

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

9700 Szombathely, Boglárka u. 2.

Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága

Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680

Telefon: +36 (94) 900-450

E-mail: titkarsag@szova.hu

Internet: www.szova.hu

ELŐTERJESZTÉS

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2022. december 8-i ülésére

Javaslat a SZOVA Nonprofit Zrt. 2022. évi üzleti tervének módosítására

Tisztelt Közgyűlés!

A SZOVA Nonprofit Zrt. 2022. évi üzleti tervében 153.622 ezer forint üzemi és 128.022 ezer forint adózott nyereséggel számoltunk. Tervünkben elkülönítve mutattuk be a rendszeres tevékenységek és a tervezett ingatlanértékesítések eredményét. Év eleji előrejelzésünk szerint a rendszeres tevékenységek jelentős, 265 millió forintos üzemi veszteséget termelnek, amelyet várhatóan ellensúlyoz az ingatlanértékesítések 418 millió forintos nyeresége, így összességében nyereséges gazdálkodással kalkuláltunk.

Az 1-9 havi tényadatok alapján a rendszeres tevékenységek eredménye várhatóan a tervezettnél megfelelő lesz, a tervezett ingatlanértékesítések egy része azonban nem valósul meg. Az ingatlanértékesítések elmaradása eredményünket is befolyásolja, javasoljuk üzleti tervünk módosítását.

Az üzleti terv összeállítása során az ingatlanértékesítéseket három csoportra osztottuk:

- az önkormányzati ingatlancsomag részeként meghirdetett SZOVA tulajdonú ingatlanok értékesítése,
- Sárdi-ér utcai ipari parki telkek értékesítése,
- egyéb, jelzáloggal nem terhelt ingatlanok értékesítése.

Az önkormányzati ingatlancsomag és a Sárdi-ér utcai ipari parki telkek értékesítése a tervezettnél megfelelően megtörtént. A harmadik kategóriában öt darab ingatlan értékesítésével, 120 millió forint árbevétellel és 57 millió forint nyerséggel számoltunk. Az ingatlanok felsorolását előterjesztésünk 1. sz. melléklete tartalmazza.

Ezeket az ingatlanokat az ingatlan és ingó vagyontárgyak értékesítésére vonatkozó belső szabályzatunkban foglaltak szerint két alkalommal meghirdettük értékesítésre, azonban a

nagyobb értékű ingatlanok – üzlethelyiség és telek – tekintetében az értékesítésre kiírt pályázat eredménytelen volt. A Hajnóczy utcai telekre egyetlen ajánlat sem érkezett, a 11-es Huszár úti üzlethelyiségre pedig csak a nyilvántartási érték alatt tettek ajánlatot. Ezekre az ingatlanokra a pályázati eljárást követően sem mutatkozott kereslet.

A megvalósult ingatlanértékesítésekből a tervezett 120 millió forint helyett 37 millió forint folyt be, a tervezett 57 millió forintos nyereségből pedig ~13 millió forint nyereségünk realizálódott.

Ingotlanértékesítésként vesszük még figyelembe a Külső Zánati út mellet elhelyezkedő 0172/6 helyrajzi számú ingatlan egy részének önkormányzati kisajátítását, amelyből 2 millió forint árbevételünk és 1 millió forint veszteségünk származott - ez a tétel eredeti üzleti tervünkben nem szerepelt.

A jelzáloggal nem terhelt ingatlanok értékesítésének összesített eredménye így 12 millió forint nyereség, amely 45 millió forinttal alacsonyabb az üzleti tervben szereplő értéknél. Az év hátralévő részében további ingatlanok értékesítésével nem számolunk. Ennek megfelelően javasoljuk az ingatlanértékesítésekből keletkező, tervezett nyereség 45 millió forintos csökkentését.

Tervünkben az ingatlanértékesítések bevételét az árbevétel, az értékesített ingatlanok nyilvántartási értékét az eladott áruk beszerzési értékes soron vettük figyelembe. A tényleges elszámolás során azonban a tárgyi eszközként nyilvántartott lakóház és garázsok értékesítése az egyéb bevételek és egyéb ráfordítások sort érinti – emiatt az eredménykimutatás sorai közötti átcsoportosítás is szükséges, amely az eredményt nem módosítja.

A javasolt módosításokat figyelembe véve a SZOVA Nonprofit Zrt. 2022. évi tervezett üzleti eredménye 153 millió forint nyereségről 108 millió forint nyereségre csökken. Ezen belül a rendszeres tevékenység eredménye nem változik, 265 millió forint üzemi veszteség, az ingatlanértékesítések eredménye pedig az eredeti 418 millió forintról 374 millió forint nyereségre csökken. A módosított adózott eredmény 82 millió forint nyereség. Módosítási javaslatunkat és a módosított eredménykimutatást előterjesztésünk 2. sz. melléklete tartalmazza.

Kérjük a tisztelt Közgyűlést, hagyja jóvá üzleti tervünk módosítását a fentiek szerint!

Szombathely, 2022. november 28.

SZOVA Szombathelyi Vagyongazdálkodási Nonprofit Zrt.
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.
9700 Szombathely, Kölyökárka u. 10.
Adószám: 13980315-2-10
OTF Kovács Cecília
vezérigazgató

1. sz. melléklet

Tervezett és realizált ingatlanértékesítések 2022.

Ingatlan megnevezése	Tervezett árbevétel	Nyilvántartási érték	Tervezett nyereség	Tényleges árbevétel	Nyilvántartási érték	Realizált nyereség
9700 Szombathely, Széll Kálmán utca 28-34. Garázs 6692/1/A/29 hrsz.	2 500 000 Ft	1 000 000 Ft	1 500 000 Ft	2 624 671 Ft	32 580 Ft	2 592 091 Ft
9700 Szombathely, Wesselényi utca 16. fszt. 18. Garázs 6840/A/18 hrsz.	2 500 000 Ft	1 000 000 Ft	1 500 000 Ft	3 354 331 Ft	2 200 000 Ft	1 154 331 Ft
9700 Szombathely, Gyórfy István utca 22. Lakóház 5202 hrsz.	30 000 000 Ft	23 000 000 Ft	7 000 000 Ft	31 010 000 Ft	21 040 000 Ft	9 970 000 Ft
9700 Szombathely, 11-es Huszár út 2. fszt. Üzlet 2260/2/A/43 hrsz.	45 000 000 Ft	37 000 000 Ft	8 000 000 Ft			0 Ft
9700 Szombathely, Hajnóczy József utca Telek 10427/33 hrsz. telek	40 000 000 Ft	1 000 000 Ft	39 000 000 Ft			0 Ft
összesen	120 000 000 Ft	63 000 000 Ft	57 000 000 Ft	36 989 002 Ft	23 272 580 Ft	13 716 422 Ft

2. sz. melléklet

Módosítási javaslatok a SZOVA Nonprofit Zrt. 2022. évi üzleti tervéhez

sor- szám	megnevezés	2022. jóváhagyott üzleti terv			2022. módosított üzleti terv		
		adatok ezer forintban	Ingatlan- értékesítések	Összesen	Rendszeres tevékenységek módosítás	Ingatlan- értékesítések módosítás	Összesen
I.	Értékesítés nettó árbevétele	3 900 681	811 402	4 712 083	3 900 681	693 891	4 594 572
II.	Aktívált saját teljesítmények értéke	5 000		5 000	5 000	0	5 000
III.	Egyéb bevételek	84 583	22 373	106 956	84 583	59 362	143 945
05.	Anyagköltség	514 100		514 100	514 100	0	514 100
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	337 384		337 384	337 384	0	352 384
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	47 210		47 210	47 210	0	47 210
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	5 000	415 372	420 372	5 000	356 344	361 344
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 075 189		1 075 189	1 075 189	0	1 075 189
IV.	Anvagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	1 978 883	415 372	2 394 255	15 000	356 344	2 350 227
10.	Bérrköltség	1 347 469		1 347 469		0	1 347 469
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	138 900		138 900		0	138 900
12.	Bérráulékok	180 494		180 494		0	180 494
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	1 666 862	0	1 666 862	0	0	1 666 862
VI.	Értékesítéskkenési leírás	233 000		233 000		0	233 000
VII.	Egyéb ráfordítások	376 300		376 300	-15 000	23 326	384 626
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEV. EREDMÉNYE	-264 781	418 403	153 622	0	373 583	108 802
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	43 300		43 300		0	43 300
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai*	68 900		68 900		0	68 900
B.	Pénzügyi műveletek eredménye	-25 600	0	-25 600	0	0	-25 600
E.	Adózás előtti eredmény	-290 381	418 403	128 022	0	-44 820	83 202
XII.	Adófizetési kötelezettség	0		0			0
F.	Adózott eredmény	-290 381	418 403	128 022	0	-44 820	83 202

Határozati javaslat
.../2022. (XII.08.) Kgy. sz. határozat

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a SZOVA Nonprofit Zrt. 2022. évi üzleti tervének módosítására vonatkozó előterjesztését.

A Közgyűlés jóváhagyja, hogy a nem realizálódott ingatlanértékesítések miatt a SZOVA Nonprofit Zrt. árbevétele az eredetileg jóváhagyott 4.712.083 ezer forintról 4.594.572 ezer forintra, üzemi nyeresége 153.622 ezer forintról 108.802 ezer forintra - a devizakötvény átértékeléséből keletkező árfolyamkülönbözetet nem tartalmazó -, adózás előtti eredménye pedig 128.022 ezer forintról 83.202 ezer forintra csökkenjen.

