

SZOVA Szállodaüzemeltető Kft.
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzékszám: Cg.18-09-113205
Telefon:(94) 314-040, Fax: (94) 314-743
E-mail: szalloda@szova.hu
Internet: www.szova.hu

ELŐTERJESZTÉS

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének Gazdasági és Városstratégiai Bizottságának
2018. márciusi ülésére

Javaslat a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. 2018. évi üzleti tervének elfogadására

Tisztelt Bizottság!

A SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. feladata a SZOVA Nonprofit Zrt. által a Service4 YOU Hotel Management Kft-vel együttműködésben a Tófürdő területén megvalósítani tervezett szállodaépítés előkészítése és lebonyolítása, majd a szálloda üzemeltetése. Társaságunk tevékenységét 2017. évben kezdte meg. 2017-ben a koncepciótervek elkészítését és tulajdonos általi jóváhagyását követően megrendeltük a szálloda engedélyes és kiviteli terveinek elkészítését. Az erre vonatkozó 64.654.000 Ft+ ÁFA összegű szerződés alapján az Addval Kft. az engedélyes terveket elkészítette és az illetékes építési hatósághoz benyújtotta. Az engedélyezési eljárás befejeződött, az építési engedélyt 2018. február 15-én kézhez kaptuk, és az 2018. március 6-án jogerőre emelkedett.

Jelenleg a részletes kiviteli tervek elkészítése folyik, szerződés szerint erre a tervezőnek 120 nap áll rendelkezésére, amely 2018. májusában jár le. Ezt követően feladatunk az, hogy a kiviteli tervek alapján indikatív kivitelezői ajánlatokat kérjünk és meghatározzuk a beruházás megvalósításához szükséges forrás összegét. Becslésünk szerint 2018. augusztus végére várható, hogy rendelkezésünkre áll egy indikatív árajánlatokkal alátámasztott, reálisnak tekinthető költségvetés.

A beruházást kisebb részben önerőből, nagyobb részben projekthitelből tervezzük megvalósítani. A hitelnyújtásban érdekelt bankokkal az indikatív árajánlatok alapján kezdődhetnek meg a részletes tárgyalások a hitel összegéről és feltételeiről.

Mivel a projekt kezdete óta eltelt 2 évben jelentős építőipari áremelkedés következett be, a kiviteli tervkészítési szakaszban még a szokásosnál is sokkal nagyobb gondot és figyelmet kell fordítani a beruházási költségkontrollra. Egyúttal már most célszerű megvizsgálni pályázati források bevonásának lehetőségét is.

A finanszírozási tárgyalásokkal párhuzamosan meg kell kezdenünk a kivitelezésre irányuló beszerzési eljárás előkészítését. Ennek keretében dönteni kell a beszerzési stratégiáról: arról, hogy egy generálkivitelezőt bízunk-e meg, vagy esetleg szakági részekre bontjuk a kivitelezést és így pályáztatjuk meg.

A kivitelezői pályázat kiírására az indikatív finanszírozási feltételek véglegesítését, a banki előminősítési szakasz lezárását követően kerülhet sor, várakozásunk szerint 2018. novemberében. A pályázatok beérkezése, értékelése, a banki hitelszerződés és a kivitelezési szerződés megkötése 2019. első negyedévére húzódik át. Számításunk szerint a kivitelezés 2019. áprilisában kezdődhet meg és várhatóan 18 hónapot vesz igénybe.

Mivel a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. egyetlen tevékenysége jelenleg a szálloda beruházás előkészítése, bevételekkel nem számolhatunk, a felmerülő költségek döntő része pedig a szálloda beruházáshoz egyértelműen hozzárendelhető, így nem az eredmény terhére, hanem a beruházás bekerülési értékének részeként kerül elszámolásra.

Az eredményt azok a költségek terhelik, amelyek a számviteli szabályok alapján nem képezik részét a bekerülési értéknek. Ilyenek a működéssel kapcsolatos különféle adminisztratív költségek, például a számviteli szolgáltatások és a könyvvizsgálat díja, a bankköltségek és az indikatív ajánlatokkal, a finanszírozási tárgyalásokkal, a tervek bemutatásával kapcsolatos egyéb költségek lehetnek. Mivel bevételünk nem keletkezik, ezek a költségek veszteségként jelennek meg eredmény-kimutatásunkban.

A bekerülési érték részeként nem elszámolható működési költségeink tervezett összege 1.420 ezer forint.

Számviteli szolgáltatások díja	60 e Ft
Könyvvizsgálati díj	360 e Ft
Bankköltségek	120 e Ft
Egyéb működési költségek	880 e Ft
Eredményt terhelő költségek összesen	1.420 e Ft

A SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. feladatait továbbra is elsősorban a SZOVA Nonprofit Zrt. Projektfejlesztési és stratégiai igazgatóságának munkatársai látják el, társaságunk saját munkavállalókkal nem rendelkezik. Emellett speciális szaktudást igénylő feladatok ellátása érdekében külső vállalkozók bevonására is szükség van – az ő vállalkozói díjuk azonban szintén a beruházás bekerülési értékének részét képezi. Ilyen a Service 4 YOU Hotel Menedzsment Kft. tanácsadói díja. Mellettük egy belsőépítész szakértő és egy projekt-koordinációs feladatokat is ellátó, a kivitelezési és üzemeltetési költségek optimalizálását biztosító szállodaipari szakértő megbízásával számolunk.

A bekerülési érték részeként elszámolandó költségek:

Service 4 YOU tanácsadói díj	11.400 e Ft
Belsőépítész szakértői díj	1.000 e Ft
Projekt koordinátor	3.600 e Ft
Indikatív árajánlatok szakértői díja	1.000 e Ft
Indikatív kivitelezési és finanszírozási ajánlatokkal kapcsolatos költségek	2.000 e Ft
Tagi kölcsön kamatköltsége	500 e Ft
Beruházási költség összesen	19.500 e Ft

Ezek mellett a 2017. évi üzleti tervünkben jóváhagyott 64.654 ezer forintos tervezési költség jelentős részének, 47,5 millió forintnak a kifizetése is – ahogy azt előző évi tervünkben jeleztük – áthúzódik 2018-ra.

Társaságunk likviditását a tulajdonosok közötti megállapodás alapján az alaptőke, azon túlmenően pedig a SZOVA Nonprofit Zrt. által nyújtandó tagi kölcsön biztosítja. A kölcsönszerződés tervezetét Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 349/2017. (XII.14.) Kgy. sz. határozatával jóváhagyta. A kölcsön maximális összege 412.500.000 forint, kamata megegyezik a jegybanki alapkamat mértékével. A beruházás üzembe helyezéséig felmerülő kamat szintén a bekerülési érték részét képezi. 2018-ban nem lesz szükség a teljes kölcsön lehívására, éves átlagban 50 millió forintos kölcsönrel és 500 ezer forint kamatköltséggel számolunk.

A fentiek alapján a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. 2018. évi tervezett üzemi eredménye 1.420 ezer forint veszteség, tervezett beruházási kerete 19.500 ezer forint.

Szombathely, 2018. március 14.

SZOVA Szállodaüzemeltető Kft.

9700 Szombathely, Walthner K. u. 4.

Adószám: 25897991-2-18

Dr. Németh Gábor

ügyvezető

SZOVA Szállodaüzemeltető Kft.
Üzleti terv 2018

Egyszerűsített eredménykimutatás
(összköltség eljárással)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	2017	Előző év(ek) módosításai	2018 terv
a	b	c	d	e
1	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE			
2	II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE			
3	III. EGYÉB BEVÉTELEK			
4	Ebből: visszaírt értékvesztés			
5	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	427		1 420
6	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)			
7	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS			
8	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK			
9	Ebből: értékvesztés			
10	A. ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I±II+III-IV-V-VI-VII)	-427	0	-1 420
11	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI			
12	Ebből: értékelési különbözet			
13	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI			
14	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	0	0	0
15	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	-427	0	-1 420
16	X. Adófizetési kötelezettség			
17	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	-427	0	-1 420

Szombathely, 2018. március 9

SZOVA Szállodaüzemeltető Kft.

9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

Adószám: 25897091-2-18
a vállalkozás vezetője

(képviselője)

Üzleti terv 2018

Működési költségek részletezése

Anyagjellegű ráfordítások	havi költség	Összeg ezer Ft
Könyvelés	5 e Ft/hó	60
Könyvvizsgálat	30 e Ft/hó	360
Bankköltségek	10 e Ft/hó	120
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	e Ft	880
Anyagjellegű ráfordítás összesen		1 420

Beruházási költségek részletezése

Beruházási költségek	havi költség	Összeg ezer Ft
Service 4YOU tanácsadói díj	950 e Ft/hó	11 400
Belső építész szakértő		1 000
Projekt koordinátor, költségoptimalizálás	300 e Ft/hó	3 600
Engedélyezéssel, finanszírozással kapcsolatos egyéb beruházási költségek		3 500
Beruházási költség összesen		19 500

Határozati javaslat

.../2018. (III....) GVB. sz. határozat

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének Gazdasági és Városstratégiai Bizottsága a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. 2018. évi üzleti tervét 1.420 ezer forint tervezett veszteséggel és 19.500 ezer forint beruházási keretösszeggel jóváhagyja és felhatalmazza a SZOVA Nonprofit Zrt. Igazgatóságának elnökét, hogy a társaság taggyűlésén az üzleti terv elfogadását szavazatával támogassa.