

SZOVA Szállodaüzemeltető Kft.
9700 Szombathely, Boglárka utca 2.

Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzékszám: Cg.18-09-113205
Telefon: (94) 900-450
E-mail: szalloda@szova.hu
Internet: www.szova.hu

ELŐTERJESZTÉS

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2023. március 30-i ülésére

Javaslat a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. 2023. évi üzleti tervének elfogadására

Tisztelt Közgyűlés!

A SZOVA Szállodaüzemeltető Kft-t Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének döntése alapján 2017-ben a Tófürdő területére tervezett négycsillagos szálloda beruházás előkészítésére és megvalósítására hozta létre a SZOVA Nonprofit Zrt. és a Service 4 YOU Szálloda Befektető Zrt. A szálloda tervezése és a beruházás műszaki előkészítése 2019-ben fejeződött be. **A tervezésre és projektelőkészítésre társaságunk 110 millió forintot fordított.**

A kétéves tervezési időszak alatt azonban **a beruházás kivitelezési költségei olyan mértékben megemelkedtek, hogy az eredetileg tervezett és rendelkezésünkre álló 450 millió forint helyett a 2019. évi becslések alapján kb. 1,2-1,6 milliárd forint önerőt kellett volna biztosítanunk a szálloda megépítéséhez – emiatt a beruházás finanszírozása és megvalósíthatósága kérdésessé vált.**

A pénzügyi lehetőségeket tovább szűkítette a 2020-ban kitört koronavírus járvány, majd a 2022. év elején kezdődött orosz-ukrán háború. A hiányzó pénzeszközöket pályázati vagy állami támogatásból sem sikerült biztosítani. Bár Szombathely további fejlődése szempontjából továbbra is kulcskérdés lenne egy színvonalas szálláslehetőséget biztosító szálloda megépítése, a jelenlegi helyzetben a szükséges forrásokat sem a SZOVA Nonprofit Zrt., sem Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata nem tudja előteremteni.

A projekt megvalósítása érdekében 2021. decemberében Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése felhatalmazta a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. ügyvezetőjét arra, hogy külső befektetőt keressen a beruházás folytatásához. Kisebbségi tulajdonosunk jelezte, hogy a Service 4 YOU Szálloda Befektető Zrt. – és az azonos cégcsoportba tartozó, a tervezett szálloda üzemeltetésére szerződött Hotel & More Kft. – továbbra is érdekelt a beruházás megvalósításában, de szakmai kapcsolataik révén a befektető keresésében és a projekt értékesítésében is hajlandóak együttműködni.

A befektetői érdeklődés felkeltésére 2022. év elején összeállítottunk egy brossurát, amelyet eljuttattunk a Magyar Szálloda Szövetséghez, valamint informális úton a Service 4 YOU Zrt. szakmai kapcsolatait felhasználva próbáltunk lehetséges befektetőket megkeresni. **A folyamat eddig nem vezetett eredményre, a projekt megvásárlására vagy befektetőként történő finanszírozására 2022-ben nem mutatkozott kereslet.**

Mivel ezek az informális megkeresések nem vezettek eredményre, 2023-ban tovább keressük az értékesítés lehetőségét szakmai szervezeteken és rendezvényeken keresztül. Elképzelhetőnek tartjuk olyan tanácsadó cég bevonását az értékesítésbe, amely sikerdíjas alapon hajlandó közreműködni a folyamatban. Az értékesítéshez szükséges további lépéseket, az értékesítési konstrukciót és feltételeket az esetleges konkrét érdeklődés és befektetői szándékok ismeretében lehet meghatározni. **A projekt értékesítésének lehetőségét rontja, hogy a szálloda építési engedélye a kiadást követő három év elteltével 2021-ben lejárt.**

A szállodaépítés mellett Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 336/2020. (X.29.) Kgy. sz. határozatában megbízta a SZOVA Nonprofit Zrt-t, hogy a Tófürdő területére tervezett rekreációs központ terveit dolgoztassa át úgy, hogy egy olyan rendezvényközpont **kerüljön megtervezésre**, amely alkalmas a közelben található étterem megszűnése miatt keletkezett piaci rés betöltésére. A határozat második pontjában a Közgyűlés a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. ügyvezetőjét kérte fel a rendezvényközpont üzleti tervének és finanszírozási modelljének kidolgozására. A koncepciótervek elfogadását követően azonban Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata a tervezési folyamat felfüggesztéséről **döntött, a koronavírus járvány miatt kialakult bizonytalanság, az Önkormányzat és a SZOVA Nonprofit Zrt. bevételeinek csökkenése miatt.** A 2022-ben több változatban elvégzett gazdaságossági számítások nem igazolták egyértelműen a rendezvényközpont projekt gazdaságos megvalósíthatóságát.

A külső körülmények megghiúsították azt az elképzelést is, amely szerint a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. hasznosította volna a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és a SZOVA Nonprofit Zrt. érdekeltségi körébe tartozó létesítmények vendéglátó egységeit. Ezen a téren 2023-ban a magas energiaköltségek miatt nem számíthatunk a piaci helyzet javulására.

Mivel a SZOVA Nonprofit Zrt. pénzügyi helyzete 2023-ban várhatóan a korábbinál is nehezebb lesz, társaságunk lehetőségei továbbra is korlátozottak. Ennek ellenére folytatnunk kell a szálloda beruházás értékesítésére irányuló munkát, amelynek költségeire üzleti tervünkben 1 millió forintot irányoztunk elő. Emellett a gazdasági társaságok jogszerű működéséhez minimálisan szükséges adminisztratív költségekkel kalkulálunk. Bevétellel óvatosságból továbbra sem számolunk.

Költség	Tervezett összeg 2023.
Anyagjellegű ráfordítások (befektető keresés)	1.000 e Ft
Számviteli szolgáltatás	60 e Ft
Könyvvizsgálat	360 e Ft
Kamarai tagdíj	5 e Ft
Bankköltség	100 e Ft
Működési költségek összesen:	1.525 e Ft

Tervezett üzemi eredményünk és adózás utáni eredményünk a működési költségek összegével azonos 1.525 ezer forint veszteség. Amennyiben a szálloda projektet sikerül értékesíteni, akkor szükségessé válik üzleti tervünk felülvizsgálata.

A szálloda projekt előkészítési költségeinek finanszírozására a SZOVA Nonprofit Zrt. 75 millió forint tagi kölcsönt biztosított társaságunknak. A tagi kölcsön kamata a 6 havi BUBOR kamatlábnak felel meg. 2022. év végére a BUBOR az év eleji ~4%-ról ~16%-ra emelkedett és azt feltételezzük, hogy 2023-ban ezen a szinten marad. Emiatt **a kamatköltségek a 2022. évi 7,7 millió forintról várhatóan ~13,6 millió forintra emelkednek.** A kölcsönszerződés szerint a beruházás üzembe helyezéséig felmerülő kamatok tőkésítésre kerülnek, a mérleg eszköz oldalán a beruházás értékét, forrás oldalán a tagi kölcsön egyenlegét növelik - ez 2023. január 1-jén 84.660 ezer forint.

Társaságunk 2022. év végéig felhalmozott kumulált vesztesége 5.356 ezer forint.

Kérjük a tisztelt Közgyűlést, hogy tárgyalja meg és hagyja jóvá társaságunk 2023. évi üzleti tervét!

Szombathely, 2023. március 21.

SZOVA Szállodaüzemeltető Kft.

9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

Adószám: 23697991-2-18

Kovács Cecília

ügyvezető

SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. 2023. évi üzleti terv
Eredménykimutatás
ezer Ft

Sorszám	A tétel megnevezése	2022. várható	2023. terv
1	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE		
2	II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE		
3	III. EGYÉB BEVÉTELEK		
4	Ebből: visszairt értékvesztés		
5	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	672	1 525
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)	-672	-1 525
11	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI		
12	Ebből: értékelési különbözet		
13	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI		
14	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	0	0
15	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	-672	-1 525
16	X. Adófizetési kötelezettség		
17	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	-672	-1 525

Határozati javaslat

.../2023. (III. 30.) Kgy. sz. határozat

- 1.) Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. 2023. évi üzleti tervét, és azt 1.525 ezer forint üzemi és 1.525 ezer forint adózás utáni veszteséggel jóváhagyja, és elfogadásra javasolja a társaság taggyűlésének.
- 2.) A Közgyűlés felhatalmazza a SZOVA Nonprofit Zrt. Igazgatóságának elnökét, hogy az üzleti terv elfogadását a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. taggyűlésén megszavazza.
- 3.) A Közgyűlés felkéri a társaság ügyvezetőjét, hogy amennyiben előrelépés történik a szálloda projekt értékesítése ügyében, arról tájékoztassa a Közgyűlést.