknek határidőre eleget tudtunk tenni**.

Jogelődünk, a **Szombathelyi Városgazdálkodási Kft. 2006-ban 600 millió forint összegű hitelt vett fel** az OTP-től. A hitel futamideje 2014. június 30-án jár le, tőketartozásunk 2012. december 31-én 70 millió forint volt. **Törlesztési kötelezettségünk** negyedévente 10 millió, vagyis évi **40 millió forint** – ezt 2012-ben is teljesítettük.

A **2007-ben kibocsátott 33 millió svájci frank összegű devizakötvényből** 2012-ben 1.467.000 svájci franknak megfelelő összeget törlesztettünk, így **a 2012. december 31-én még fennálló tartozásunk 29.340.000 svájci frank**, amely az év végi árfolyamon értékelve

7,073 milliárd forintnak felel meg. A 2012-ben törlesztésre fordított 354 millió forint forrása elsősorban a kötvényből származó pénzeszközök befektetésének korábbi években és a tárgyévben realizált kamatnyeresége volt. Ez a **kamatnyereség** azonban a 2012. decemberében esedékes **törlesztés teljes összegére már nem nyújtott fedezetet**, 30 millió forintot működési pénzeszközeinkből kellett a törlesztésre felhasználnunk. A 2012-ben visszafizetett összegből csak 222 millió forint csökkentette tőketartozásunkat, 132 millió forint pedig ténylegesen realizált árfolyamveszteség volt.

Fizetőképességünket rontotta az év során, hogy az önkormányzati ingatlanok öthavi kezelési díjához, 99 millió forinthez nem jutottunk hozzá. Emiatt az **önkormányzati ingatlanok kezelésével kapcsolatban kimutatott nyereségünk** valójában **nem realizálódott**, sőt más tevékenységeink nyerségét kellett felhasználnunk az ingatlankezeléssel kapcsolatos kiadások finanszírozására. Az önkormányzattal kötött üzemeltetési szerződés értelmében a kezelési díjat a kezelt ingatlanok befolyó bérleti díjából vonhatnánk le. A befolyt bérleti díj azonban nem nyújtott fedezetet az üzemeltetési költségek és a SZOVA ZRt. kezelési díjának teljes összegére. Ezért választanunk kellett: vagy a külső szállítóknak nem fizetünk, vagy a társaságunkat megillető kezelési díjat nem vonjuk le. Ez utóbbi megoldást választottuk, de 2013. évi üzleti tervünkben **jeleztük Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának, hogy az önkormányzati ingatlanok kezelésének eddigi finanszírozási módja a jövőben nem tartható fenn.** Rövid távú megoldásként azt javasoltuk, hogy az Önkormányzat adjon egyszeri 100 millió forintos támogatást felhalmozódott követelésünk rendezésére. Hosszú távú megoldás pedig véleményünk szerint az lenne, ha a tulajdonos az általa megítélt lakbértámogatások összegét rendelkezésünkre bocsátaná, így az nem csökkentené az ingatlanok üzemeltetéséhez felhasználható összeget.

2012-ben a kezelési díjak ki nem egyenlítése még nem okozott érzékelhető problémát társaságunk számára. A meglévő rendszer fenntartása esetén azonban a hiány további növekedésével kell számolni. Tekintettel arra, hogy a hulladékgazdálkodás nyeresége és készpénztermelő képessége a jogszabályi változások hatására **2013-ban** lényegesen csökkenni fog, likviditásunkra **tényleges veszélyt jelenthet az ingatlankezelési díjak kiegyenlítésének kérdése.** Előfordulhat, hogy a kérdés már nem úgy merül fel, hogy az önkormányzati ingatlanok szállítóinak, vagy a SZOVA Zrt-nek nem fizetünk-e, hanem úgy, hogy az önkormányzati ingatlanok szállítóinak, vagy a SZOVA ZRt. hitelezőinek ne fizessünk?

2013-ban a hitelekkel kapcsolatos **törlesztési kötelezettségeink az előző évihez hasonlóak** lesznek: a Városgazdálkodási Kft. által felvett hitelből 40 millió forintot, a devizakötvényből 1.467.000 svájci frankot kell törlesztenünk. A betéti kamatok csökkenése miatt **kamatnyereségünk várhatóan jelentősen csökkenni fog:** az előző évi 159 millió forintról 100 millió forint körüli összegre. Ez azt jelenti, hogy – árfolyam függvényében – **250 millió forintot kellene tevékenységeink nyereségéből előteremteni ahhoz, hogy a kötvény esedékes törlesztő részleteit ki tudjuk fizetni.** 2013. évi üzleti tervünk azonban a hulladék ágazat nyereségének csökkenése miatt veszteséggel számol, így a törlesztés forrása nyereségünk sem lehet! Ebben a helyzetben **két lehetőségünk marad:** a

beruházások leállítása és **az amortizáció törlesztésre történő felhasználása, illetve meglévő tartalékaink felhasználása.**

Likviditási helyzetünk értékelésénél figyelembe kell venni azt is, hogy **2013-ban új teherként megjelenik a hulladéklerakási járulék is, amelynek éves összege várhatóan meghaladja a 100 millió forintot.**

A likviditási kockázatok között meg kell említeni az Erdei iskola úti hulladéklerakó rekultivációs kötelezettségét. Ezt a munkát a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség határozata szerint 2013. december 31-ig kellene elvégeztetnünk, az előzetes becslések alapján **300 millió forintért.** A hulladékgazdálkodást övező jogi környezet bizonytalansága és a piac teljes átalakulása azonban okot ad arra, hogy a határidő meghosszabbítását kérvényezzük a hatóságtól, így **ezzel a kiadással 2013-ban nem számolunk.**

A felsorolt problémák ellenére a **2012. év végén meglévő 500 millió forintos tartalék véleményünk szerint biztosítja a SZOVA ZRt. 2013. évi fizetőképességét.** További biztosítékot jelenthet, hogy ingatlanértékesítésből **185-190 millió forint bevételre számíthatunk,** mivel nagy valószínűséggel sor kerül a Claudius Ipari Parkban található inkubátorház értékesítésére. Ez további egy kötvény törlesztőrészlet kifizetésére nyújt fedezetet, tehát **fizetőképességünk 2014. júniusáig látszik biztosítottnak.** Amennyiben addig nem sikerül plusz bevételi forrást teremtenünk, akkor a **SZOVA ZRt. fennmaradásához a tulajdonos anyagi hozzájárulására – tőkejuttatás, kölcsön, stb. – lesz szükség.**

Jó esélyt látunk a **Vépi úton található telephelyünk értékesítésére is.** Ezt az ingatlant azonban a kötvénykibocsátás kapcsán az OTP Bank jelzálog joga terheli. A bank azzal a feltétellel járult hozzá az értékesítéshez, hogy a befolyó vételárat a kötvény óvadékának növelésére kell fordítanunk. Így az **esetleges bevétellel likviditási forrásként nem számolhatunk.**

5. Mérleg fordulónap utáni események

A 2012. december 31. és a mérlegkészítés időpontja között eltelt időben több olyan esemény is történt, amelyek társaságunk gazdálkodását jelentős mértékben befolyásolják. Ezek egyik része a hulladékgazdálkodással kapcsolatos jogszabályi változások következménye, másik része pedig ingatlanértékesítésekkel kapcsolatos tulajdonosi döntés.

A hulladékgazdálkodás szabályainak változása már 2012. év végén volt, és a várható változásokról azt megelőzően is folyamatosan tájékoztattuk a tulajdonost. A számos változás közül talán az egyik legfontosabb, hogy **2014-től közszolgáltatási hulladékszállítást csak nonprofit gazdasági társaság végezhet.** Emiatt **társaságunk szervezeti felépítését is át kell gondolni –** a lehetséges alternatívák vizsgálata és a megoldási javaslat kidolgozása megkezdődött. **A lerakási járulék 2013. évi bevezetése költségeinket 100 millió forintot meghaladó mértékben növeli.** Ugyanakkor az áremelés lehetőségét a törvény korlátozza, így **a többletköltséget nem tudjuk a fogyasztókra áthárítani.** Ennek következtében

nyereségünk jelentősen csökkenni fog. Az új szabályok teremtette helyzetben január 2-án **öt vidéki település jelezte, hogy a lejárt közszolgáltatási szerződést nem hosszabbítják** meg társaságunkkal és más szolgáltatót bíznak meg a hulladékszállítással. Ez évi 15 millió forint bevételkiesést jelent a SZOVA Zrt-nek. A hulladékgazdálkodás nyerségének csökkenése miatt **2013. évi üzleti tervünk** – melyet 2013. februárjában Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése bizonyos fenntartásokkal elfogadott – **veszteséggel számol**. Tovább ronthatja helyzetünket, hogy **a kormány az úgynevezett rezsicsökkentő intézkedéseket a szemétszállítási díjakra is ki szeretné terjeszteni**. Amennyiben az erre vonatkozó törvényjavaslatot az országgyűlés elfogadja, bevételeink több tízmillió forinttal csökkenni fognak.

2013. év elején az **LuK Savaria Kft. vételi ajánlatot tett** a SZOVA ZRt. tulajdonában álló **Inkubátorházra**. Az ajánlott vételár lényegesen alacsonyabb az ingatlan igazságügyi értékbecslő által megállapított értékénél, tulajdonosunk, **Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése** azonban a város gazdaságfejlesztési érdekeire tekintettel **úgy döntött, hogy a vételi ajánlatot elfogadja**. Az értékesítésből társaságunknak várhatóan **185-190 millió forint készpénzbevétele származik majd**, és hozzájutunk egy kb. 4.000 négyzetméteres csereingatlanhoz, amelynek becsült értéke 30 millió forint.

Két további ingatlanunkat pályázati úton próbáltuk értékesíteni annak érdekében, hogy likviditási helyzetünket stabilizáljuk. A **Vépi úti** telephely értékesítésére kiírt pályázat első fordulóját társaságunk Igazgatósága eredménytelennek nyilvánította, a második forduló viszont eredményes volt: a **telephelyet várhatóan 200 millió forintért megvásárolja a FALCO Zrt**. Egy kb. harmincezer négyzetméteres Zanati úti iparterület értékesítésére kiírt pályázatunkra egyetlen ajánlat érkezett, amelyet az Igazgatóság nem fogadott el, a Közgyűlés viszont úgy döntött, hogy a polgármester bevonásával folytassunk további tárgyalásokat a lehetséges vevővel. Ezek a tárgyalások beszámolónk lezárásáig nem vezettek eredményre.

6. Környezetvédelem

A környezetvédelemmel kapcsolatos legfontosabb lépésünk 2012-ben a **házhoz menő szelektív hulladékgyűjtés bevezetése volt**. Korábban szelektív gyűjtésre csak a szelektív hulladékgyűjtő szigetek igénybe vételével volt lehetőség. Ez a megoldás azonban csak három féle hulladék szelektív gyűjtését tette lehetővé, és viszonylag kevés településen volt elérhető. 2012. év végére az új szolgáltatás a velünk szerződésben álló települések nagy részén már elérhető volt, és vizsgáljuk annak lehetőségét, hogy Szombathelyen hol és milyen feltételekkel lehetne ezt a szolgáltatást bevezetni. Ezzel **nem csak a szolgáltatás elérhetősége bővül, hanem a szelektíven gyűjthető hulladékok típusa is**.

Szintén hozzájárul a környezet védelméhez az Erdei iskola úti lerakóban üzembe állított új **hulladéktömörítő gép**, amelyet 85 millió forintos beruházás keretében vásároltunk. Az elmúlt években folyamatosan problémát okozott, hogy a nem megfelelően tömörített hulladékot a szél kifújta a lerakó környezetébe. Az új gép ennek a problémának a nagy részét megszüntette és a megfelelő tömörítés a lerakó kapacitásának jobb kihasználását is lehetővé teszi.

A Körmendi úti hulladékudvarban továbbra is biztosítjuk a **lakosság számára a rendszeres szállítás kereteit meghaladó hulladék ingyenes elhelyezésének lehetőségét**, valamint 2012-ben is megszerveztük a **lomtalanítást és az elektronikai hulladékok gyűjtését is**. Ezek a lehetőségek hozzájárulnak az illegálisan lerakott hulladék mennyiségének csökkentéséhez.

7. Összegzés

A SZOVA ZRt. **2012-ben** eredményes évet zárt, a 203.409 e Ft üzemi, és a 718.639 e Ft mérleg szerinti **nyereség is felülmúlta a várakozásokat**. A jó teljesítmény elsősorban a városgazdálkodási tevékenységeknek, valamint a kamatok és árfolyamok kedvező alakulásának köszönhető. Azonban ez a **jó eredmény nem jelent biztosítékot társaságunk jövőjére nézve**. A közszolgáltatási hulladékszállítás nonprofit jellegűvé tétele és jogszabályi környezetének egyéb változásai, az önkormányzati ingatlankezeléssel kapcsolatos likviditási **problémák** és a kötvény törlesztési kötelezettsége már a következő évekre is olyan nehézségeket vetítenek előre, amelyek **gazdálkodásunk lényeges átalakítását kényszerítik ki, és amelyekkel a tulajdonos közreműködése nélkül várhatóan nem tudunk megbirkózni**.

Szombathely, 2013. április 18.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasználó és
Városgazdálkodási Zrt.
Szombathely, Városház K. u. 4.
Állomány: 23.8733-216
Céginformációk: 2012.03.16
Dr. Popgyáku Péter
Igazgatóság elnöke

Mellékletek

1. sz. melléklet – Ágazati eredmény
2. sz. melléklet – Összköltséges eredménykimutatás terv-tény
3. sz. melléklet – Gazdasági mutatószámok
4. sz. melléklet – Önkormányzati ingatlanok elszámolása
5. sz. melléklet – Beruházási terv teljesítése
6. sz. melléklet – Pénzügyi eredmény
7. sz. melléklet – Kimutatás a veszélyes hulladékokról

Sor- szám	2012. évi adatok ezer forintban	VÁROSGAZDÁLKODÁS										INGATLANKEZELÉS					
		Hulladékgyűjtés, árammalanulás, hasznosítás	Közterületek takarítása, egyéb	Ütépítés, fenntartás	Parkolási szolgáltatás	Egyéb Városgazdálkodási tevékenység	Ingatlankezelés - Társasház	Ingatlankezelés - Önkormányzati	Ingatlankezelés - Házilánydíj szolg.	Saját ingatlan berobadás - lakás	Továbbszámlázott szolgáltatások	Egyéb IK tevékenység					
7	Érdekeltés árbevétel	951 345	224 185	101 729	228 080	33 522					97 343	188 592	8 432	15 055	789 392	0	
	Egyéb bevételek	2 549	0	0	28 020	7 259					0	20	0	2 598	0	0	
8	Érdekeltés árbevétele és egyéb bevételek össz.	953 894	224 185	101 729	256 100	40 788					97 343	188 612	8 432	17 653	789 392	0	
6	Költségek																
9	Közvetlen anyagköltség	15 538	9 864	19 414	5 163	5 251					0	371	0	6 017	0	0	0
10	ELJÁRÉ	0	0	0	0	2 458					0	0	0	0	0	0	0
11	Közvetített szolgáltatások	0	0	0	0	419					0	0	0	0	788 451	0	0
12	Közvetlen bértköltség	50 722	44 987	12 087	22 754	3 924					0	12 982	3 403	3 188	0	0	0
13	Közvetlen bérek, juttatás	13 677	12 177	3 229	6 143	1 059					0	2 983	650	614	0	0	0
14	Értékpótlás	76 814	5 923	2 461	5 167	19					0	2 027	0	1 300	0	0	0
15	Üzemeltetési és fenntartási költségek	237 268	44 183	24 445	14 399	6 068					0	1 928	0	12 557	0	0	0
16	Egyéb közvetlen költség	48 861	2 105	2 395	28 488	15					0	1 345	391	1 326	0	0	0
17	Üzemi általános költség	92 890	31 913	32 528	32 606	309					57 955	78 317	0	2 107	0	0	0
18	Szűkített önköltség	535 870	151 152	96 570	114 740	21 522					57 955	99 963	4 444	27 109	788 451	0	0
19	Ágazati eredmény	418 024	73 033	5 159	141 360	19 265					39 388	88 659	3 988	-9 456	931	0	0
20	Egyéb közvetlen költségek - Egység	28 018	7 153	2 998	4 951	878					0	132	0	0	0	0	0
	Egyéb közvetlen költségek - Zrt																
21	Egyéb ráfordítások	56 626	6 256	3 198	4 919	3 963					2 908	4 172	287	3 632	0	0	0
22	Üzemi tevékenység eredménye	333 080	59 624	-1 037	131 480	14 425					35 480	84 355	3 701	-13 088	931	0	0
23	Pénzügyi műveletek bevételei	3	0	0	0	0					0	0	0	0	0	0	0
24	Pénzügyi műveletek ráfordításai	486	78	0	0	0					0	0	0	0	0	0	0
25	Pénzügyi műveletek eredménye	-483	-78	0	0	0					0	0	0	0	0	0	0
26	Rendkívüli bevételek	0	0	0	134	1 306					0	0	0	0	0	0	0
27	Rendkívüli ráfordítások	65 575	0	0	0	0					0	0	0	0	0	0	0
28	Rendkívüli eredmény	-65 575	0	0	134	1 306					0	0	0	0	0	0	0
29	Adózás előtti eredmény	267 022	59 546	-1 037	131 614	15 731					35 480	84 355	3 701	-13 088	931	0	0

Sor- szám	2012. évi adatok ezer forintban	ÜZEMELTETÉS												IVS	FNOK	Kölvény	SZOVA
		Saját ingatlan bérbeadás - nem lakás	Saját ingatlan bérbeadás - Sporfesszámok	Vágyon- hasznosítás	Ereklékesítés	Ipari Park	Egyéb üzemeltetés	Szolgáltatás - Tófürdő	Szolgáltatás - Műjégszála	Szolgáltatás - Csónakázás	Szolgáltatás - Kalanováros	Szolgáltatás - Szankópalya	IVS				
7	Értékesítés ábrveletje	49 578	9 881	13 912	1 065	21 285	3 072	35 063	21 492	1 464	20 892	1 541	8 973	0	2 825 890		
	Egyéb bevételek	3 237	15 500	3 082	194	1 291	10 693	18 721	1	0	7 484	0	1 812	0	105 353		
	Értékesítés ábrveletje és egyéb bevételek össz.	52 815	25 381	16 994	1 279	22 576	13 765	53 774	21 493	1 464	28 366	1 541	10 785	0	2 931 243		
8	Költségek																
9	Közvetlen anyagköltség	5 399	104	88	0	4 688	809	20 715	12 643	130	4 228	255	727	0	11 405		
10	ELADÉ	0	0	15 335	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17 793		
11	Közvetlen szolgáltatások	0	0	0	0	0	720	0	0	0	0	0	0	0	789 590		
12	Közvetlen bérletjelölés	4 836	2 261	4 927	1 001	2 691	1 195	6 665	6 328	1 328	5 569	272	103	0	191 233		
13	Közvetlen bérletjelölés	1 166	610	1 330	270	701	216	1 786	1 717	359	1 451	71	28	0	50 241		
14	Ereklékesítés	3 630	46 299	1 890	0	4 259	1 174	36 853	2 205	369	13 444	527	5 939	0	210 400		
15	Üzemeltetési és fenntartási költségek	946	6 766	58	0	1 112	1 902	2 994	3 573	377	3 910	171	413	0	365 070		
16	Egyéb közvetlen költségek	7 488	4 764	1 031	197	1 876	503	5 256	1 978	26	2 106	146	3 084	0	113 511		
17	Üzemi általános költség	5 332	2 123	4 234	824	2 209	1	8 287	9 884	957	5 634	2 110	5 944	0	376 165		
18	Szűkített önköltség	28 739	62 927	28 893	2 292	17 517	6 552	82 655	38 328	3 546	36 342	3 552	16 238	0	2 225 408		
19	Ágazati eredmény	24 016	-35 546	-11 899	-1 013	5 069	7 213	-28 882	-16 835	-2 082	-7 976	-2 011	-5 453	0	795 835		
20	Egyéb közvetlen költségek - Egytelg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44 140		
	Egyéb közvetlen költségek - T1														304 889		
21	Egyéb ráfordítások	18 990	13 756	12 782	564	2 937	1 719	11 563	1 548	157	1 927	124	1 069	0	153 397		
22	Üzemi tevékenység eredménye	5 026	-50 302	-24 681	-1 577	2 122	5 494	-40 445	-18 363	-2 239	-9 903	-2 135	-6 522	0	203 409		
23	Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0	0	0	43 107	0	0	0	0	0	0	647 461	690 571		
24	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	0	0	4 333	2 043	0	0	0	0	0	31 753	32 613		
25	Pénzügyi műveletek eredménye	0	0	0	0	0	38 774	-2 043	0	0	0	0	0	615 708	657 958		
26	Rendkívüli bevételek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 440		
27	Rendkívüli ráfordítások	263	0	0	0	0	710	0	0	0	0	0	0	38 950	105 499		
28	Rendkívüli eredmény	-263	0	0	0	0	-710	0	0	0	0	0	0	-38 950	-104 058		
29	Adózás előtti eredmény	4 763	-50 302	-24 891	-1 577	2 122	43 558	-42 488	-18 363	-2 239	-9 903	-2 135	-5 522	615 708	757 303		

Sor- szám	2012. évi adatok ezer forintban	VG Egység	IK Egység	Üzemeltetés		FNOK	Kötvény	SZOVA	2012 TERV	2012 TÉNY/TERV
				2012. lény	2012. lény					
7	Értékelés árváltozása	1 538 868	1 099 804	179 245	8 973	0	0	2 825 890	2 815 072	100%
	Egyéb bevételek	37 828	2 618	61 203	1 812	1 892	0	105 353	68 222	154%
	Értékelés árváltozása és egyéb bevételek össz.	1 576 696	1 101 422	240 448	10 785	1 892	0	2 931 243	2 883 294	102%
8	Költségek									
9	Közvetlen anyagköltség	55 250	6 388	49 040	727	0	0	111 405	125 380	89%
10	ELŐBÉ	2 458	0	15 335	0	0	0	17 793	16 800	106%
11	Közvetlen szolgáltatások	419	788 451	720	0	0	0	789 590	850 913	93%
12	Közvetlen bérleti költségek	134 484	19 573	37 073	103	0	0	191 233	205 965	93%
13	Közvetlen bérleti járuléka	36 285	4 247	9 681	28	0	0	50 241	42 271	119%
14	Értéksokkenés	90 384	3 327	110 750	5 939	0	0	210 400	208 789	101%
15	Üzemeltetési és fenntartási költségek	328 363	14 485	21 809	413	0	0	365 070	392 917	83%
16	Egyéb közvetlen költség	81 964	3 062	25 401	3 084	0	0	113 511	95 407	113%
17	Üzemi általános költség	190 247	138 379	41 595	5 944	0	0	376 165	373 505	101%
18	Szakképzési költség	919 854	977 912	311 404	16 238	0	0	2 225 408	2 311 957	96%
19	Ágazati eredmény	656 842	123 510	-70 956	-5 453	1 892	0	705 835	571 337	124%
20	Egyéb közvetlen költségek - Egység	44 008	132	0	0	0	0	44 140	48 471	91%
	Egyéb közvetlen költségek - Zrt.	0	0	0	0	304 889	0	304 889	301 492	101%
21	Egyéb ráfordítások	75 262	10 999	66 067	1 069	0	0	153 397	111 585	137%
22	Üzemi tevékenység eredménye	537 572	112 379	-137 023	-6 522	-302 997	0	203 409	109 790	185%
23	Pénzügyi műveletek bevételei	3	0	43 107	0	0	647 461	690 571	210 000	329%
24	Pénzügyi műveletek ráfordításai	564	0	6 376	0	-6 030	31 753	32 613	77 355	42%
25	Pénzügyi műveletek eredménye	-561	0	36 731	0	6 080	615 708	657 958	132 645	495%
26	Rendkívüli bevételek	1 440	0	0	0	0	0	1 440	0	
27	Rendkívüli ráfordítások	65 575	0	973	0	38 950	0	105 498	105 338	100%
28	Rendkívüli eredmény	-64 135	0	-973	0	-38 950	0	-104 058	-105 338	99%
29	Adózási előtti eredmény	472 876	112 379	-101 265	-6 522	-338 867	615 708	757 309	137 097	552%

	<i>Eredménykimutatás (összköltség eljárással)</i>	2012. tény ezer Ft	2012. éves terv ezer Ft	Eltérés Tény-terv
	"A" változat			
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 825 890	2 815 072	10 818
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	2 825 890	2 815 072	10 818
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-360	0	-360
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	30 698	10 000	20 698
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)	30 338	10 000	20 338
III.	Egyéb bevételek	105 353	68 222	37 130
	Ebből: visszaírt értékvesztés			0
05.	Anyagköltség	315 775	314 183	1 592
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	230 159	222 765	7 394
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	55 687	61 890	-6 202
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	17 793	16 800	993
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	789 591	850 913	-61 322
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	1 409 005	1 466 551	-57 546
10.	Béreköltség	669 271	676 611	-7 340
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	88 970	78 189	10 781
12.	Bérfelrakások	195 232	187 716	7 516
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	953 473	942 516	10 957
VI.	Értékcsökkenési leírás	242 297	262 852	-20 555
VII.	Egyéb ráfordítások	153 397	111 585	41 812
	Ebből: értékvesztés	0	0	0
A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)	203 409	109 790	93 618
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	279	0	279
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	250 183	210 000	40 183
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	593 308	0	593 308
	Ebből: értékelési különbözet	0	0	0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	843 770	210 000	633 770
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztésége	0	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	59 311	77 355	-18 044
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	-6 080	0	-6 080
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	132 580	0	132 580
	Ebből: értékelési különbözet	0	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	185 812	77 355	108 456
B.	Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	657 958	132 645	525 313
C.	Szokásos vállalkozási eredmény (+A+B)	861 367	242 435	618 932
X.	Rendkívüli bevételek	1 440	0	1 440
XI.	Rendkívüli ráfordítások	105 498	105 338	160
D.	Rendkívüli eredmény (X-XI)	-104 058	-105 338	1 280
E.	Adózás előtti eredmény (+C+D)	757 309	137 097	620 212
XII.	Adófizetési kötelezettség	38 670	5 000	33 670
F.	Adózott eredmény (+E-XII)	757 309	132 097	586 542
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	0	0
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés	0	0	0
G.	Mérleg szerinti eredmény (+F+22-23)	757 309	132 097	586 542

Sorsz.	Megnevezés	2010	2011	2012
	Dinamikus összehasonlítás			
55	Saját tőke növekedés %	-12%	-14%	18%
56	Jegyzett tőke növekedés %	2%	0%	0%
57	Árbevétel növekedés %	-7%	0%	-1%
	Vagyoni helyzet mutatói			
58	Befektetett eszközök fedezete % (12/1)	55%	46%	54%
59	Idegen tőke aránya % (21/28)	55%	59%	54%
	Pénzügyi helyzet mutatói			
60	Likviditás % (5/24)	877%	1417%	1051%
61	Gyorsráta % (5-6)/24	691%	1098%	816%
62	Forgótőke 5-24 (ezer Ft)	4 948 453	4 628 235	4 552 579
63	Forgótőke szint % (62/5)	89%	93%	90%
	Jövedelmezőségi mutatók			
64	Össztőke megtérülés % (46+41)/28	-5%	-4%	6%
65	Üzemi eredm./Árbevétel % (38/31)	17%	9%	7%
66	Üzemi eredm./(árb+egyéb b.) % 38/(31+33)	15%	8%	7%
67	Fizetett kamatok/üzemi eredmény % (41/38)	14%	26%	29%
68	Adózás előtti eredm./Árbevétel % (46/31)	-26%	-24%	27%
69	Ad. er./(árb+egyéb+p-ü-i bev+rendk.bev)% (46/31+33+39+43)	-21%	-21%	20%
70	Adózás előtti eredm./főösszeg % (46/28)	-5%	-5%	5%
	Hatékonyág, forgási sebesség			
71	Anyaghányad % (34/31)	54%	55%	50%
72	Bérhányad % (35/31)	32%	31%	34%
73	Készletek forgási sebessége (31/6)	2,4	2,5	2,5
74	Eszköz forg.sebessége (31/11)	0,2	0,2	0,2
	Cégértékelés			
75	Diszkontláb	15%	15%	15%
76	Nettó eszközérték ezer Ft (11-21)	6 391 769	5 672 230	6 458 632
77	Üzleti érték MFt (48+36)/75	-3 521 320	-3 020 413	6 406 240
78	Üzl. érték "árfolyama" % (77/13)	-77%	-66%	140%

Sor-szám		<i>Eszközök (aktívák)</i>	2011	2012
01,	A.	Befektetett eszközök	8 890 028	8 896 135
02,	I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	19 396	18 240
03,	II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	7 039 652	7 040 835
04,	III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	1 830 980	1 837 060
05,	B.	Forgóeszközök	4 979 606	5 031 192
06,	I.	KÉSZLETEK	1 122 480	1 124 164
07,	II.	KÖVETELÉSEK	432 915	599 667
08,	III.	ÉRTÉKPAPÍROK	0	0
09,	IV.	PÉNZESZKÖZÖK	3 424 211	3 307 361
10,	C.	Aktív időbeli elhatárolások	100 873	115 703
11,		ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	13 970 507	14 043 030

Sor-szám		<i>Források (passzívák)</i>	2011	2012
12,	D.	Saját tőke	4 060 972	4 779 611
13,	I.	JEGYZETT TŐKE	4 577 890	4 577 890
14,	II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0
15,	III.	TŐKETARTALÉK	307 783	307 783
16,	IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	-144 924	-825 328
17,	V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	1 887	627
18,	VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0
19,	VII.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-681 664	718 639
20,	E.	Céltartalékok	232 293	255 859
21,	F.	Kötelezettségek	8 298 277	7 584 398
22,	I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
23,	II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	7 946 906	7 105 785
24,	III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	351 371	478 613
26,		2. Rövid lejáratú hitelek	50 000	40 000
25,		4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	104 615	252 556
27,	G.	Passzív időbeli elhatárolások	1 378 965	1 423 162
28,		FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	13 970 507	14 043 030

Sor-szám		<i>Eredménykimutatás (összköltség eljárással) "A" változat</i>	2011	2012
29,	01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 859 571	2 825 890
30,	02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0
31,	I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	2 859 571	2 825 890
32,	II.	Aktívált saját teljesítmények értéke	17 862	30 338
33,	III.	Egyéb bevételek	187 017	105 353
34,	IV.	Anyagjellegű ráfordítások	1 564 865	1 409 005
35,	V.	Személyi jellegű ráfordítások	887 927	953 473
36,	VI.	Értékesülékenesi leírás	228 602	242 297
37,	VII.	Egyéb ráfordítások	130 986	153 397
38,	A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	252 070	203 409
39,	VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	250 199	843 770
41,	19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	66 421	59 312
40,	IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 113 329	185 812
42,	B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-863 130	657 958
43,	X.	Rendkívüli bevételek	0	1 440
44,	XI.	Rendkívüli ráfordítások	69 658	105 498
45,	D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	-69 658	-104 058
46,	E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	-680 718	757 309
47,	XII.	Adófizetési kötelezettség	946	38 670
48,	F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	-681 664	718 639
	23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés	0	0
49,	G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-681 664	718 639

**Kimutatás az önkormányzati ingatlanok bevételeinek és kiadásainak
elszámolásához
2012. december 31.**

	2012. terv	2012. tény	Tervteljesítés %
Forrás:			
Nyitó egyenleg:			
- lakóházjavítási alap maradvány	281 103	281 044	100%
- hátralék (1)	271 620	271 620	100%
	9 483	9 424	99%
Bevételek:			
Bérelti díj előírás			
- lakás			
bérelti díj+ÁFA	340 500	355 765	104%
- lakbér beszámítás	-5 000	-11 002	220%
vízdíj+ÁFA	70 402	68 572	97%
szemétszállítási díj+ÁFA	33 000	32 379	98%
takarítás+ÁFA	16 510	17 658	107%
egyéb (fűtés, áram)+ÁFA	2 549	3 475	136%
- nem lakás			
bérelti díj + ÁFA	158 500	154 057	97%
vízdíj + ÁFA	1 000	749	75%
egyéb (gáz,áram)	5 500	5 304	96%
- egyéb bevétel	17 000	18 773	110%
Hátralék állományváltozás (2)(csökk. +)(növ. -)	-30 000	-38 452	128%
Behajthatatlan bérelti díj			
Forrás összesen: (3)	619 444	616 702	100%
Felhasználás:			
Üzemeltetésre			
- kezelési díj	238 000	238 020	100%
- társasház üzemeltetés	111 000	102 809	93%
- 100 %-os önkormányzati ingatlan üzemeltetés	47 000	45 578	97%
Karbantartás + ÁFA	67 500	83 279	123%
Karbantartás (mentes)	23 000	21 893	95%
Pénzeszköz átadás	6 000	0	0%
Felújítási alapképzés	44 500	49 385	111%
- ebből panelprogram	3 500	3 139	90%
Felújítás és/vagy lakásvásárlás			
Vízdíj	73 000	73 531	101%
Szemétszállítási díj	30 000	28 811	96%
Beutalás ÁFA fizetéshez	32 000	34 061	106%
Felhasználás összesen: (4)	672 000	677 367	101%
Pénzmaradvány (5) = (3-4)	-52 556	-60 665	115%
Hátralék (6)	301 620	310 072	103%
Záró egyenleg (7) = (5+6)	249 064	249 407	100%

Sor-szám	Megnevezés	Menny.	Részleg/Osztály	Beruházási terv (e Ft)	Beruházási költség tény (e Ft)	Eltérés tény - terv (e Ft)
ÚJ BESZERZÉSEK				155 625	102 952	-52 673
Ingtatlanok				4 125	242	-3 883
1.	Welther Károly utcai irodaház irodák átrendezése		Központ	1 000	242	-758
2.	Szerelőakna végfalainak lezárása kemény, táblás hőszigeteléssel, szerelőkerettel		Aréna Savaria	500	0	-500
3.	Szüntementes helyiség ajtó hangszigetelése		Aréna Savaria	125	0	-125
4.	Külső öntözőrendszer további szakaszának cseréje		Aréna Savaria	2 500	0	-2 500
Gépek, berendezések felszerelések				133 500	90 209	-43 291
5.	Hulladékétmörítő kompaktor	1	Erdei iskola út	85 000	84 548	-452
6.	Hulladékgyűjtő jármű - Rotopress 15 m3-es tartállyal	1	Köztisztasági részleg	35 000	0	-35 000
7.	Fizető parkoló övezetek bővítése	-	Parkolási részleg	5 000	1 090	-3 910
8.	Padkahenger	1	Építési részleg	2 300	2 169	-131
9.	Szüntementes berendezéshez audio szűrő beépítése		Aréna Savaria	2 200	2 090	-110
10.	Beltéri mobil lelátók funkcionális részeinek cseréje		Aréna Savaria	0	0	0
11.	Elhasználódó eszközök pótlása, tartalékkeret		Aréna Savaria	4 000	312	-3 688
Informatikai beszerzések				11 000	6 856	-4 144
12.	Ügyiratkezelő szoftver	-	Központ	4 000	471	-3 529
13.	Levelező szoftver	-	Központ	4 400	4 125	-275
14.	Számítógép beszerzés		Központ	2 600	2 260	-340
Egyéb gépek, berendezések, felszerelések				7 000	5 645	-1 355
15.	Egyéb kisértékű eszközök beszerzése	-	Központ	4 000	2 891	-1 109
16.	Hulladékgyűjtő edényzet beszerzése	-	Köztisztasági részleg	2 000	1 585	-415
17.	Parkolási ügyfélszolgálat költözése	-	Parkolási részleg	1 000	1 169	169

Felújítások				66 475	11 250	-55 225
18.	Függő folyosó felújítása	-	Óperint utca 18.	3 000	0	-3 000
19.	Hulladékétmörítő kompaktor nagyjavítás	-	Erdei iskola út	9 000	7 447	-1 553
20.	Hőszivattyú felújítás	-	Tófürdő	49 475	2 905	-46 570
21.	TMK műhely által végzett felújítások, saját rezsiz beruházások	-	TMK műhely	5 000	898	-4 102

a 2012. évi beruházási terv teljesítéséről

Sor-szám	Megnevezés	Menny.	Részleg/Osztály	Beruházási terv (e Ft)	Beruházási költség tény (e Ft)	Eltérés tény - terv (e Ft)
2011. évről áthúzódó beruházások				180 218	155 552	-24 666
22.	Parkolójegy automaták beszerzése	70	Parkolási részleg	100 000	77 178	-22 822
23.	Biztonsági kamerarendszer kiépítése	-	Tófürdő	0	0	0
24.	Biztonsági kamerarendszer kiépítése	-	Körmendi út	0	0	0
25.	Lakbér kiszámítására szolgáló szoftver fejlesztése	-	Bérleménykezelési osztály	0	0	0
26.	Díjkönyvelési szoftver fejlesztése	-	Bérleménykezelési osztály	3 039	0	-3 039
27.	Kőszeg utcai házsor (7., 11-17)	-	IVS	55 770	56 801	1 031
28.	Kossuth L. u. 11. (Üzletház kialakítás)	-	IVS	21 409	21 573	164

Beruházási terv 1. sz. módosítás				48 500	20 138	-28 362
29.	Inkubátorház riasztó		Ipari Park	120	120	0
30.	Vízdíj könyvelési szoftver fejlesztése		Társasház kezelési osztály	700	700	0
31.	Csekknymató szoftver		Társasház kezelési osztály	39	39	0
32.	Jégpálya csőrendszer szivárgás megszüntetése		Jégpálya	5 000	5 209	209
33.	Tófürdő klórozó helyiség biztonsági felszerelése		Tófürdő	2 000	405	-1 595
34.	Lapvibrátor beszerzés		Építési részleg	622	622	0
35.	Welther Károly utca kazán keringető szivattyú		Központ	200	204	4
36.	Welther Károly utcai épület nyílászárócseré		Központ	11 000	9 313	-1 687
37.	Welther Károly utca főépület villamos hálózat korszerűsítése I. ütem		Központ	5 000	0	-5 000
38.	Jászai Mari utcai irodaház átalakítása bérlő igényei szerint		Vagyonhasznosítás	15 000	0	-15 000
39.	Fonyódi üdülő konyha és elektromos hálózat felújítása		Fonyód üdülő	2 500	1 602	-898
40.	Bálázó gép		Körmendi út	4 000	0	-4 000
41.	Fénymásoló gép beszerzése		Központ (3db)	1 500	1 406	-94
42.	Cafeteria szoftver beszerzése		Központ	819	518	-301

BERUHÁZÁSOK ÖSSZESEN				450 818	289 892	-160 926
-----------------------------	--	--	--	----------------	----------------	-----------------

**Kimutatás a pénzügyi eredmény alakulásáról
2012.**

6. számú melléklet

	2011 (e Ft)	2012 (e Ft)
Kamatbevétel - kötvény	217 264	211 736
Kamatbevétel - egyéb	31 752	38 447
Osztalékbevétel Kőszegi TÁVHÓ	1 066	279
Nem realizált árfolyamvesztés visszavezetése kötvénytörlesztés		153 199
Nem realizált árfolyamnyereség kötvény év végi átértékelés		435 701
Realizált árfolyamnyereség egyéb	117	152
Nem realizált árfolyamnyereség egyéb		4 256
Pénzügyi bevételek összesen	250 199	843 770

Kamatköltség - kötvény	58 708	53 122
Kamatköltség - 600 M Ft hitel Városgazd. Kft.	7 713	6 189
Realizált árfolyamvesztés - kötvény	126 881	131 836
Realizált árfolyamvesztés egyéb	755	744
Nem realizált árfolyamnyereség kötvény év végi átértékelés	919 271	
Részesedés értékvesztés visszairása Kőszegi TÁVHÓ		-6 080
Pénzügyi ráfordítások összesen	1 113 328	185 812

Pénzügyi eredmény összesen	-863 130	657 958
-----------------------------------	-----------------	----------------

EBBŐL:		
Kötvény kamateredmény	158 557	158 613
Kötvény árfolyamkülönbözet	-1 046 152	457 064
Kötvény pénzügyi eredmény összesen	-887 595	615 677
Egyéb pénzügyi tételek eredménye	24 466	42 281
Pénzügyi eredmény összesen	-863 130	657 958

**Kimutatás a SZOVA Zrt-nél keletkezett veszélyes hulladékok mennyiségéről
2012.**

7. számú melléklet

Megnevezés	EWC kód	Nyitó készlet	Növekedés	Csökkenés	Záró készlet
Festékes fém	150110	0	281	261	20 kg
Olajos iszap	130508	0	15680	11570	4110 kg
Olajos rongy	150202	0	281	261	20 kg
Hajtómű, ken. olaj	130205	0	2440	2040	400 kg
Olajszűrő	160107	0	160	60	100 kg
Szennyezett abszorb.	130208	0	101	100	1 kg
Savas akkumulátor	160601	0	880	880	0kg
Fénycső	200121	0	30	25	5 kg
Spray flakon	150111	0	15	12	3kg
Elhasznált emulzió	120109	0	385	385	0kg
Festék maradék	080111	0	246	246	0kg
Bontott aszfalt		420	340	110	650 to

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a

A SZOVA SZOMBATHELYI VAGYONHASZNOSÍTÓ
ÉS VÁROSGAZDÁLKODÁSI Zrt.
részére

KÉSZÍTETTE:



Dialog Plusz Audit Könyvvizsgáló Kft.
1137 Budapest, Katona József u. 14.
Telefon: 236-30-90
Fax: 329-36-53,
E_mail: audit@dialog.hu
Honlap: www.dialog.hu

Budapest, 2013. április 18.

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt.

9700 Szombathely, Welther Károly u.4.
Cégjegyzékszám: 18-10-100680
tulajdonosainak

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. (a vizsgált szervezet) mellékelt 2012. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2012. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszeg 14.043.030 eFt, a mérleg szerinti eredmény 718.639 eFt nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

Az mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a vállalkozás belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon.

A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is. Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a gazdálkodó SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. 2012. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről

Elvégeztük a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt (a vizsgált szervezet) mellékelt 2011. évi éves beszámolójához kapcsolódó, 2012. december 31-i fordulónapra vonatkozó évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. 2012. évi üzleti jelentése a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. 2012. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2013. április 18.



Villányi András
ügyvezető igazgató
MKVK nyilvántartásba
vételi száma: 000088

1137 Budapest, Katona J. u. 14.



Gáspárné Farkas Ágota
kamarai tag könyvvizsgáló
MKVK
002289

9700 Szombathely, Móricz Zsigmond u. 7.

