

Adószám: 11256779-2-15
Cégbíróság: Szabolcs-Szatmár-Bereg megye
Cégjegyzék szám: 15-10-040189

Sóstó-Gyógyfürdők Szolgáltató és Fejlesztő ZRT.
4431 Nyíregyháza - Sóstógyógyfürdő, Szódaház utca 18.

Üzleti jelentés 2022. évről



Fordulónap: 2022. december 31.
Beszámolási időszak: 2022. január 01. - 2022. december 31.

Nyíregyháza, 2023. április 20.

 **SÓSTÓ-GYÓGYFÜRDŐK**
Szolgáltató és Fejlesztő ZRT.
4431 Nyíregyháza-Sóstógyógyfürdő, Szódaház u. 18.
Adószám: 11256779-2-15
A gazdálkodó képviselője -26-

P.h.

Tartalom

Vezetői összefoglaló	4
1. Bemutakozás	6
1.1. Szervezet	6
1.2. Telephelyek, alaptevékenységek	6
2. Piaci Környezet és befolyásolása	7
2.1. Piaci környezet	7
2.2. Piaci pozíció	7
2.2.1. Kapacitás	7
2.2.2. Vendégszám	9
2.2.3. Fürdőbevételek	9
2.2.4. Gyógyszolgáltatás árbevétele	11
2.2.5. Vendégéjszakaszám	12
2.2.6. Összegzés	12
2.3. Marketing tevékenység	13
3. Főbb tevékenységeink, és teljesítményeink	18
3.1. Fürdő-, és gyógyszolgáltatás:	19
3.1.1. Tófürdő	21
3.1.2. „Aquaris” Élmeny-, Gyógy-, és Parkfürdő	22
3.1.2.1. „Aquaris” fürdő szezon adatok	22
3.1.2.2. „Aquarius” fürdő szezonon kívüli adatai	24
3.1.2.3. „Aquarius” fürdő éves adatai	26
3.1.3. Fürdőház fürdőrészlege	26
3.1.4. Júlia fürdő	27
3.2. Gyógyszolgáltatás	28
3.2.1. Gyógyszolgáltatás Élmenyfürdő	30
3.3. Szálláshely szolgáltatás	31
4. A tárgyévi gazdálkodás, tervteljesítés értékelése	34
4.1. Üzletmenet	34
4.2. Bevételek	35
4.2.1. Fürdőszolgáltatási bevételek	35
4.2.2. Gyógyszolgáltatási bevételek	36
4.2.3. Szálláshely értékesítési bevételek	37
4.2.4. Vendéglátási bevételek	38
4.2.5. Egyéb szolgáltatások bevételei	39
4.2.6. Egyéb bevételek	40
4.2.7. Aktivált saját teljesítmények értéke	40
4.2.8. Üzemi bevételek összesen	40
4.3. Költségek és ráfordítások alakulása	41
4.3.1. Anyagjellegű ráfordítások	42
4.3.2. Személy jellegű ráfordítások	45
4.3.3. Amortizáció és egyéb ráfordítás	46
4.3.4. Az üzemi tevékenység eredménye	46
4.4. Pénzügyi műveletek eredménye és rendkívüli eredmény	47
4.4.1. Pénzügyi műveletek eredménye	47
4.5. Adózott eredmény	47
4.6. Egységenkénti eredmény	48

4.7. A beszámoló mérlegéről.....	56
4.8. Fordulónap utáni események, mérlegen kívüli tételek.....	57
4.9. Foglalkoztatáspolitikai, bérigazgatás 59	
4.9.1. A foglalkoztatáspolitikáról.....	59
4.9.2. Foglalkoztatási helyzet.....	59
4.9.3. Bérigazgatás.....	62
5. Kutatás, fejlesztés.....	65
6. Szolgáltatás fejlesztés, beruházások.....	66
6.1. Szolgáltatás-fejlesztés.....	66
6.2. Beruházások, karbantartás.....	66
6.2.1. A beruházások értéke és forrás összetétele.....	66
6.2.2. A főbb beruházások bemutatása.....	67
6.2.3. A karbantartásokról.....	72
6.2.4. A közbeszerzési eljárásokról.....	74
7. A Társaság likviditásáról.....	74
8. Jövőkép.....	76
9. Környezetvédelem.....	78
10. Kockázatkezelés.....	78
11. Minőségpolitika.....	81
Mellékletek:.....	81
1. sz. melléklet: A Tófürdő rövid bemutatása.....	82
2. sz. melléklet: A Parkfürdő rövid bemutatása.....	83
3. sz. melléklet: Az Élmenyfürdő rövid bemutatása.....	85
4. sz. melléklet: A Fürdőház rövid bemutatása.....	87
5. sz. melléklet: A Júlia Fürdő rövid bemutatása.....	88
6. sz. melléklet: Szervezeti felépítés.....	89

energia árrobbanás negatív hatásának mérséklésére több sikeres **energiafelhasználás racionalizálását** célzó intézkedést hajtottunk végre.

Az új menedzsment továbbra is arra törekszik, hogy megőrizze a **Társaság működőképességét és** megteremtse a jelenleg zárva tartó Hotel Fürdőház szállodai részlegének, és a város szívében elhelyezkedő, közkedvelt Júlia Fürdő egységek újraindításának feltételeit mind műszaki, mind humánerőforrás oldalról.

A beszámolás évére a moratórium lehetőségével tovább élve fenntartottuk a felfüggesztett kamatfizetéseket, és a hiteltörlesztéseket is. A moratórium lejártával az elkövetkező gazdasági évre a hitel törlesztés és kamatfizetés jelentős mértékű adósságszolgálati terhet fog jelenteni. A moratórium ideje alatt felhalmozott kamatteher 100,6 MFt, mely a hitel lejártakor válik esedékessé 12 havi részletben. A meg nem fizetett kamat elszámolásra és elhatárolásra került a tárgyévre.

Az utóbbi két év pandémiás időszakában az önkormányzati társaságot **áremelési tilalom** súlytotta, melynek feloldását követően már a tervben is jelentős mértékű áremelést terveztünk. Ezt végrehajtva a vizsgált év II. felétől átlag 30-40% áremelést hajtottunk végre. Ennek ellenére a tervezett 466,5 eFő vendégszámhoz képest mindössze -5,7 eFő az elmaradás, a **bázis évhez viszonyítva +151,3 eFő többlet vendégszám** teljesült.

Összefoglalva: a Társaság a tárgyévben az elmúlt év folytatásaként megváltozott gazdasági-, egészségügyi- és háborús helyzetben nehéz külső körülmények között gazdálkodott, ennek ellenére eredményesen zárta üzleti évét **+4,5 MFt adózott eredménnyel, ami 3,7 MFt tervülteljesítés.**

A saját tőke-jegyzett tőke arány megfelel a törvényi előírásoknak.

 **SÓSTÓ-GYÓGYFÜRDŐK**
Szolgáltató és Fejlesztő ZRT.
4431 Nyíregyháza-Sóstófürdő, Szódahegy u. 13.
Telefon: 112 567 79-2-15
Podlovics Lajos
vezérigazgató -28-

Vezetői összefoglaló

Tisztelt Polgármester Úr!

A Sóstó-Gyógyfürdők Zrt. **2022. évi üzleti terve 2 479 630 eFt** üzemi bevétellel, **2 440 259 eFt** üzemi ráfordítással, **+39 371 eFt** üzemi eredménnyel és **+832 eFt** adózott eredménnyel került elfogadásra.

A **terv** bizakodóbb volt az előző évi tervnél az egész éves nyitvatartás feltételezése miatt. A 2021. év tény adatához viszonyítva 2022 évben **+827,7 MFt (+79,4%) árbevétel növekedést terveztünk 1.870,3 MFt értékkel. A ténybevétel 2.001,7 MFt, ami +131,4 MFt (+7%) túlteljesítést jelent.**

Az egyéb bevételek terve 609,3 MFt volt, amitől **elmaradtunk 46,1 MFt-tal.**

Üzemi ráfordítás tervünk 2 440 MFt volt, melyet az éves nyitvatartás és az inflációs áremelések miatt +18,3 MFt-tal túlléptük.

Az **üzemi tevékenység eredménye 106,4 MFt**, ami 48,9 %-kal több a bázisnál, illetve **170,1 %-al (67 MFt) jobb a tervezettnél.**

A Társaság az üzemi eredmény jelentős túlteljesítése ellenére a tervezett 832 eFt **adózott eredményt** (4,5 MFt) csak **3,7 MFt-al tudta túlteljesíteni. Ennek oka a pénzügyi műveletek ráfordításainak jelentős növekedése.**

Év közben a Társaság **menedzsment összetétele** is megváltozott. A Vezérigazgatói posztot jelenleg 2023.05-31-ig az értékesítési- és idegenforgalmi igazgató megbízás keretében látja el. Az Üzemeltetési vezérigazgató-helyettesi munkakört szintén megbízási szerződéssel a főmérnök látja el. A Gazdasági vezérigazgató-helyettes visszavonulása miatt a főkönyvelő vette át a munkakört.

Az új menedzsmentnek az alábbi problémákkal kellett szembenézni és arra intézkedéseket tenni:

A pandémiás időszak még alig fejeződött be és már az orosz-ukrán háborús helyzet által kiváltott globális energiaválsággal és az ezzel járó magasba szökő inflációval kellett szembenéznünk. Az energiahordozók árai ugrásszerűen nőttek olyannyira, hogy október hónaptól a távhő árak 16-szorosára, az elektromos energia rendszerhasználati díjak háromszorosára és végül a gázárak öt-nyolcszorosára nőttek.

Ennek következményeként 2022. október és november hónapjában két egységünket, előbb a Júlia Fürdőt, majd a Hotel Fürdőházat is be kellett zárunk határozatlan időre.

A bezárással járó létszámleépítéseket végre kellett hajtani, a felmondási időre járó béreket és végkielégítéseket ki kellett fizetni. Ezek **nem várt kiadásként** terhelték meg a már jóváhagyott költségvetésünket.

Jelenleg fő bevételi forrásunk az Aquarius Élmenyfürdő, melynek tartósabb időre történő bezárása is szóba került. Az egység bezárásának elkerülése érdekében és az

1. Bemutakozás

A Sóstó-Gyógyfürdők ZRT. fontos céljának tekinti Nyíregyháza város és a régió lakosságának egészségmegőrzésében és javításban, a fürdőkultúra kialakításában, úszásoktatásban és tömegsportban, valamint a szabadidő kellemes és hasznos eltöltésében való szerepvállalását. Ezen túl a Társaság egyre növekvő szerepet tölt be Nyíregyháza-Sóstógyógyfürdő, mint GYÓGYHELY és GYÓGYFÜRDŐ turisztikai vonzerejének, vendégmarasztaló képességének növelésében.

1.1. Szervezet

Vezetés

A Sóstó-Gyógyfürdők ZRT. vezetését az alábbi személyek alkotják:

Vezető tisztségviselők

Név, lakcím	Tisztség
Podlovics Lajos 4400 Nyíregyháza-Sóstófürdő, Déry Miksa utca 61.	vezérigazgató
Riedel Rita 4400 Nyíregyháza, Kengyel u. 9.	Felügyelő Bizottsági elnök
Vass Zoltán Géza 4551 Nyíregyháza, Tujafa utca 72/A.	Felügyelő bizottsági tag
Giba Tamás 4400 Nyíregyháza, Kassa köz 17.	Felügyelő Bizottsági tag
Demeter Csaba Barnabás 4400 Nyíregyháza, Szent I. u. 69.	Felügyelő Bizottsági tag
Kósa József 4400 Nyíregyháza, Sátor utca 4.	Felügyelő Bizottsági tag

Szervezeti felépítés

A szervezeti felépítésünket az **6. sz. melléklet** tartalmazza.

1.2 Telephelyek, alaptevékenységek

A telephelyeket a tárgyévi kiegészítő melléklet tartalmazza.

A társaság alaptevékenységei:

- Fizikai közérzetet javító (fürdő) szolgáltatás
- Szállodai szolgáltatás, éttermi vendéglátás
- Egyéb humán-egészségügyi szolgáltatás

Egyéb tevékenységek:

- Ingatlanhasznosítás
- Épületfenntartás, korszerűsítés
- Vagyonkezelés
- Iparcikk kiskereskedelem
- Parkoló üzemeltetés
- Hirdetés és reklámtevékenység
- Hévízértékesítés

2. Piaci Környezet és befolyásolása

2.1. Piaci környezet

A gazdálkodás piaci környezete számos kockázatot rejt magában. A jelentősebb eredendő, szabályozási, politikai, és más kockázatok az alábbiak:

- o eredendő kockázatként merül fel, hogy társaságunk gazdaságilag hátrányos régióban folytatja tevékenységét;
- o a COVID 19 járvány helyzet a vártnál tovább elhúzódása még mindig negatív hatást gyakorolt a társaság piacaira és működési feltételeire
- o az idegenforgalom a térségi beutazó turizmus vonatkozásában jelentős fejlődést mutat 2021-hez képest, de még nem éri el a COVID előtti időszakot;
- o Az háborús helyzet miatt gyakorlatilag kiesett az ukrán beutazó turizmus
- o a konkurencia harc erősödött, egyes konkurens fürdőknél új kapacitások léptek be, a külföldi beutazó turizmus több – egyre fejlődő - fürdőn „átutazva” érkezik hozzánk, ami nehezíti a Társaság piaci helyzetét.
- o Komoly fürdőfejlesztések folytak a közeli fürdőkben, amely negatív hatású lehet a jövőben a bel- és külföldi beutazó turizmusunkra.

2.2. Piaci pozíció

A Sóstó-Gyógyfürdők Zrt. fürdőszolgáltatásból származó piaci részesedése a csak **2021. év végéig rendelkezésre álló KSH adatok alapján** három fő vetületben vizsgálható:

- vármegyei piaci részesedés
- regionális piaci részesedés
- országos piaci részesedés

2022. év végéig rendelkezésre álló adat kizárólag vendégéjszaka szám alakulásban érhető el a KSH oldalán, mivel annak adatgyűjtését 2022. nyaratól hivatalosan is az NTAK végzi, melyben a regisztráció valamennyi szálláshely esetében kötelező.

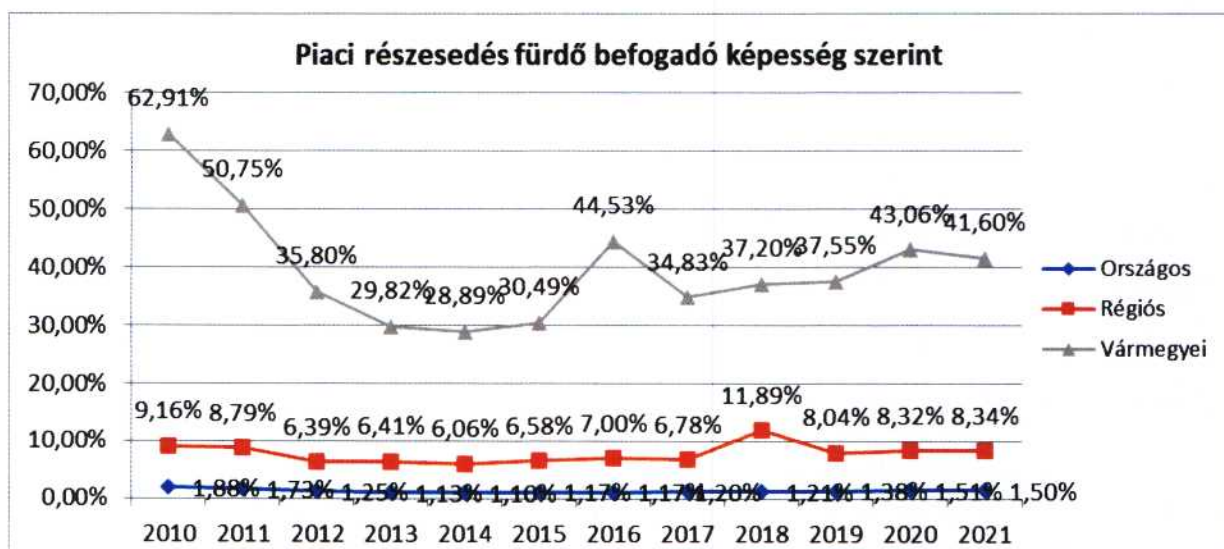
A piaci részesedést így már öt szegmensben vizsgálhatunk:

- kapacitás
- vendégszám
- fürdőbevételek alakulása
- gyógyszolgáltatási bevételek alakulása
- vendégéjszaka szám alakulása

Előre bocsátjuk, hogy a KSH statisztikát nem tartjuk száz százalékig teljesnek, illetve helyesnek, mivel a fürdőszolgáltatók általi adatszolgáltatás nem kötelező. Azonban a tendenciák még így is követhetők belőle. A vendégéjszaka számok tekintetében megbízhatóbbnak véljük az adatokat, hiszen a szálláshely regisztráció már 2021. évtől hotelek és panziók részére kötelező.

2.2.1 Kapacitás

Társaságunk fürdőkapacitásairól elmondható, hogy 2015 óta stagnálnak. Fürdőfejlesztés, bővítés nem valósult meg az utóbbi 7 évben.



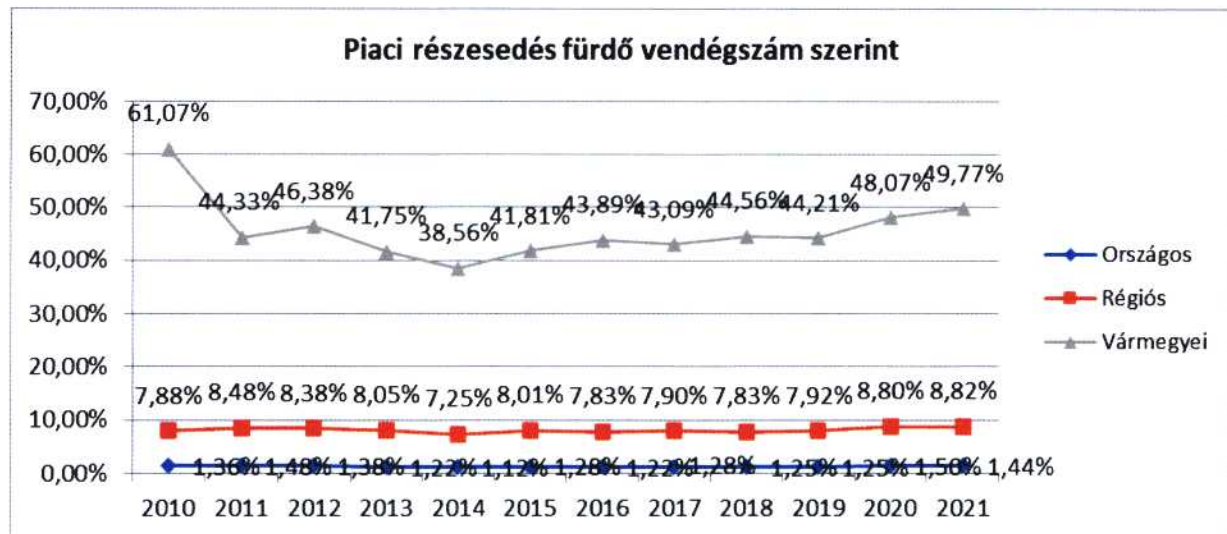
Így az ábrából látható, hogy 2010 és 2019 között **országos szinten** a **fürdőkapacitások** gyorsabb ütemben nőttek, mint a Társaság fürdőkapacitásai, ezért 2010. évi 1,9 %-ról **1,5 %-ra** csökkent a piaci részesedésünk, annak ellenére, hogy a 2018. évi 1,2 %-hoz képest 0,3 százalékponttal javultunk. A növekedésben az országos kapacitások COVID miatt bekövetkezett csökkenése áll.

Regionális szinten kapacitás részesedésünk az 2018 évi **11,9 %-ról 8,34 %-ra csökkent**, a régió fürdőkapacitásainak növekedése miatt, mely jelentős csökkenésnek mondható és a konkurencia erősödését jelzi.

Csökkenés figyelhető meg 2010-hez képest **vármegyei szinten** is, elsősorban strand szegmensben. Piaci részesedésünk kapacitások tekintetében a 2010. évi 62,9%-ról 2015-re 30,5 %-ra csökkent, majd 2017- 2020 között folyamatosan 43,1 %-ra nőtt, vagyis a vármegye egyre meghatározóbb fürdőegyüttesévé váltunk.

Azonban látható, hogy 2021-ben elkezdődött vármegyei szinten is a csökkenés, mely figyelmeztetés, hogy a konkurencia nem csak regionálisan, hanem már vármegyei szinten is erősödik. A vármegyei fürdőkapacitások **41,6 %** -át teszi ki fürdők kapacitása.

2.2.2 Vendégszám



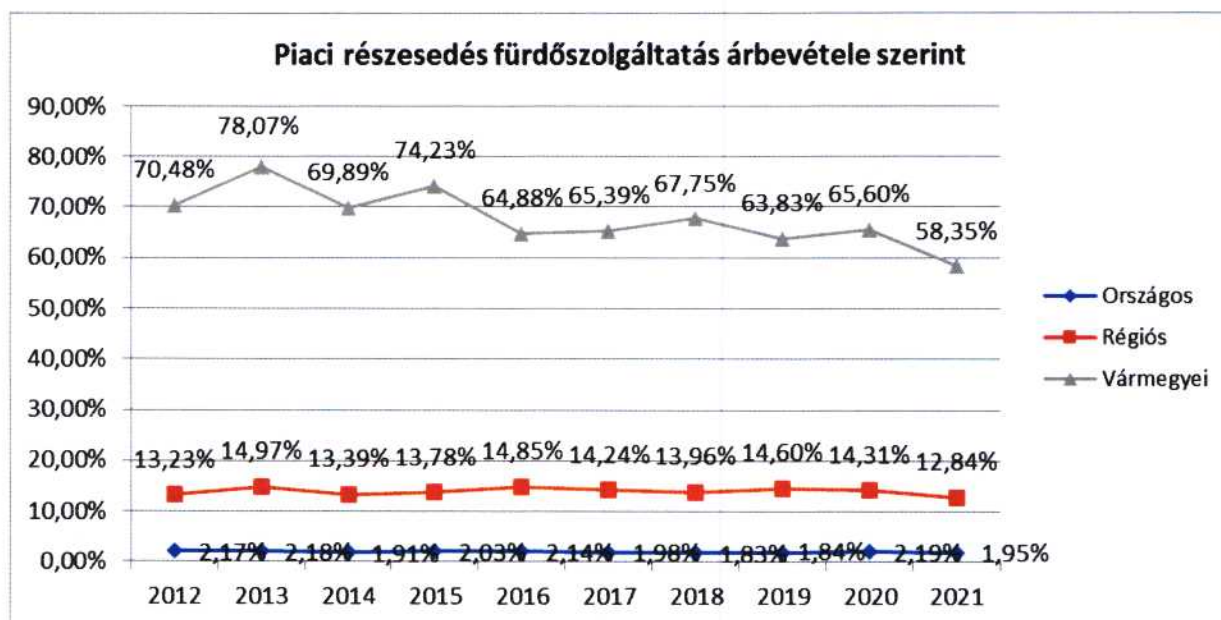
Vendégszám tekintetében **országosan** minimálisan, de csökkent a piaci pozíciónk. 0,06 százalékponttal csökkent az arányunk, mely **1,44 %** körüli volt 2021-ben.

Regionálisan stagnálás figyelhető meg, a 2020-as 8,8 %-hoz képest 2021-ben ez az arány 8,82 %.

Vármegyei szinten a 2014-es mélyponttól számítva növelni tudtuk részesedésünket 2020- ra 48,1 %-ra, mely 2021-re **49,77 %-ra** emelkedett. A számok arra utalnak, hogy a Társaság „COVID tűrőbbnek” bizonyult mint az átlag, illetve a vendégek kezdenek visszaszokni.

2.2.3 Fürdőbevételek

A **fürdőszolgáltatási árbevételből** való piaci részesedésünk a vendégszámmal ellentétben csökkenést mutat minden téren.

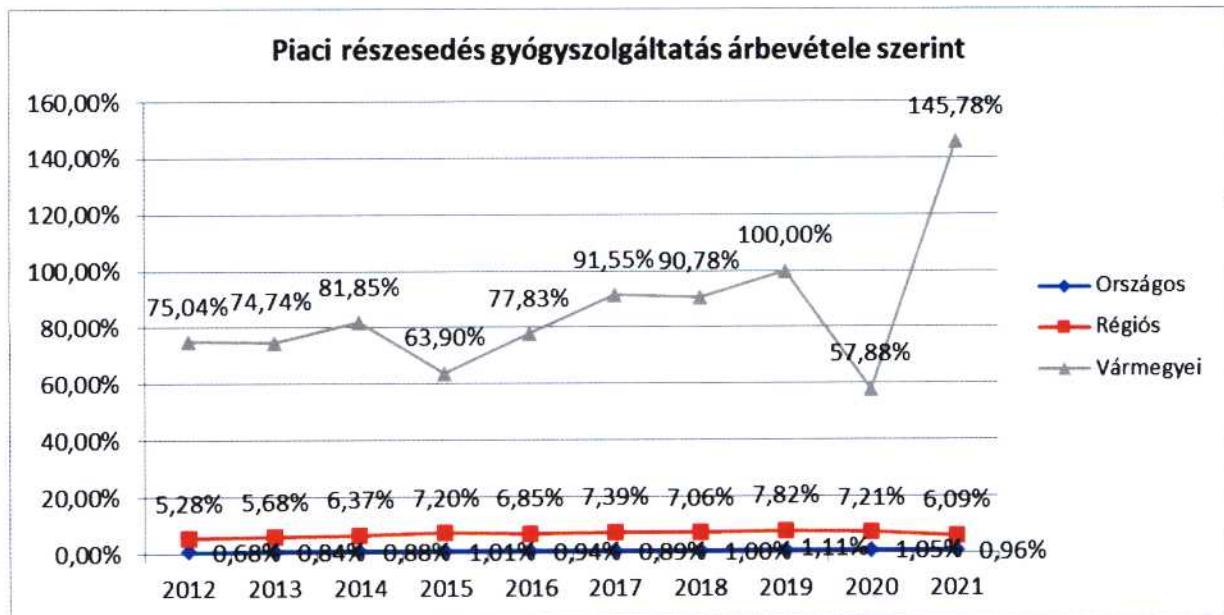


Országos szinten a 2020. évi 2,2 %-ra való növekedéshez képest ez most 0,05 százalékpontos csökkenést jelent 2021-ben. A regionális csökkenés még ennél is nagyobb – 2020-ban **14,3 %-ot** sikerült elérni, ami 2021-re 12,84 %-ra csökkent. Ez több, mint 8 %-os csökkenés, mely már jelentősnek mondható.

Varmegyei szinten 65,6 %-os értéket értünk el 2020-ban, mely egy javuló tendenciát vetített elő. Azonban 2021-ben a számok azt mutatják, hogy a Társaság fürdőszolgáltatási árbevétele messze elmaradt a 2020 évi részesedéstől, mely annak is betudható, hogy „állami” tulajdonú intézményekbe árstop volt bevezetve fürdőjegyárak tekintetében jóformán a nyár közepéig! Ez a tény óriási bevételkiesést okozott a térségben található fürdőkhöz mérten. 2021-ben a fürdőszolgáltatás árbevételi részesedése **58,35 %**.

Ez a szegmens azt is mutatja, hogy a varmegyei konkurencia (különösen Kisvárdai és Nyírbátor) erősödik, és növelik részesedésüket Társaságunkkal szemben. Hiába a vendégszám növekedés, ha az árbevétel alakulása negatív irányba indult el!

2.2.4 Gyógyszolgáltatás árbevétele



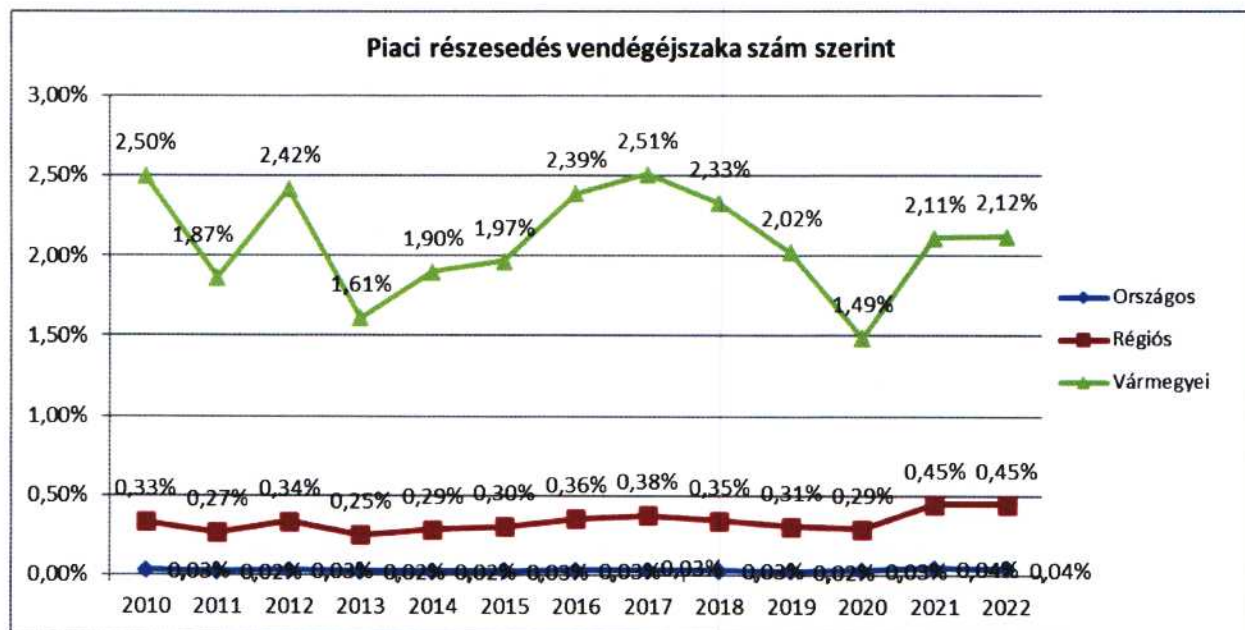
A **gyógyszolgáltatási bevételeink** tekintetében piaci részesedésünk **országos szinten** alacsonyabb a fürdőszolgáltatási részesedésünkénél, már több éve 1% körül **stagnálunk**, sőt, 2021-ben az 1 % alá is csúsztunk. Ez azt jelzi, hogy **gyógyászatunk ismertsége** még **alatta van a kívánatos szintnek**, illetve ami a szolgáltatási minőség által indokolt lenne.

Regionális piaci pozíciónk is 2019 óta csak romlott. A 2020-as 7,21 %-ról 2021-ben **visszaestünk 6,09 %-ra**, mely jelentős visszalépésnek minősül.

Vármegyei pozíciónk viszont a 2019-es 100%-os részesedésről 2020-ban nagyon leesett. Az 57,88 %-os részesedés jól mutatja, hogy a koronavírus alatt többen elpártoltak. A 2021-es adat pedig a maga **145,78 %-os** részesedéssel valamilyen **adathiba** következménye lehet, hiszen a KSH-ban a leadott vármegyei érték 41 MFt árbevételt mutat, holott csak az Aquarius Fürdőgyógyászat önmagában 60 MFt-os árbevételt jelentett le!

2.2.5 Vendégéjszakaszám

A vendégéjszakaszám vizsgálata azért kerülhetett be a beszámolóba, mivel az NTAK adatszolgáltatás megvalósulása miatt gyakorlatilag szinte az egyetlen olyan adat a KSH-ban, mely már 2022-es évi lezárt adatokat is tartalmaz.



Az **országos adatok** figyelembevételével elmondható, hogy a vendégéjszaka számok tekintetében **a 18 szoba valóban elenyésző**. **Régiós szinten** azért a fél százalékot már majdnem elérjük. **Vármegyei szinten** azonban a 2020. évi 1,49 %-os visszaesést követően ismét **meghaladjuk a 2 %-os értéket**, mely már majdnem eléri a 2010-es, és a 2017-es 2,51 %-os értéket. A visszaesés egyértelmű oka a pandémia, mely megtorpanást még mindig szenved a turizmus.

2.2.6 Összegzés

Az adatokból az a piaci stratégia következik, hogy a helyi piac megtartása mellett Társaságunknak továbbra is a kiesett **turista forgalom visszaszerzésére kell összpontosítania**, beleértve a **gyógyturizmust** is a fejlődési lehetőségek kihasználása érdekében.

Ezt a következtetést tovább erősíti az a tény, hogy Magyarország minősített Gyógyhelyein található fürdők a piaci részesedés több mint 20 %-át tudhatják magukénak, illetve a termálforrásokkal rendelkező fürdők a piac forgalmának több mint 65 %-át bonyolítják, fürdőnk pedig mindkét tulajdonsággal rendelkezik.

A gyógyászati részleg, gyógyhely bevezetése az országos és külföldi piacra továbbra is jelentős erőfeszítéseket és több évnyi marketingmunkát igényel.

Középtávon rontja a piaci helyzetet, és erősíti a konkurencia harcot, hogy immár 42 gyógyhely van Magyarországon. A földrajzi közelség miatt immáron három olyan fürdőhely-gyógyhely is van, mely kedvezőtlenül hat a piaci pozíciónkra. Ezek **a 25.-**

ként gyógyhely minősítést kapott **Nyírbátor-Szénarét, a 36. helyen minősítést szerzett hajdúnánási Aranyszalma gyógyhely, illetve a legutóbb, 42.-ként minősített Hajdúböszörmény Gyógyhely.**

Illetve itt kell megemlíteni, hogy **2023. év februárjában a mátészalkai Városi Uszoda és Strandfürdő vizét minősítették gyógyvízzé**, mely összetevője révén szinte ugyanazokra a betegségekre nyújt enyhülést, amire a mi gyógyvizünk – reumatikus, mozgásszervi gyulladásos megbetegedésekre.

Ezen túl az elmúlt 2-3 évben a **Hungarospa fürdőkomplexum 3 milliárd Ft-ot, a Miskolctapolcai Ellipsum Élmény- és Strandfürdő 13 milliárd Ft-ot, a debreceni fürdő 8 milliárd Ft-ot ruházott be fürdőfejlesztésbe** állami támogatásból. A **kisvárdai fürdőnél** ez az érték mintegy **3 milliárd Ft-ra** tehető. Tavaly már olyan kis fürdők is, mint a **Sárospataki Végardó Fürdő 3,5 milliárd Ft-ot költött fürdőfejlesztésre**, nem is beszélve az igaz távolabbi, de kirívóan magas **23 milliárd Ft-os RQ Vizi Élménypark és Gyógyfürdő idén nyárára megvalósuló beruházásáról**. Ezek a beruházások szinte mindegyike érzékenyen és negatív irányba érinti 2021-től a piaci forgalmunk alakulását, mely már a számokban is megmutatkozik.

Ha a fürdő eredményeit, turisztikai vonzerejét meg akarjuk őrizni, **nem kerülhető el az Aquarius Élmény- és Parkfürdő fejlesztése** sem mind egész éves **attrakciókkal** (fedett uszoda, termálvizes élménymedence bővítés, gyermekvilág bővítése, új termálkút fúrása), mind a Parkfürdőnél szezonos vízforgatós **élmény medencékkel**, attrakció fejlesztéssel, **korszerű gyermekvilág, babapancsoló** kiépítésével. Ezeket a fejlesztéseket **a szomszédos Hunguest Hotel Sóstó is igényli**, hiszen a vendégek legnagyobb része szezonon kívül kizárólag a fürdő fedett folyosón történő megközelíthetősége miatt érkezik. A fejlesztéseket **a drasztikusan emelkedő energia árak miatt energia racionalizálási** beruházásokkal is össze kell kötni a fenntarthatóság érdekében. Ilyen volumenű - mintegy **10-15 milliárd Ft** értékű - fejlesztés csak állami támogatásból valósítható meg, amiért a Tulajdonossal közösen kell lobbizni.

2022-es fürdős KSH adatok hiányában a pandémia elhúzódó kihatása a piaci részesedésünkre **még nem ítéltető meg** reálisan, az azonban nyilvánvaló, hogy fürdővendégszám már megközelíti a járvány előtti vendégszámokat. A pandémia alatt különösen rosszul jártak a jelentős külföldi vendégforgalmat bonyolító fürdők, mint mi is. Rövidtávon **2023-2024-ben a külföldi vendégszám visszaszerzése** fog a taktikánk középpontjában állni, illetve nagyon **fontos a fürdő mihamarabbi fejlesztése**, mely elmaradása esetén súlyos lemaradásunk lesz a konkurens fürdőkkel, és már kisebb fürdőkkel szemben is!

2.3. Marketing tevékenység

A 2022. évben már nem kellett jelentős mértékben számolnunk a korábbi világjárvány turizmusra gyakorolt hatásaival, a vendégek visszatértek normál szokásaikhoz, a járvány esetleges utóhullámainak, változó mutációinak híre már nem keltett általános rémületet, így a külföldi vendégkör a vártnál nagyobb mértékben tért vissza Társaságunk egységeibe, természetesen elsősorban az Aquarius Élmény- és Parkfürdőbe, illetve a Hotel Fürdőházba, mint szállóvendégek. Az ígéretes felfutást a 2022-ben kezdődött Ukrán – Orosz háború ténye árnyalta be. A február végi, valamint a márciusi időszak a Hotel Fürdőház, és a Svájci Lak tekintetében kiváló vendégszámot eredményezett, de ez az Ukrajnából menekülők áradatának volt

betudható sajnos, hullámuk április közepére csendesedett. Ezt követően már nem volt jellemző az Ukrajna felől érkező vendégforgalom, és ez rányomta bélyegét a vezértermék fürdők külföldi forgalmára is. A szlovák, román és lengyel turisták vártnál nagyobb számban történő visszatérésének köszönhetően a nyári szezonban, illetve szinte a teljes év átlagában majd 30%-ra emelkedett a külföldi vendégek aránya, ez a pandémia előtti években jellemzően 40% körül volt mindig. Ha a háború nem szól közbe, akkor az ukrán vendégekkel is számolva, majdnem az eredeti állapotot érhattük volna el, illetve ez a vendégszámban is érezhető növekedést eredményezett volna. A háború elmélyülése rávilágított arra, hogy szinte teljes egészében el kell hagynunk az Ukrajna felé történő kommunikációt, mivel egy idő után szinte ellehetetlenült a határátlépés is.

A másik komoly változást az év folyamán begyűrűzött energiaválság okozta, ami szinte alapjaiban borította fel korábbi üzleti tervünket nem csak a költségek tekintetében, hanem egységeink üzemeltetésének tekintetében is. Október hónapban a Tulajdonos döntése alapján két fürdönket, így a Júlia fürdőt, valamint a Hotel Fürdőházat üzemen kívül kellett helyoznunk, utóbbinál először a wellness részleget, majd később a szállodai részleget is. Mindezek mellett a Svájci Lak akkor még saját üzemeltetésben lévő szállodai részlegét is üzemen kívül kellett helyoznunk.

Az év utolsó részében rendkívül nehéz helyzetet teremtett a bezárásokból adódó kommunikáció kezelése, mert a bezárt egységek vendégei nagyon rosszul tolerálták a bezárásokat. Szóba került az Aquarius Élményfürdő tartósabb bezárásának kérdése is, de ezzel gyakorlatilag ellehetetlenült volna a város turizmusa, így a Tulajdonossal egyeztetve ez az egységünk az év teljes folyamán üzemelt, bár az élményelemek működését racionalizálni kellett, ezzel kapcsolatban is eleget tettünk tájékoztatási kötelezettségünknek a vendégek felé. A kialakult energiaválság okán két saját egységünk mellett országszerte sorra zártak be ismertebb és jelentősebb fürdők is, ebből adódóan sok pletyka és téves híresztelés kapott szárnyra, nagyon sokan gondolták úgy, hogy Nyíregyházán őstől már nincs a továbbiakban működő fürdő. Ezzel kapcsolatban rendkívül sok kérdés érkezett írásban, de különösen telefonon, így rengeteg energiát kellett fektetnünk annak kommunikálásába, hogy az Aquarius Élményfürdő és a hozzá kapcsolódó Fürdőgyógyászat folyamatosan nyitva van, és fogadja a vendégeket. Az egekbe szökött energia árak persze már előre vetítették azt, hogy a Társaság működőképességének megőrzése érdekében az Aquarius Élményfürdőt is üzemen kívül helyezni kényszerülünk minimum egy hosszabb karbantartás idejére, így már ezt is előre kellett vetítenünk a vendégek felé. A helyzet különös nehézségét az okozta, hogy úgy kellett kommunikálni, hogy véletlenül se éreztessük azt, hogy zárva vagyunk, de fel kellett készíteni a vendégeket arra, hogy rövidesen már nem fogadunk vendégeket egy ideig. Mivel az is bizonytalan volt, hogy milyen időtartamra szól majd az üzem felfüggesztése, még nehezebben kezelhető helyzet állt elő, ami szintén sok energiát emésztett fel. Mindezen nehézségek mellett kiemelkedően jó forgalmat értünk el az év végi időszakban.

Bár már teljesen nyilvánvaló volt, hogy az élet a pandémia után visszatért a normál kerékvágásba, ennek ellenére jellemzően az év elején még mindig érkezett kérdés azzal kapcsolatban, hogy a járvány után üzemelnek-e fürdőink, így a korábbi, „Igen, nyitva vagyunk” grafikáinkat még használnunk kellett kommunikációnkban.

Az év eleji, és a tavaszi időszakban a fürdőzés, mint közös családi élmény megélésének bemutatása volt hangsúlyos elem, elsősorban online

kommunikációnkban. A tavaszi, és az őszi szünetre akciót hirdettünk gyermekek részére, illetve Húsvét idején csokoládé tojásokkal kedveskedtünk vendégeinknek. Május 20-án nyitott meg a Tófürdő, illetve június 03-án a Parkfürdő, a nyitásokhoz szükséges grafikai elemek, hirdetések időben futottak. A nyári szezon kezdetekor, június 03-15 között iskolai csoportok részére ismét fürdőzési akciót hirdettünk „Csobbanj a barátokkal!” elnevezéssel. Az akció nagyon népszerű volt, az iskolák nagy számban használták ki a kedvezményes fürdőzési lehetőséget. 2022. június 17-től vette kezdetét a szezon garantált programjai közé tartozó Éjszakai Fürdőzés, a megszokott szerdai és pénteki estéken, a program augusztus 26-ig tartott.

Nyári kampánytervünk teljes egészében megvalósult, ennek kiemelkedő elemei voltak a Janklovics Péter főszereplésével elkészített filmek, melyek arra hívták fel a figyelmet, hogy milyen nehézségei vannak az otthoni „strandolásnak”, és ehhez képest mennyivel egyszerűbb ellátogatni a strandra, és önfeledten élvezni az ott elérhető szolgáltatásokat. A filmek az alábbi tematika mentén készültek el:

A strandon jobb! – házibíícs

A strandon jobb! – toronyugrás, bűvárkodás

A strandon jobb! – koktél napernyővel

Mindhárom film nagy sikerrel futott a közösségi médiában, jó visszajelzéseket kaptunk vendégeinktől. A humor, mint kommunikációs eszköz, továbbra is jó gondolatnak bizonyult.

Családbarát szolgáltatásaink a teljes szezonban vendégeink rendelkezésére álltak, így a mindennapos gyerekfoglalkozások, és aqua torna- és zumba foglalkozások, valamint a vasárnaponként megtartott bábszínházi előadások.

Ismét megvalósítottuk együttműködésünket a megyei sugárzású, de helyi illetőségű rádióállomásokkal, ezek a BestFm, és a SunshineFm. Együttműködési megállapodást kötöttünk a helyi és megyei szintű kommunikációt biztosító Városcép Nonprofit Kft.-vel (Napló, Nyíregyházi Tv.), valamint a Mediaworks Hungary Zrt.-vel (Kelet-Magyarország). Felületeiken megjelentek nyomtatott hirdetéseink, a jó kapcsolatoknak köszönhetően a partnerek folyamatosan beszámoltak a fürdőink megnyitásával kapcsolatos részletekről, illetve a szezon alatt folyamatosan címlapokon számoltak be a strand élményeiről. A Nyíregyházi Televízióban videós hirdetéseink is futottak, a Kelet-Magyarországban ismét futott az „Orvos válaszol” rovat, ami minden hónapban egy alkalommal közölt cikket gyógyászati tevékenységünkről, és annak szolgáltatásairól. A gyógyászati tevékenység további széleskörű népszerűsítése érdekében óriásplakát felületeket vettünk igénybe, valamint buszreklámot is vásároltunk.

Az előző évben megújult weboldalunk látogatottsága ismét erősödött az előző évhez képest, az oldalon továbbra is elérhető volt minden fontos információ, és esemény leírása.

A weboldal 2022-es látogatottsági adatai:

- egyedi látogatók száma: 168.286 fő (+ 3,16%)
- látogatók száma: 233.685 fő (+ 4,39%)

- oldalletöltések száma: 830.865 (+ 6,47%)
- leglátogatottabb nap: 2022. július 22 – 9.108 oldalletöltés

Facebook felületünk rendkívül aktív, az állandó, színvonalas kommunikációnak, valamint képi anyagoknak köszönhetően követőink száma mintegy 4.500 fővel emelkedett 2022. év során, már közel járunk a 30.000 fős tábor eléréséhez. Instagram oldalunk építését is tovább vittük, a korábbiakhoz képest követőink száma a háromszorosára nőtt. Terveinknek megfelelően 2022-ben elindítottuk az Aquarius Tik-Tok csatornáját is, ahol rendszeresen kommunikálunk. Mindhárom felületünket minőségi tartalommal látjuk el, ennek érdekében időről-időre fotó- és videóanyagokat készítünk profi stábbal és családos szereplők bevonásával.

2022-ben is kampányt hoztunk létre a Centrál Médiaszoport által kezelt felületeken, ahol ismét print- és online megjelenéseket vásároltunk. Jelen voltunk a hazai televíziós csatornákon, ezeken hirdetésekkel, és rovatátogatásokkal jelentünk meg.

Egész évben béreltük a 4400, Nyíregyháza, Ferenc krt. 1-3.sz. alatti Társasház épület déli fekvésű, a Kossuth Lajos utca felől elhelyezkedő falfelület középső 1/3-részét, melyen az Aquarius Élmeny- és Parkfürdőt, valamint az Aquarius fürdőgyógyászatot népszerűsítettük.

A TDM-mel és az Állatparkkal közösen billboard és bigboard felületeket béreltünk Szlovákiában, jellemzően a Kassa-Eperjes vonalon, illetve a Lengyel határhoz közel eső területeken.

A Tulajdonos Önkormányzat és az Esma Zrt. között meglévő együttműködés keretében 2022-ben 11.000.000. Ft. + Áfa értékben közterületi reklámfelületek álltak rendelkezésünkre. Az általunk használt kommunikációs felületek óriásplakátok és korlátreklámok voltak, melyekkel Budapesten és az ország keleti nagyvárosaiban, valamint fő közlekedési útvonalak mentén népszerűsítettük szolgáltatásainkat.

Folytatódott Hűségprogramunk, melynek keretén belül a vendégeinket 10 belépés után jutalmazuk, illetve negyedévente sorsoláson vesznek részt, melynek fődíja 15.000 Ft értékű ajándékutalvány. Az Aquarius Fürdőgyógyászat ismét fürdőbelépővel jutalmaztuk azon vendégeinket, akik gyógykúrájuk valamennyi kezelését igénybe vették.

2022. október 10-től egy új jegytípust vezettünk be az Aquarius Élmenyfürdőben, ez a 17.00 órától váltható délutáni kedvezményes belépő, amely felváltotta a korábban 18.30-tól váltható délutános belépőjegyet. Utóbbi jellemzően az úszás iránt elkötelezett vendégek, vagy a felnőtt vendégek számára volt érdekes, családos vendégek jellemzően nem érkeztek vele. Az új jegytípus rövid idő alatt nagyon népszerű lett, és beváltotta azt a reményünket, hogy a munka, és az iskola végeztével a családosok is igénybe veszik fürdőnk szolgáltatásait. A jegytípust online-, és offline eszközökkel egyaránt népszerűsítettük.

Terveinknek megfelelően saját szervezésű rendezvényünk nem volt, de két nagyrendezvényben közreműködőként jelen voltunk. 2022. augusztus 05 – 07 között -a tulajdonos Önkormányzattal egyeztetve Társaságunk támogatásával került megrendezésre a 11. SóstóSerFest sörfesztivál, ami az előző év sikerét is felülmúlta

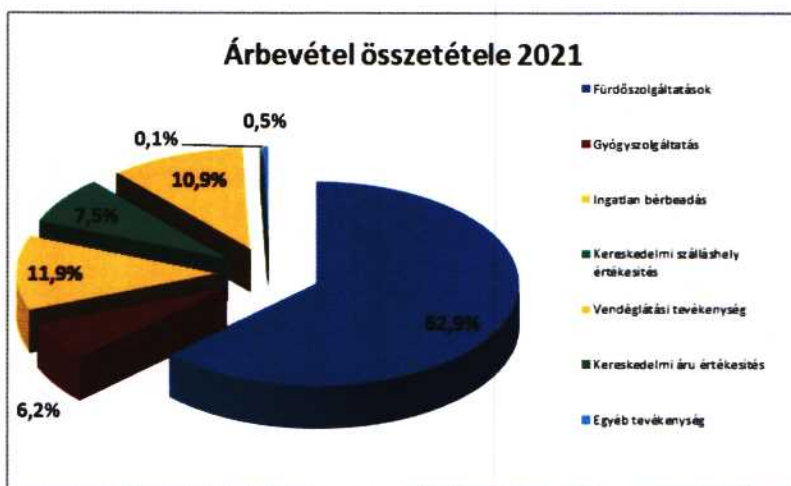
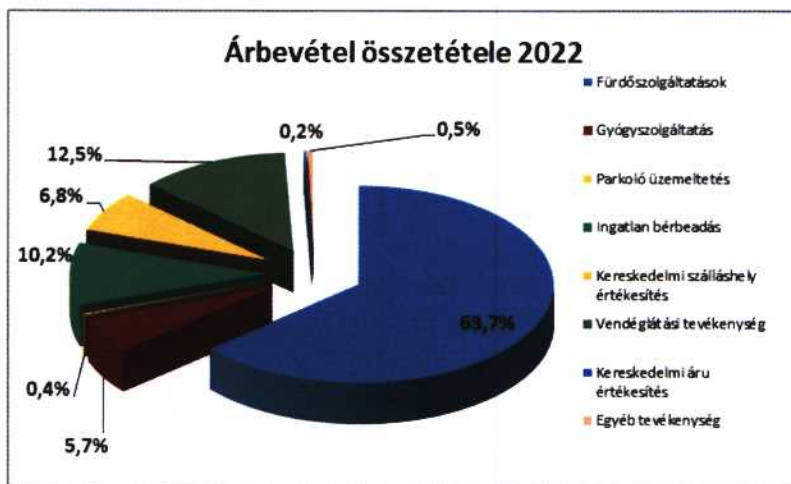
egyre szélesedő sör- és gasztronómiai kínálatának köszönhetően, mindhárom napon zsúfolásig megtelt a Krúdy Vigadó előtti sétány.

2022. szeptember 10-11-én a Parkfürdőben negyedik alkalommal került megrendezésre a Nyíregyháza Extreme Trail terep – akadályfutó verseny. A nemzetközi versenyre bel- és külföldről egyaránt érkeztek sportolók, mind a helyszínnel, mind a szervezéssel kapcsolatban remek visszajelzéseket kaptunk. A verseny érintette Sóstó teljes üdülőterületét, a sóstói erdőt, valamint a Tófürdőt, és a Parkfürdőt. Mindkét rendezvényt évről-évre folytatni kívánjuk a társszervezők bevonása mellett.

3. Főbb tevékenységeink, és teljesítményeink

A 2022 évi tevékenységünkre az energia árak drasztikus emelkedése nyomta rá bélyegét. A Társaság költségtakarékossági okokból kénytelen volt a negyedik negyedévtől ideiglenes jelleggel bezárni a Júlia Fürdő és a Fürdőház egységeket (hotel és fürdő részleg), amelyek hatása megmutatkozik a teljesítmények alakulásában is.

A Sóstó-Gyógyfürdők ZRT. több, egymástól elkülöníthető tevékenységet végez az alábbi összetételben:



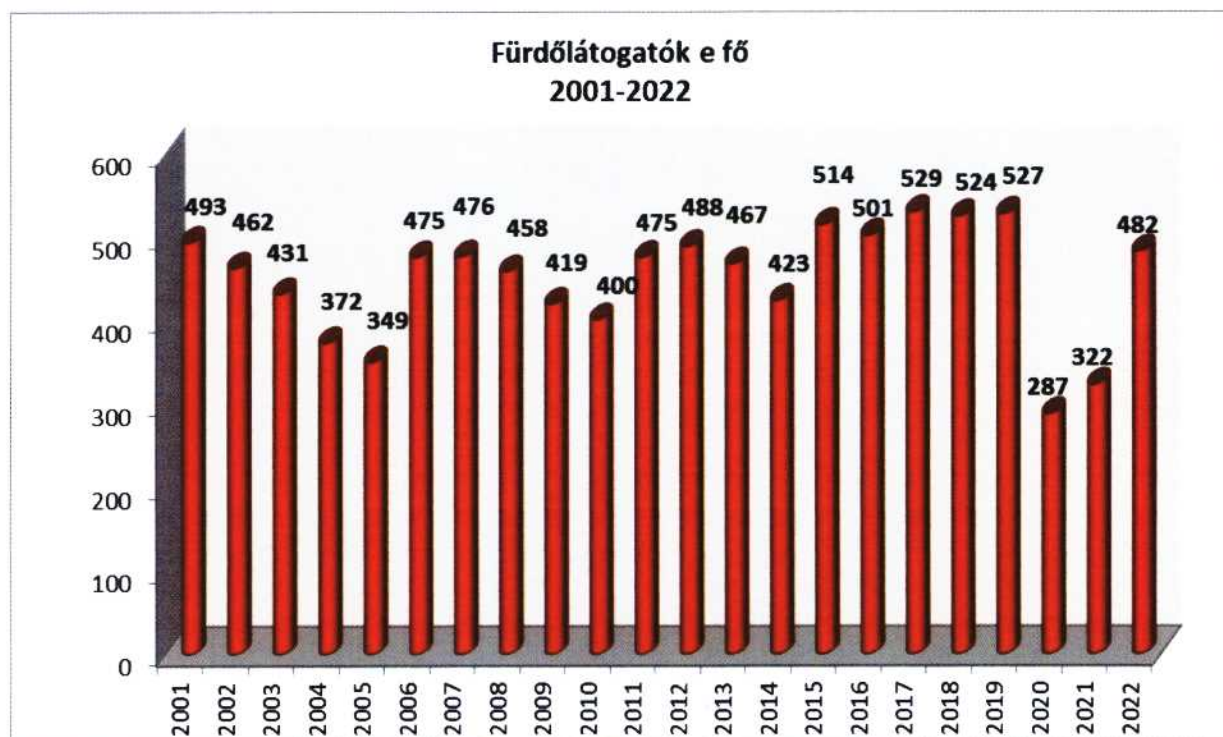
Az értékesítés nettó árbevételének összetételében a vendéglátás, valamint a fürdőszolgáltatás árbevételének aránya nőtt a többi szolgáltatásunkkal ellentétben.

3.1. Fürdő-, és gyógyszolgáltatás:

Fürdőjegy árainkat kormányzati intézkedések következtében a 2020-2021 Covid időszakában nem emelhettük. Idén **2022. év II. felében engedélyezték ismét az áremelést**. Differenciáltan az egyes egységinkben 15-60% áremelést hajtottunk végre.

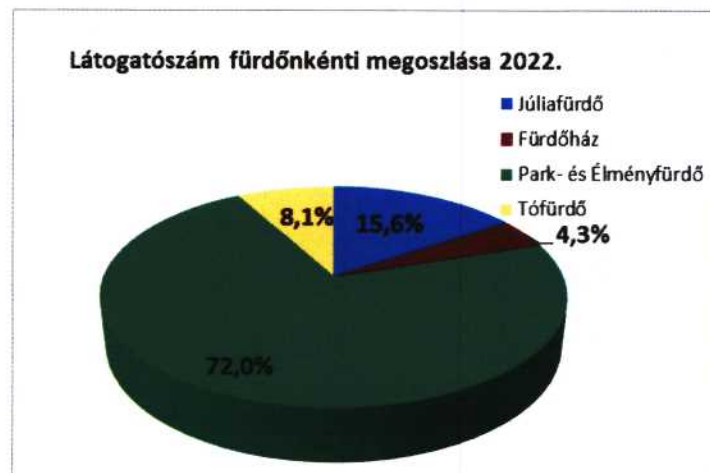
Társaságunk legfontosabb üzleti tevékenysége a **fürdőszolgáltatás**. Öt telephelyen, öt fürdőmű kínálja Nyíregyháza lakossága, illetve a térségbe irányuló turizmus számára rekreációs-, élmény- és gyógyfürdő szolgáltatásait. Ezen tevékenységi kör árbevétele a társaság nettó árbevételének **63,7 %-át** (+0,8 %), illetve a gyógy-szolgáltatásokkal együtt **69,4 %-át** (+0,3 %) adja. A bázishoz képest változás az összetételben a vendéglátási tevékenység +1,6%-os, gyógyszolgáltatás -0,5%-os, míg a szálláshely értékesítés -0,7%-os, az ingatlan bérbeadás -1,7%-os a változás.

Fürdőink továbbra is jelentős mértékben járulnak hozzá a város idegenforgalmi vonzerejéhez, a lakosság szabadidős programkínálatának gazdagításához, a fürdőgyógyászat révén az egészségügyi ellátáshoz, valamint az iskolarendszerű és iskolarendszeren kívüli úszásktatáshoz, szabadidős sporthoz, közszolgálati testületek rekreációs és kondicionáló sportfoglalkozásaihoz, stb.



Fürdőlátogatóink száma **482 ezer fő**, ami mintegy **160 ezer fővel több**, mint az előző évi adat, de még mindig elmarad a COVID időszak előtti évek számaitól. A beszámolási évben a vendégszám 01-es belépővel **a tervezett szint körül alakult**. **A Júlia fürdő bezárása mintegy 35,4 eFő vendégszámcsökkenés, míg a park- és élményfürdő +41,3 eFő vendégszámnövekmény a tervhez viszonyítva**. A **külföldi vendégkör** a szezon időszakában 6,8%-ról 34,1%-ra 59,3 eFő-re növekedett. A belföldi turizmus ezzel ellentétesen mozgott és aránya 93,2%-ról 65,9%-ra (-27,3%) csökkent.

A fürdőgyógyászati szolgáltatást (01) is igénybevevő **gyógyászatos betegek nélkül** a tárgyévi fürdőlátogatószám **461 eFő**, ami **151 eFő**-vel több a bázis évhez, és alig -5,7 eFő elmaradás a tervhez viszonyítva.

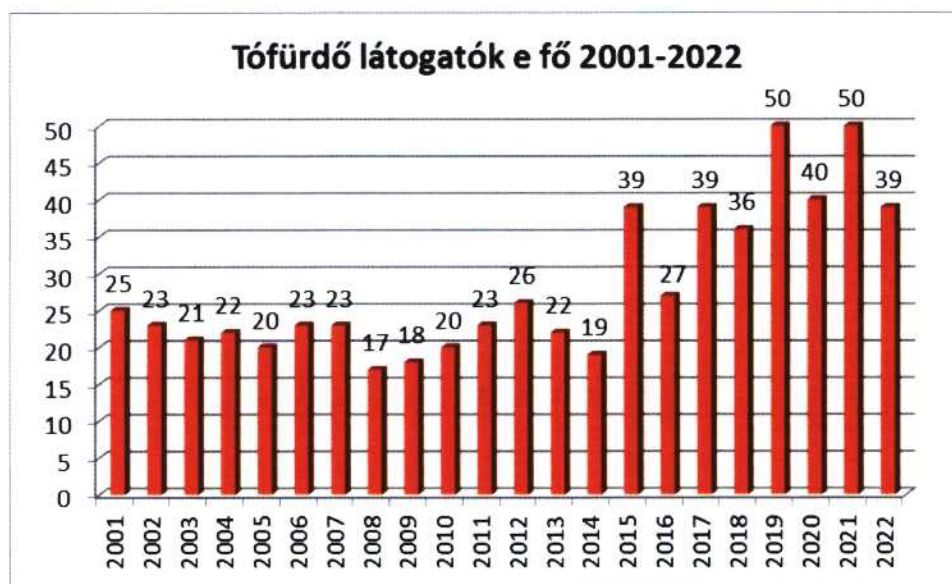
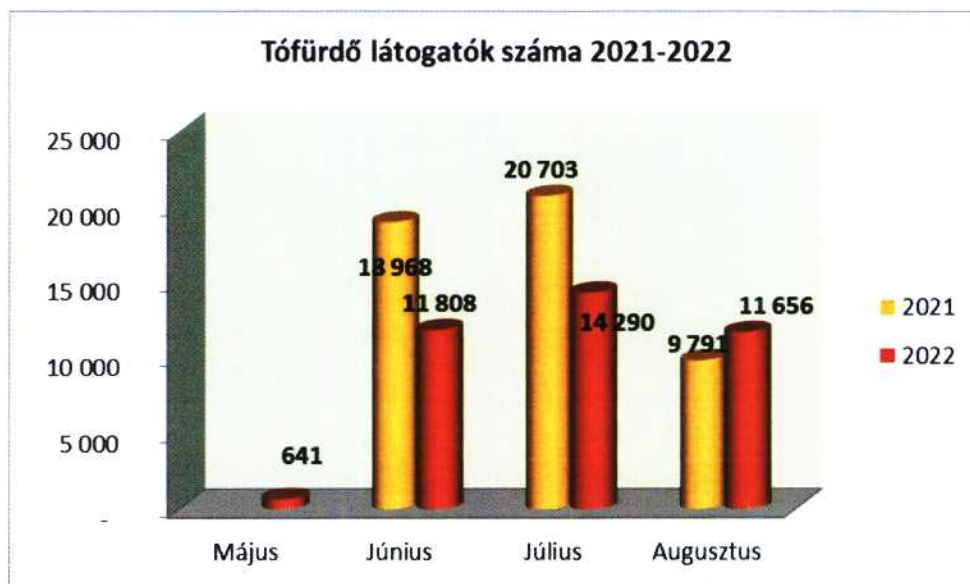


Az egyes fürdők látogatottsági aránya nagymértékben – mint a fenti ábra szemlélteti – módosult, szerkezeti változások történtek. A **Park- és Élmenyfürdő** részesedése mintegy **11,3%-kal növekedett** a Júlia fürdő év végi bezárása miatt. A **Tófürdő** részaránya **-7,5%-kal** csökkent.

3.1.1. Tófürdő

A Tófürdő (1. sz. melléklet) – az időjárás lakmuszpapír - látogatottságát az alábbi diagramok szemléltetik:

eFő

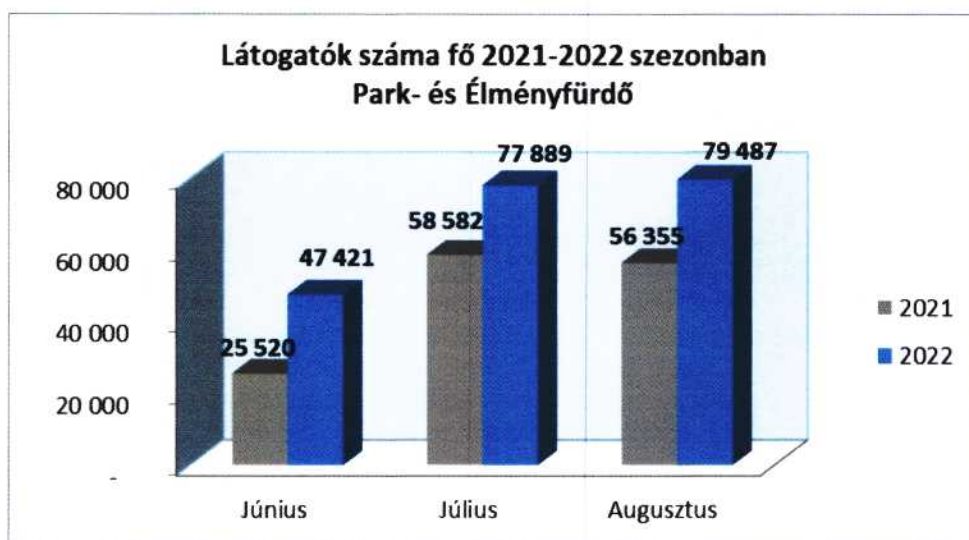


A Tófürdőt pályázati kötelezettség miatt május közepétől szeptember közepéig tartjuk nyitva. Az idei szezon vendégszáma nem hozta a tervezett látogatószámot, ugyanis 3 év után az áremelést nem megfelelően tolerálta a piaci kereslet, pozitívként értékelhető viszont hogy jelentősen mérséklődött a fürdő túlszűfolttsága, „élvezhetőbbé” vált a fürdő! A tárgyévben **-12,8%-kal**, azaz **-5,7 eFő-vel** elmarad **a tervtől**, és **22,7%-kal**, azaz **11,4 eFő-vel** elmarad **a bázis évtől is a vendégszám**.

3.1.2. „Aquaris” Élmény-, Gyógy-, és Parkfürdő

3.1.2.1 „Aquaris” fürdő szezon adatok

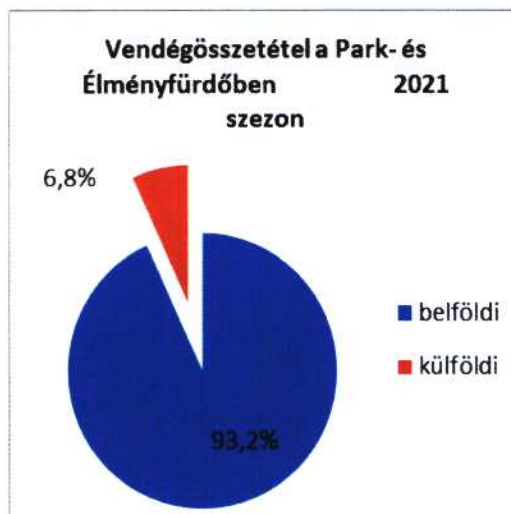
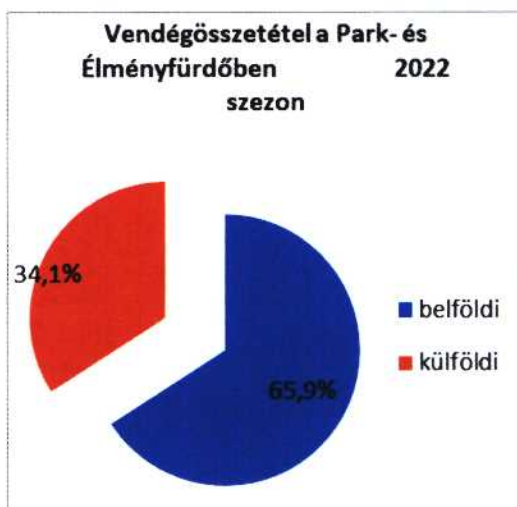
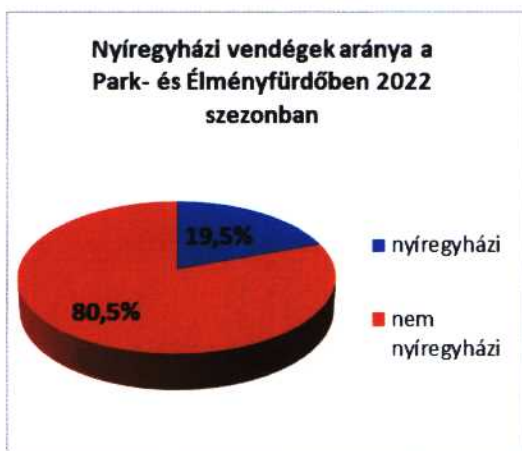
Az egy egységment üzemeltetett Park-, és Élménfürdő látogatottságát a szezonban az alábbi diagramok szemléltetik:



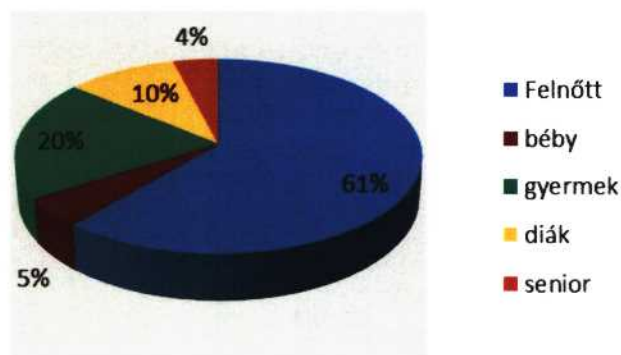
Az „Aquaris” Élmény-, Gyógy és Parkfürdő jelentik szezonban (6-8 hóban) - az Állatpark mellett - Nyíregyháza és a Sóstó legjelentősebb nyári turisztikai attrakcióját. A tárgyévben a szezon időszakától 40-50% áremelést eszközöltünk, melyet a vendégközönség is fogadott. Ennek köszönhetően a bázis évben szezonban **a látogatók száma 140 ezer fő volt, amely a beszámolási évben számottevően mintegy 205 ezer főre nőtt (+46,4%)**, ezzel megközelítette a pandémia időszaka előtti vendégszámot. A látogatószámok tartalmazzák a gyógyászat által nyújtott fürdő szolgáltatásokat is (01-es kezeléseket).

A tervezett szezon vendégszámától mindössze 1,4 fő-vel több.

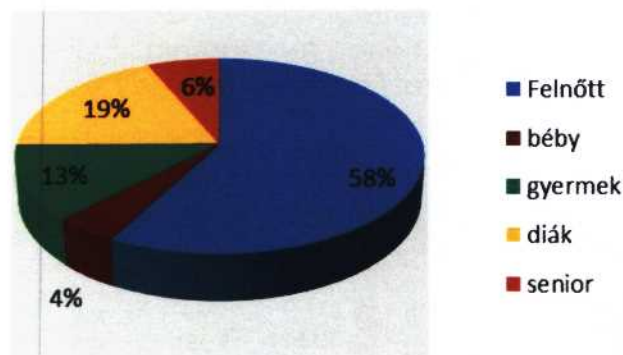
A szezon forgalom megoszlása az előző évhez viszonyítva jelentősen átrendeződött, de még mindig a belföldi turisták aránya a meghatározó. A külföldi vendégek aránya 6,8%-ról 34,1%-ra nőtt, míg a belföldiek aránya 93,2%-ról 65,9% ra esett vissza. A belföldi turisták körében a nyíregyháziak aránya 34,5%-ról mintegy -15%-kal 19,5%-ra csökkent.



Vendégek korcsoport szerinti összetétele a Park- és Élményfürdőben 2022.



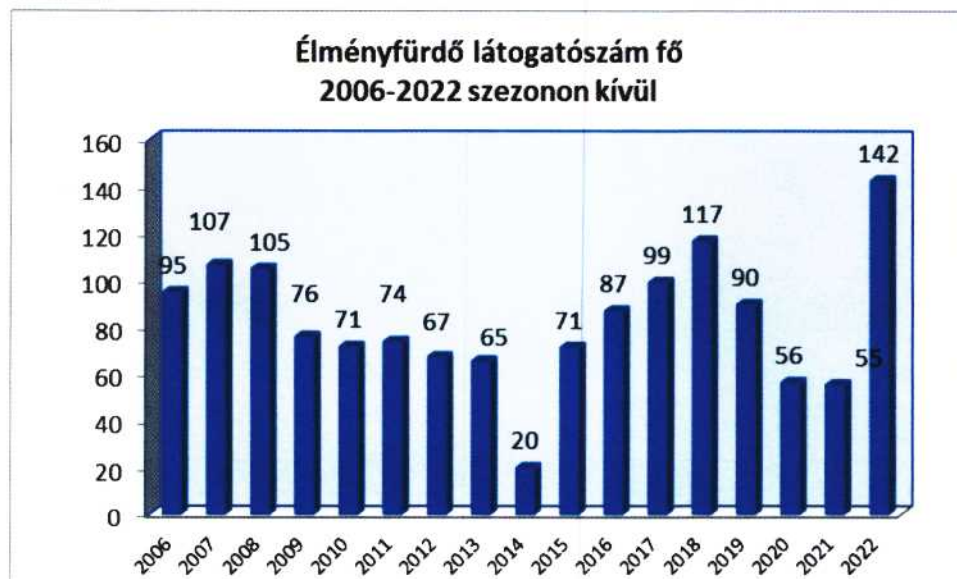
Vendégek korcsoport szerinti összetétele a Park- és Élményfürdőben 2021.



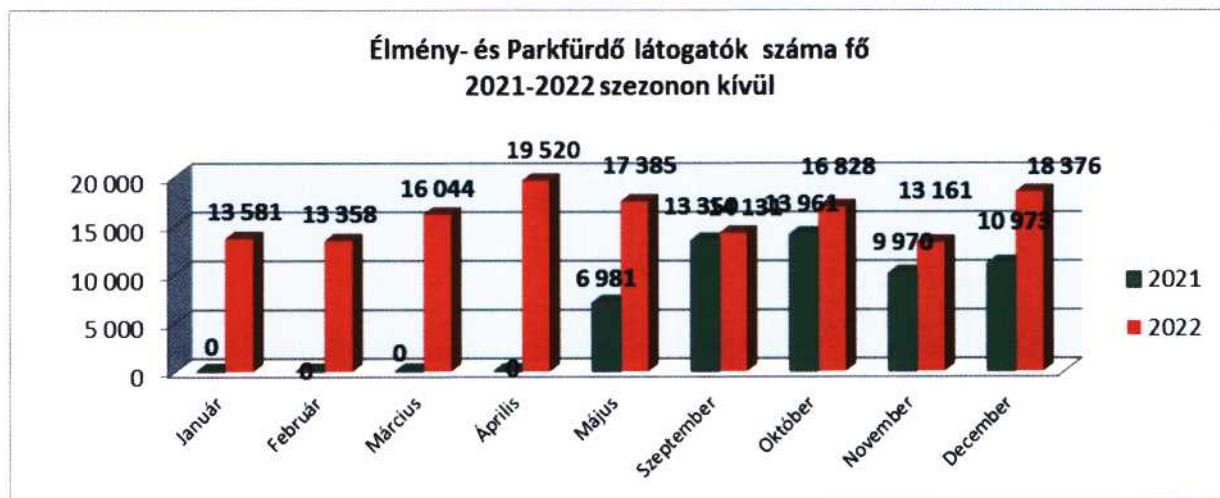
A vendégek korcsoport összetételében a jegyeladási adatok alapján alig **3 %-kal nőtt a felnőttek**, **7 %-kal a gyermekek aránya**, a **diákjegy értékesítése 9%-kal**, míg a **seniorok aránya 2%-kal csökkent**.

3.1.2.2. „Aquarius” fürdő szezonon kívüli adatai

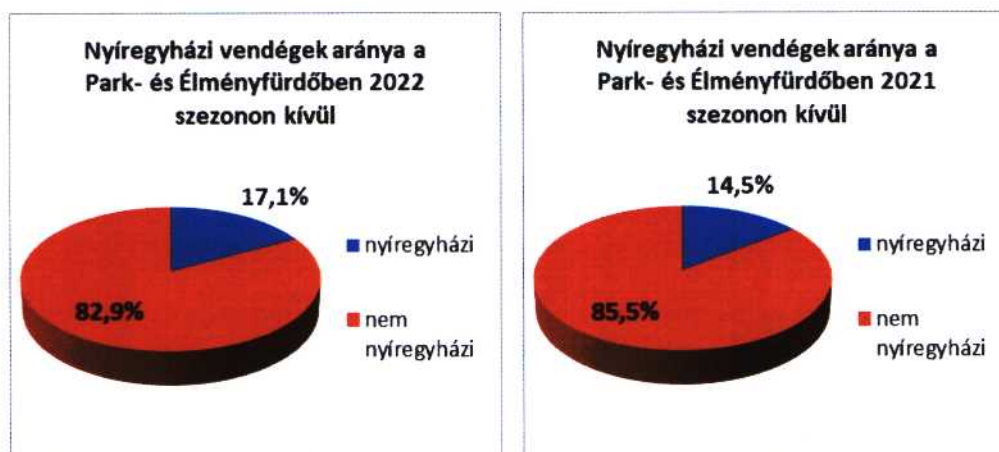
Az Élményfürdő (3. sz. melléklet) teljesítményét (látogatószámát) a továbbiakban szezonon kívül (1-5 hónapban és 9-12 hónapban) értékeljük. Az alábbi táblázatból kitűnik, hogy a **szezonon kívüli látogatószám az utóbbi 15 év rekord száma**. Ebből az is **érzékelhető, hogy a pandémiás évek alatti utazási, szabadidős korlátozások megszüntetésével a családok újból biztonságérzetet kaptak és visszatért az utazási és fürdőzési kedv**.



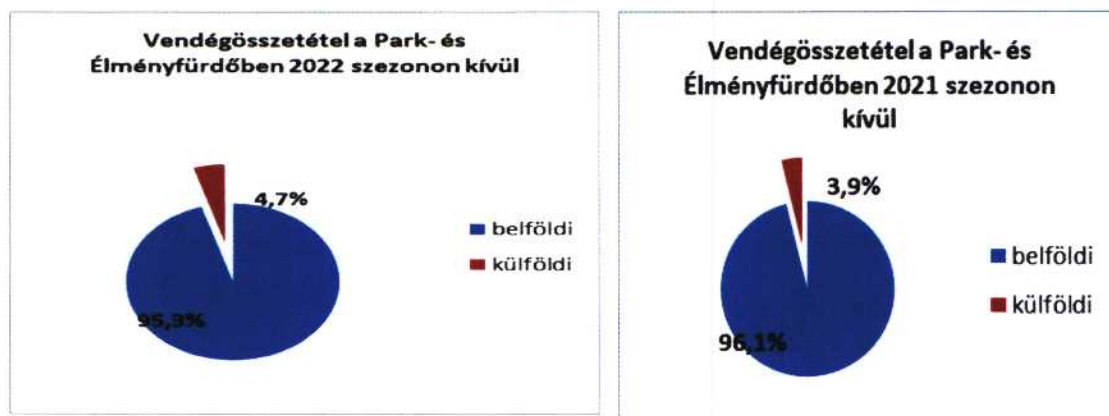
A táblázat helyes értelmezéséhez tudni kell, hogy a bázis évben az Élmenyfürdőt május hónaptól nyithattuk meg újra. Ezt követően június hónap közepétől a park- és tófürdőt is megnyithattuk. A 2021-es szezonon kívüli vendégszám mindössze 55 eFő volt, míg a 2022-es év pedig már 142 eFő-t is elérte. Az utolsó negyedév vendégszámában már érzékelhető a Júlia fürdő bezárása miatti növekmény. Az utolsó 3 hónap tervszáma az Élmenyfürdőbe 34 eFő volt, ami 48 eFő-re teljesült. A Júlia fürdő ezen időszakra tervezett vendégszáma pedig 35 eFő lett volna.



A fenti ábra a látogatószám alakulását szemlélteti 2021-2022-ben havi bontásban a szezonon kívüli időszakban. A két év szezonon kívüli időszaka teljes egészében nem összehasonlítható a pandémiás bezárások miatt.



Mint a fenti ábrából látható a tárgyévben **szezonon kívül** átrendeződött csökkent (-2,6 %) a turista aránya a vendégforgalomban, és nőtt a nyíregyházi lakosok aránya.



A külföldiek arányában +0,9% javulás figyelhető meg, ami Fő-ben mérve 11,4 eFő többletet jelent.

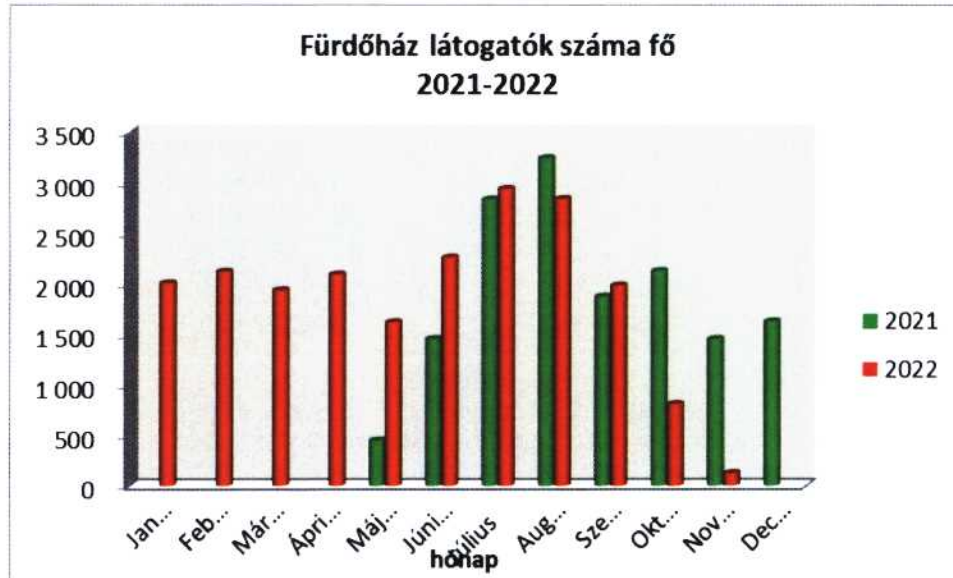
3.1.2.3. „Aquarius” fürdő éves adatai

A következő ábra jól szemlélteti és alátámasztja azt a tényt, hogy a pandémia miatt derékba tört turistaforgalom ismét fellendülni látszik. Olyannyira, hogy a korábbi évek tendenciáját követve ismét sikerült 300 eFő feletti látogatószámot elérnünk, sőt a 2018. év vendégszámát közelíti.



3.1.3. Fürdőház fürdőrészele

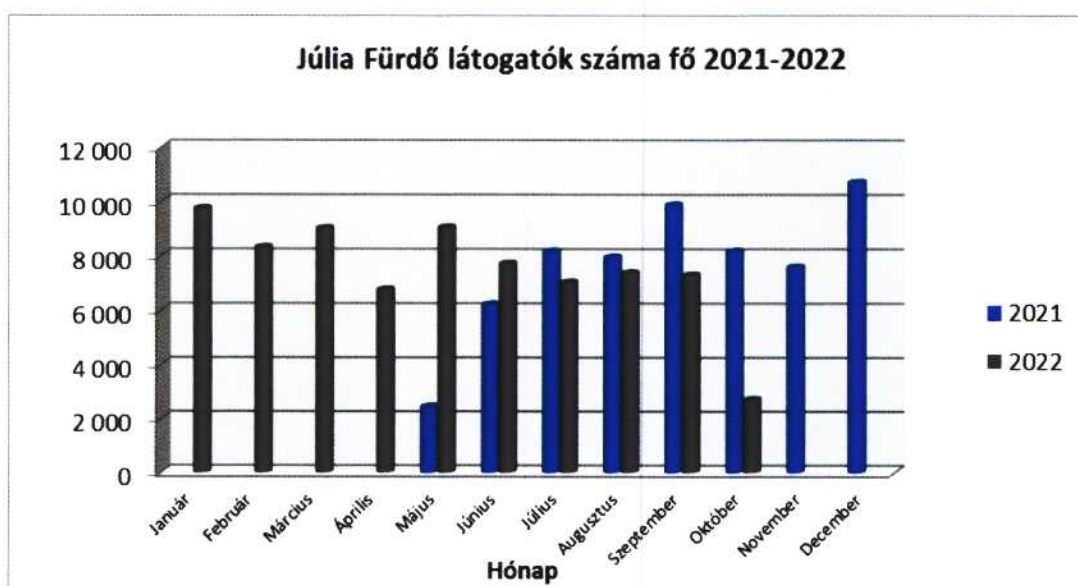
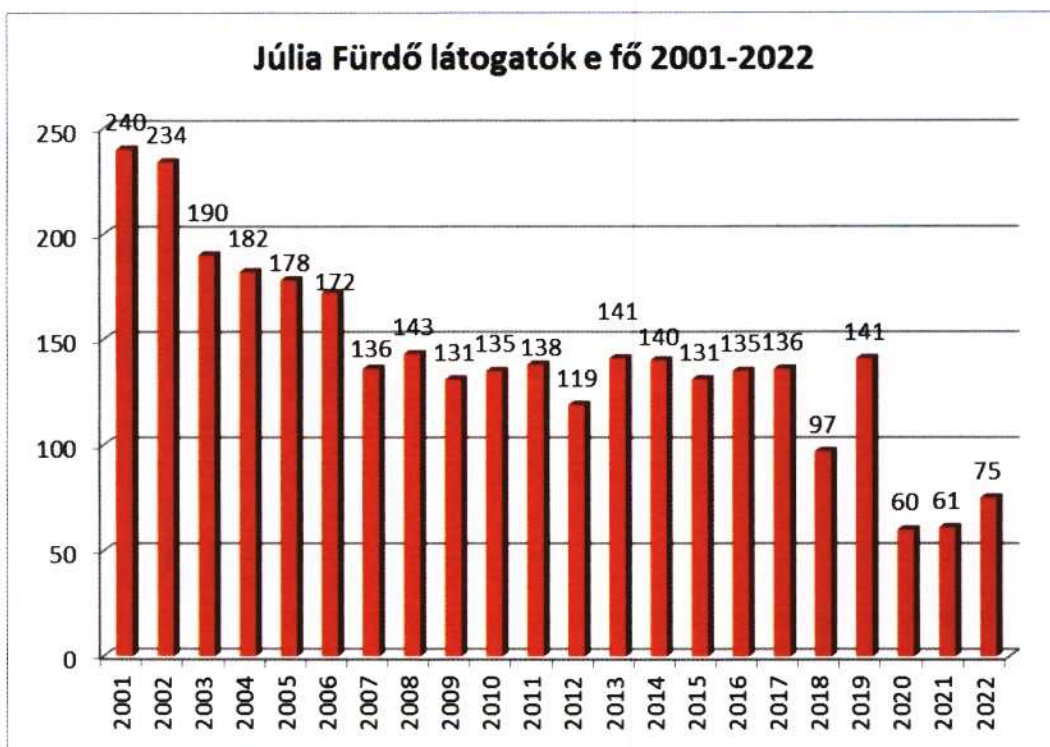
A Fürdőház (4. sz. melléklet) vendégszáma a beszámolási időszakban az előző évhez képest nőtt, de teljes egészében szintén nem összehasonlítható a pandémiás bezárások miatt. A fürdőzők létszáma 15,1 eFő-ről 20,7 eFő-re növekedett. Költségtakarékosági intézkedések miatt **november 09-től** ideiglenesen a hotel is **bezárta** kapuit. Az év végére tervezett 21,4 eFő fürdővendég számhoz alig 626 fő az elmaradás. Az idei év szezon időszakában a Fürdőházban eltöltött vendégéjszakák száma 14,8%-kal nőtt a bázis évhez viszonyítva, aminek eredményeként a hotelvendégekkel számolt fürdőlétszám +37,5%-os növekedést mutat.



A Fürdőház fürdővendégek száma a tárgyévi növekedésével az Élményfürdőhöz hasonlóan a 2018. évi látogatószámot közelíti.

3.1.4. Júlia fürdő

A Júlia Fürdő (5. sz. melléklet) fürdő látogatószám alakulását gyógyászati betegszámmal együtt az alábbi diagramok szemléltetik: A 2021-évben a Júlia fürdő gyógyászata teljes egészében bezárt és a betegeket átirányítottuk az Élményfürdő gyógyászati részlegére. A látogatószám elemzést ennek ismeretében kell értékelni. Az összehasonlításnál figyelembe kell venni, hogy a bázis évben csak május 21-vel nyithattuk meg az egységet, illetve az idei **év utolsó negyedében** költségtakarékossági intézkedések miatt a Fürdőház Hotelhez hasonlóan ideiglenesen szintén **be kellett zárni**.



A 2022. év fürdő látogatószáma 75,1 eFő volt. Az utolsó 3 hónapra tervezett 33,3 eFő vendégszámmal elérte volna az éves tervezett vendégszámot.

3.2. Gyógyszolgáltatás

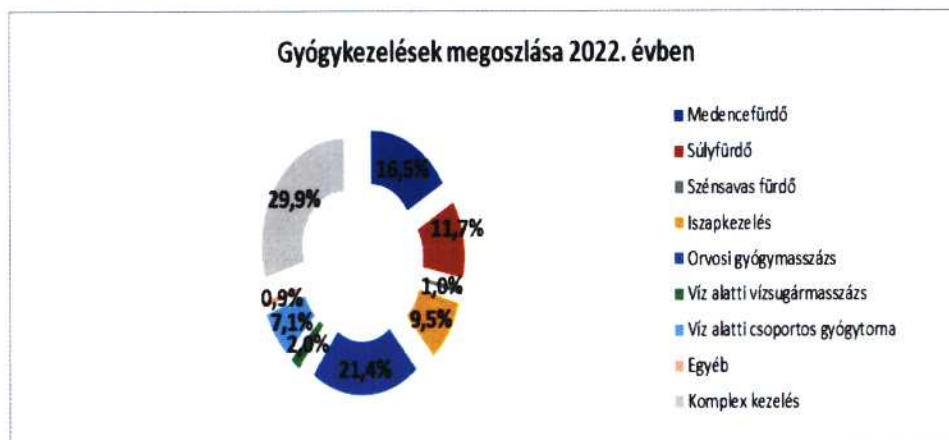
A társaság gyógyszerellátási tevékenysége dinamikusan fejlődött 2011-hez képest, köszönhetően a gyógyvízminősítéseknek, a gyógyfürdőink országos, illetve a Júlia vonatkozásában regionális kategóriába sorolásnak és a 2013-ban megszerzett sóstói gyógyhelyminősítésnek.

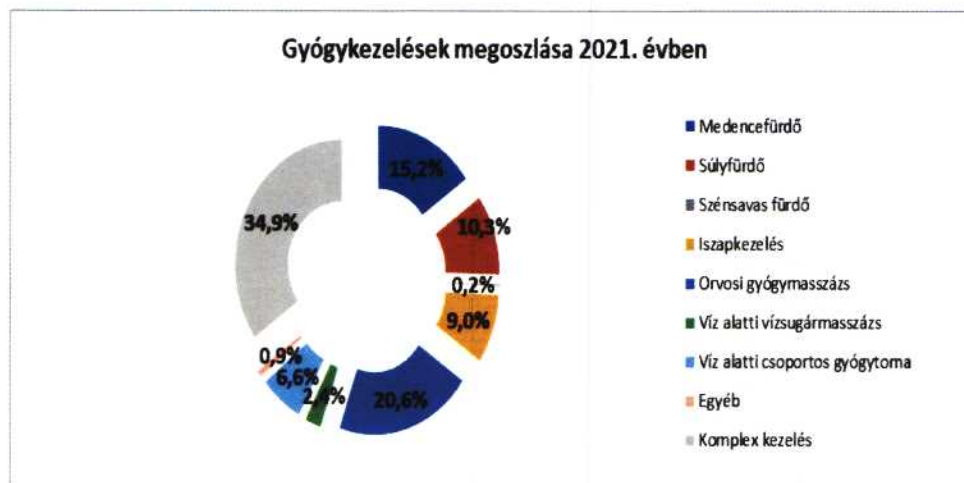


*Kezelésszáma felbontott komplex-el

Mint már említettük a **Júlia Fürdő** **fürdőgyógyászatának** működése a COVID helyzet következtében gazdasági okokból meghatározatlan időre **felfüggesztésre került**, ami miatt kapacitás csökkenés következett be, így 2021-től már csak az Aquarius gyógyászata működik.

Az összehasonlítás szempontjából tudni kell, hogy a gyógyászati szárnyat 2021. május 11-től nyitottuk meg újra a pandémia után. A turistaforgalom ismételt fellendülésével egyidejűleg az OEP-es betegek száma és egyben az összkézelések száma is megnövekedett. Az előző évhez viszonyítva **+77,9%-kal nőtt az összkézelésszám (+38,1 edb), +87%-kal az NEAK felé elszámolt kezelések darabszáma +31,4 eDb.**





A gyógykezelések összetételében a komplex kezelés aránya mintegy -5%-kal visszaesett **34,9%-ról 29,9%-ra**. Javult az **orvosi gyógymasszázs aránya 0,8%-kal**, a **súlyfürdő kezelések aránya +1,4%-kal**, a **medencefürdő +1,3%-kal változott**. A többi szolgáltatás aránya kevéssel változott.

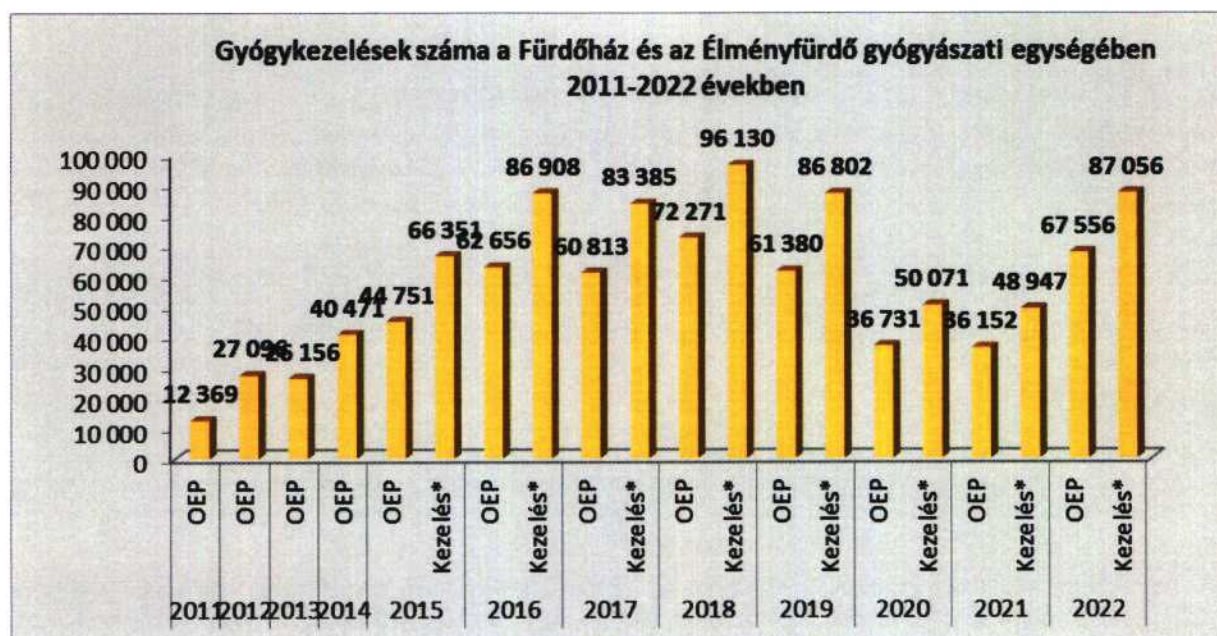
A legtöbbet igénybevett kezelési forma a komplex kezelés, ezt követi a medencefürdő és az orvosi gyógymasszázs. A többi kezelési típus, mint a súlyfürdő, a vízalatti csoportos gyógytorna, a vízalatti sugármasszázs és az iszapkezelés már kisebb arány képvisel. A szénsavas fürdőt a kezeléseket elrendelő orvosok a speciális kórelőzmény miatt kis mennyiségben írják fel a betegeknek, ebből adódóan a kezelések száma alacsony. A komplex kezelésnek (ami 4 db különálló kezelésből áll) általában része medencefürdő is, így a betegek nagyobb része egyben „fürdővendég” is.

3.2.1. Gyógyszolgáltatás Élmenyfürdő

A 2019-ig tartó kezelésszám növekedéshez kiemelten járult hozzá, és egyben **minőségi változást hozott**, hogy 2014 őszétől a Társaságnak saját **fürdőorvosa** van, ennek köszönhetően magasabb heti óraszámban van orvosi rendelés a Fürdőházban, és az Élmenyfürdőben. Jelentősen nőtt komplex kezelés nyújtási kapacitás is a gyógyászati szárny beüzemelésével.

A gyógyászati szárny a legkorszerűbb fürdőgyógyászati, és fizioterápiás technikákkal, eszközökkel, nagyobb kapacitással, európai szintű kiszolgálással várja a gyógyulni vágyókat. Ezzel **Sóstógyógyfürdő folytatja a felzárkózást a legnevesebb fürdővárosok közé!**

A fürdő gyógyszolgáltatási tevékenységét saját dolgozóinkkal látjuk el, alvállalkozói teljesítményt nem veszünk igénybe.



*Kezelésszáma felbontott komplex-el

3.3. Szálláshely szolgáltatás

Társaságunk 2013-ban felújította és akadálymentesítette a műemlék épületben üzemelő Fürdőház szállodai részét és előterét „A Fürdőház Panzió fejlesztése” címen, ÉAOP-2.1.2-12-2012-0014 azonosítószámmal szálláshely fejlesztési pályázat keretében mintegy 61 Mft EU-s támogatással. 2019-ben bővítésre került az éttermi rész, és gépészeti felújításokat is végeztünk mind a ház, mind a fürdő vonatkozásában.

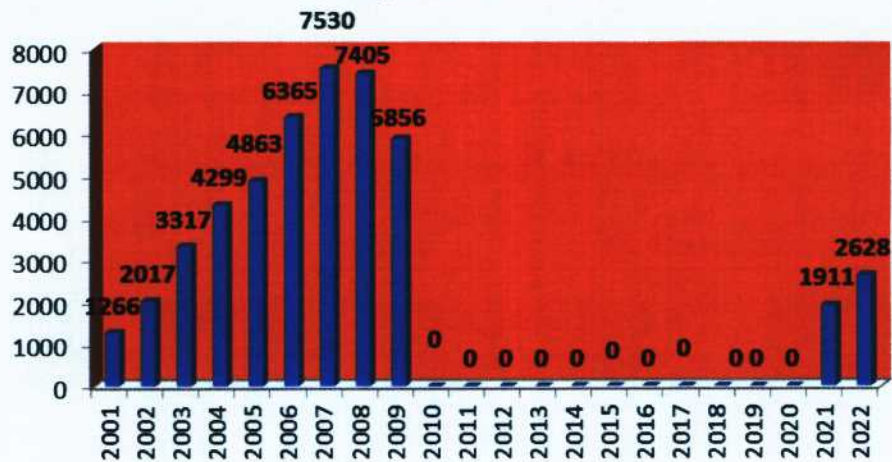
A **szobakihasználtság** a zárásig 55% volt, ami a bázis évhez viszonyítva 18% javulást jelent. Bár a tavalyi évben csak május hónaptól nyithattunk ki. A **férőhely kihasználtság** 46%-os volt, már ez is 16 %-os javulás a bázis évhez képest. A vendégéjszaka szám is +55 %-kal javult. A bevétel a vendégéjszaka növekmény miatt (+47,7 Mft), ami a bázis időszakhoz képest +81,5%-os javulás. A Hotel Fürdőház ***+ néven 2013.06.15-én megnyitott megújult szálloda vendégadatait az alábbi diagram szemlélteti:



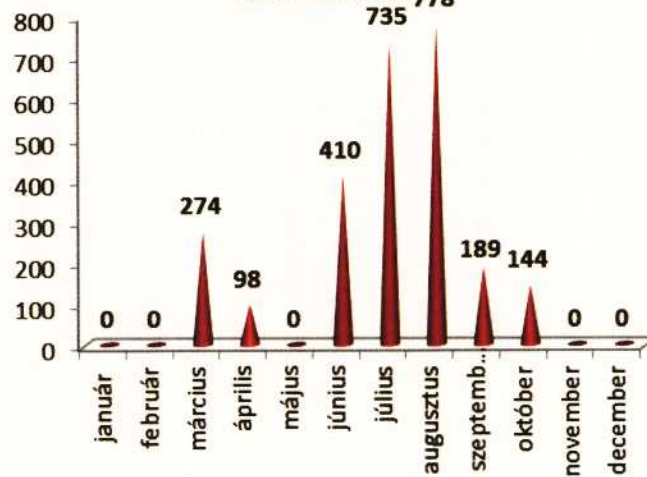
A hotel a IV. negyedévben **ideiglenesen felfüggesztette szolgáltatását.**

A 2020. évben felújított **Svájci Lak Panzió** 2021. június közepétől saját üzemeltetésben megnyitotta kapuit vendégei előtt. A tárgyévétől az éttermi részt bérbeadás útján hasznosítjuk, továbbá az év végével üzemeltetési kötelezettségvállalás mellett a szálláshely üzemeltetést is átadtuk a bérlőnek. A tárgyévben **919 szobát** sikerült **értékesíteni**, ami a kapacitásunk mindössze 25%-nak felel meg, +7%-kal jobb a tavalyi évtől. A turisták **2628 vendégéjszakát** töltöttek itt el, ami a bázis évhez viszonyítva **+717** többletet jelent. A panzió korábban bérbe volt adva, így bázis adatok nincsenek.

**Vendégéjszakák száma 2001-2021 között
a Svájci Lak Panzióban**



**Vendégéjszakák száma 2022-ben a Svájci
Lak Panzióban**



4. A tárgyévi gazdálkodás, tervteljesítés értékelése

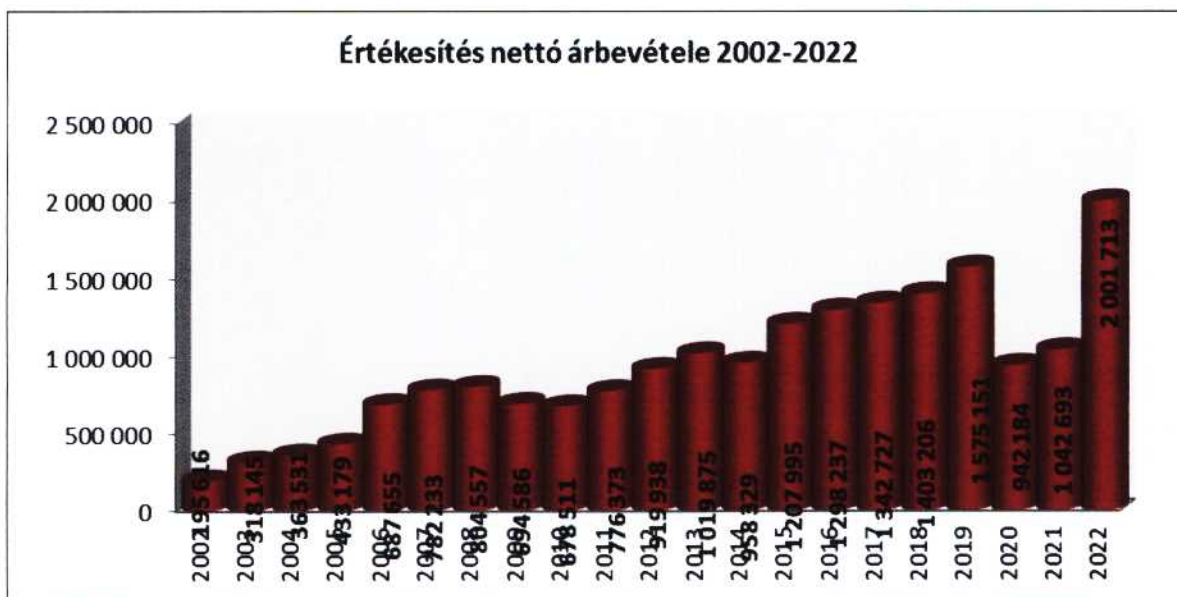
4.1. Üzletmenet

A Sóstó-Gyógyfürdők ZRT. méretére és összetettségére tekintettel az üzletmenet kiegészítő mellékleten és az üzleti jelentésen túli elemzése nem szükséges, a fejlődés, a teljesítmények, a gazdálkodó helyzete jelen anyagból és a beszámoló (7. sz. melléklet) más részeiből megfelelően megítélhető.

Tárgyévi (AST nélküli) gazdálkodásunk eredményességét szemlélteti bázis- és terv adatokkal összehasonlítva a következő táblázat:

Megnevezés	2021 Tény	2022 Terv	2022 Tény	Tény/bázis		Tény/Terv eltérés	
				eFt	%	eFt	%
ARBEVÉTEL	1 042 693	1 870 349	2 001 713	959 020	92,0%	131 364	7,0%
EGYÉB BEVÉTEL	850 376	609 281	563 315	-287 061	-33,8%	-45 966	-7,5%
Bevételek összesen	1 893 069	2 479 630	2 565 028	671 959	35,5%	85 398	3,4%
Aktívált saját teljesítmények							
Üzemi bevételek összesen	1 893 069	2 479 630	2 565 028	671 959	35,5%	85 398	3,4%
ANYAG JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	750 233	1 133 485	1 268 580	518 347	69,1%	135 095	11,9%
ANYAGKÖLTSÉG	309 876	653 465	726 014	416 138	134,3%	72 549	11,1%
IGÉNYBEVETT ANYAGJ. SZOLG.	386 043	414 904	439 125	53 082	13,8%	24 221	5,8%
EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK	24 546	30 208	31 281	6 735	27,4%	1 073	3,6%
ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	16 193	28 337	36 427	20 234	125,0%	8 090	28,5%
ELADOTT KÖZV. SZOLG. ÉRTÉKE	13 575	6 571	35 733	22 158	163,2%	29 162	443,8%
SZEMÉLY JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	696 812	948 417	859 919	163 107	23,4%	-88 498	-9,3%
BÉRKÖLTSÉG	572 226	747 576	686 370	114 144	19,9%	-61 206	-8,2%
SZEMÉLY JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉ	59 560	77 642	76 081	16 521	27,7%	-1 561	-2,0%
BÉRJÁRULÉKOK	65 026	123 199	97 468	32 442	49,9%	-25 731	-20,9%
ÉRTÉKCSÖKKENÉS	164 240	185 972	164 336	96	0,1%	-21 636	-11,6%
EGYÉB RÁFORDÍTÁS	210 383	172 385	165 728	-44 655	-21,2%	-6 657	-3,9%
Üzemi ráfordítások összesen	1 821 668	2 440 259	2 458 563	636 895	35,0%	18 304	0,8%
Üzemi tevékenység eredménye	71 401	39 371	106 465	35 064	49,1%	67 094	170,4%
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELE	749	0	6 416	5 667	756,6%	6 416	
Árfolyam nyereség							
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSA	13 236	38 500	108 250	95 014	717,8%	69 750	181,2%
Árfolyam veszteség							
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-12 487	-38 500	-101 834	-89 347	715,5%	-63 334	164,5%
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	58 914	871	4 631	-54 283	-92,1%	3 760	431,7%
ADÓ FIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	5 096	39	0	-5 096	-100,0%	-39	-100,0%
ADÓZOTT EREDMÉNY	53 818	832	4 631	-49 187	-91,4%	3 799	456,7%

4.2. Bevételek



A Társaság **nettó árbevétele** a beszámolási időszakban **az utóbbi 20 év rekord bevétele a maga 2 002 MFT-os összegével** volt, ami **959 MFT-tal +92%-kal több a bázistól.**

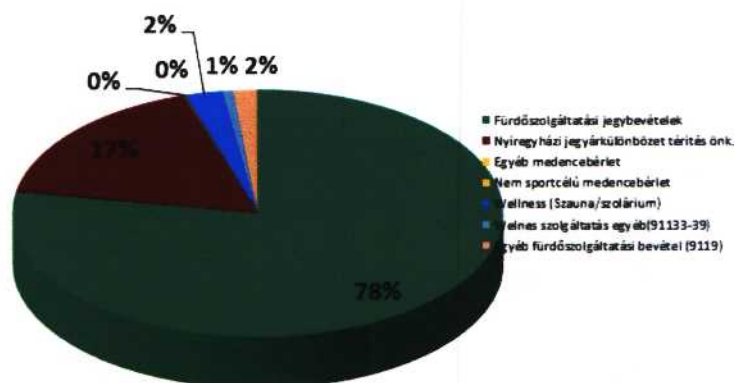
eFt				
Megnevezés	2021	2022	Tény-Bázis	Tény/Bázis
Fürdőszolgáltatások	655 177	1 276 495	621 318	94,8%
Gyógykezelés	64 700	113 841	49 141	76,0%
Ingatlan bérbeadás	123 232	211 708	88 476	71,8%
Kereskedelmi szálláshely értékesítés	78 694	135 447	56 753	72,1%
Vendéglátási tevékenység	113 662	249 833	136 171	119,8%
Egyéb tevékenység	7 228	14 389	7 161	99,1%
ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (91)	1 042 693	2 001 713	959 020	92,0%

A **tervezett 1 870 MFT** nettó árbevételt **+7%-kal**, azaz **132 MFT-tal** sikerült átlépnünk, köszönhető a pandémiás időszak miatti korlátozások teljes megszüntetésének és az ezzel járó fizetőképes vendégek visszatérésének.

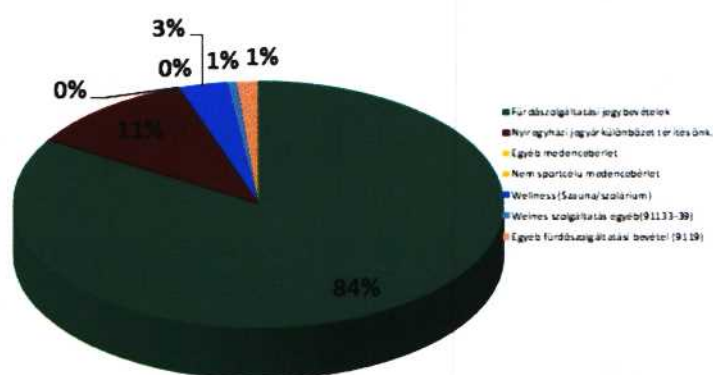
2.1. Fürdőszolgáltatási bevételek

A fürdőbevételek **84 %-át** teszik ki a beszámolási időszakban a **jegy**, illetve külső szolgáltatási bevételek, és csupán 0,5 %-át az óvodai-, iskolai úszásoktatás, valamint az úszósport részére biztosított vízfelület bérlet és **11%-át a nyíregyházi vendégek jegyár támogatása**. Az egyéb fürdőszolgáltatással kapcsolatos bevételek 1,4%-ot, a szauna szolgáltatás bevételei 3,3%-ot tesznek ki.

Fürdőszolgáltatási bevétel összetétele 2021



Fürdőszolgáltatási bevétel összetétele 2022



4.2.2. Gyógyszolgáltatási bevételek

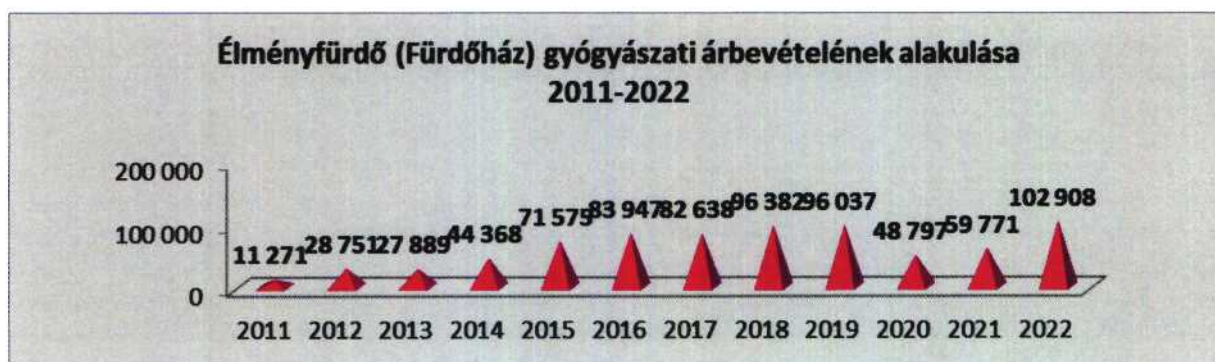
A gyógyszerellátások árbevételében is érzékelhető pandémia utáni fellendülés. Az **összkezelésszám +38 edb**-al több, mint az előző évi, ami **+43 M Ft** többletbevételt jelent. **A korábbi évek árbevételi diagramja tartalmazza a Júlia fürdő árbevételét is egészen 2020. szeptember végéig.**

A bevételek – és az eredményesség – szempontjából fontos látni, hogy a NEAK 2012 júliusa óta nem változtatott a kezelés térítési díjakon sem, bár időközben a költségek nagyságrendileg emelkedtek! Ezen túlmenően a fürdőorvosi vizsgálatok költségeit a NEAK egyáltalában nem téríti meg.

Az alábbi táblázatban az adatok wellness szolgáltatások, teljes árú kezelések, és fürdőorvosi ellátás bevétele nélkül értendők, **csak a NEAK-os és a beteg térítési díjakat tartalmazzák.**



*Wellness kezelések, teljes árú kezelések bevétele, és Fürdőorvosi szolgáltatás bevétele nélkül



*Wellness kezelések, teljes árú kezelések bevétele, és Fürdőorvosi szolgáltatás bevétele nélkül

Az **Élménfürdő** gyógyászati részlegének árbevétele meghaladta a megelőző covid időszak előtti évek árbevételeit.

4.2.3. Szálláshely értékesítési bevételek

A Fürdőház szálláshely értékesítési árbevétele **47,7 M Ft-tal (+81,5%)** több a bázis évhez viszonyítva, és mindössze 4,4%-kal marad el a tervezettől.



A Svájci Lak szezonban való üzemeltetése **29,2 M Ft** árbevételt hozott, ami **+9 M Ft-tal** több az előző évitől.

4.2.4. Vendéglátási bevételek

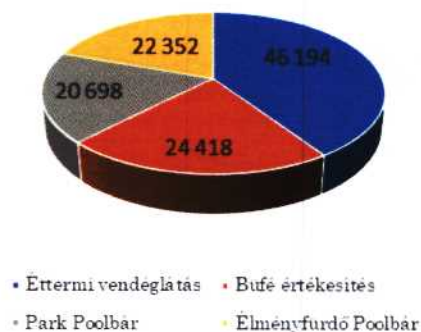
Társaságunk üzemeltetésében működik az Élmenyfürdőben az önkiszolgáló étterem és a büfé, a poolbár, a Parkfürdő poolbár, valamint a Fürdőházban és a Svájci Lakban a büfé. Ezen túl a Júlia Fürdőben és a Parkfürdőben bérlők üzemeltetnek büféket.

A tevékenység a minőségi fürdővendég kiszolgálás szerves és elengedhetetlen része, emiatt a Társaság nyereségességtől függetlenül saját üzemeltetésben tartja a kritikus vendéglátóipari szolgáltatásokat.

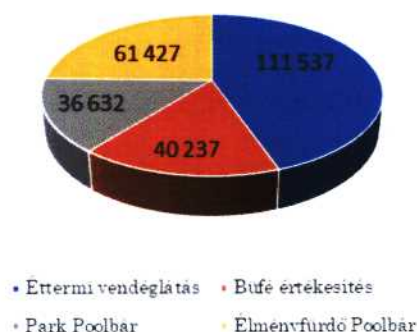
A belföldi korlátozások megszüntetésével a külföldi és belföldi vendégek visszatérésével **vendéglátási tevékenységeink is jelentős mértékben megnövekedtek** a bázishoz képest megduplázódott **(+136 M Ft)**. A tervezett 185,7 M Ft értéket +64,4 M Ft-tal (+34,7%) sikerült túlteljesítenünk.



**Vendéglátási tevékenység árbevételének
összetétele eFt 2021.**



Vendéglátási tevékenység árbevételének összetétele eFt 2022.

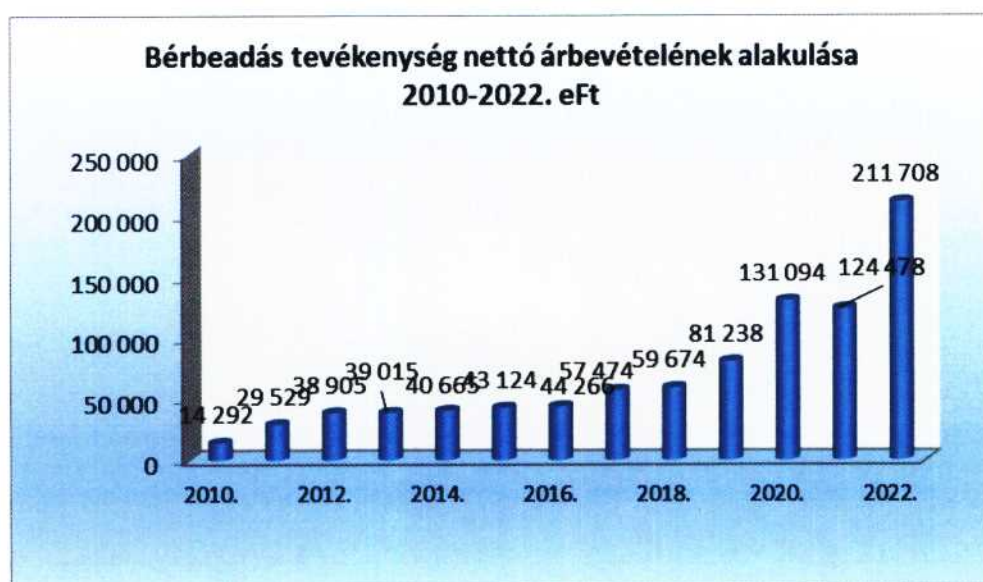


A fenti ábra jól szemlélteti, hogy a bevétel **45%-át** az **Élményszálló konyhája** adja, ezt követik a poolbárok, majd a búfék bevételei.

4.2.5. Egyéb szolgáltatások bevételei

A Társaság előzőkön túl foglalkozik még ingatlan bérbeadással, műszaki szolgáltatással, reklámszolgáltatási tevékenységgel és más volumenében nem jelentős tevékenységgel. Ezek nettó árbevétele **226,1 MFt** volt a beszámolási időszakban, ami jelentősen **+95,6 MFt-tal**, **+73,3 %-kal** jobb az előző évinél. Az összehasonlítás céljából tavaly a kormányrendelet előírása szerint július hónapig a vendéglátóipari célú bérleményeinkre nem számlázhattunk bérleti díjat, továbbá a HHS hotel 6 havi koncessziós díja is kiesett. Ezzel mintegy **65,4 MFt** hiányt okozott. Ennek értelmében a valódi többletbevétel **30,2 MFt**.

A legnagyobb volumenű egyéb tevékenység bevétele alakulását a következő táblázat szemlélteti:



A beszámolási időszakban a reklámbevételek értéke nőtt. A bázis évi 2,5 Mft-tal szemben a tárgyévben 5 Mft lett elszámolva. 2021-ben a Magyarüdítőforgalmazó KFT részére bruttó 10 Mft reklámszolgáltatást számláztunk, mely 5 éves periódusra érvényes elhatárolandó bevétel, így annak tárgyévre járó bevételét számoltuk el. Műszaki szolgáltatások bevétele 4,9 Mft, ami elsősorban a Sóstó park szökőkútjainak karbantartási munkáinak átszámlázott bevétele miatt van. Az elektromos csónakok bérbeadásának árbevétele 1,8 Mft volt.

4.2.6. Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek **850,4 Mft-ról 563,13 Mft-ra csökkent** a változás **-287 Mft**. **Főbb tételei:** Önkormányzattól kapott 350 Mft értékű likviditás javító támogatás, ami az előző évhez viszonyítva 200 Mft csökkenés. A beszámolási időszakra biztosított fenntartási hozzájárulás összege nettó 161 Mft. A projekt támogatott beruházások tárgyévre elszámolt bevétele 46,9 Mft. Egyéb káresemények megtérülése címmel 1,9 Mft-ot számoltunk el.

4.2.7. Aktivált saját teljesítmények értéke

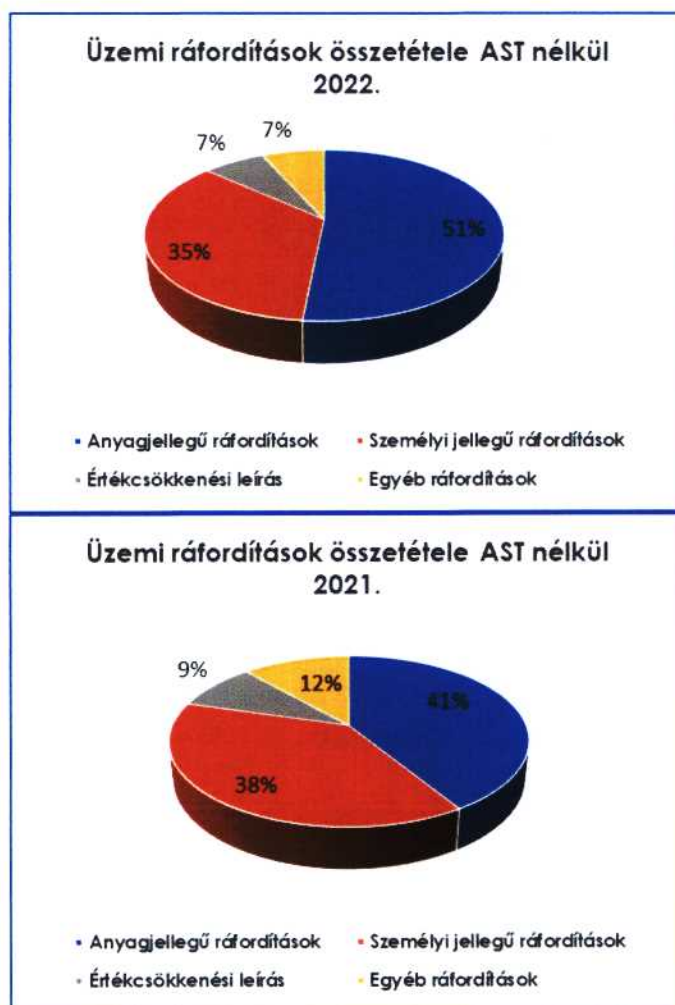
Az **aktivált saját teljesítmények értéke** (a továbbiakban: **AST**) a tárgyévben **2 683 eFt** volt, melynek fő tétele a klórozó körülő kerítés beruházásának saját rezsiz kivitelezése.

4.2.8. Üzemi bevételek összesen

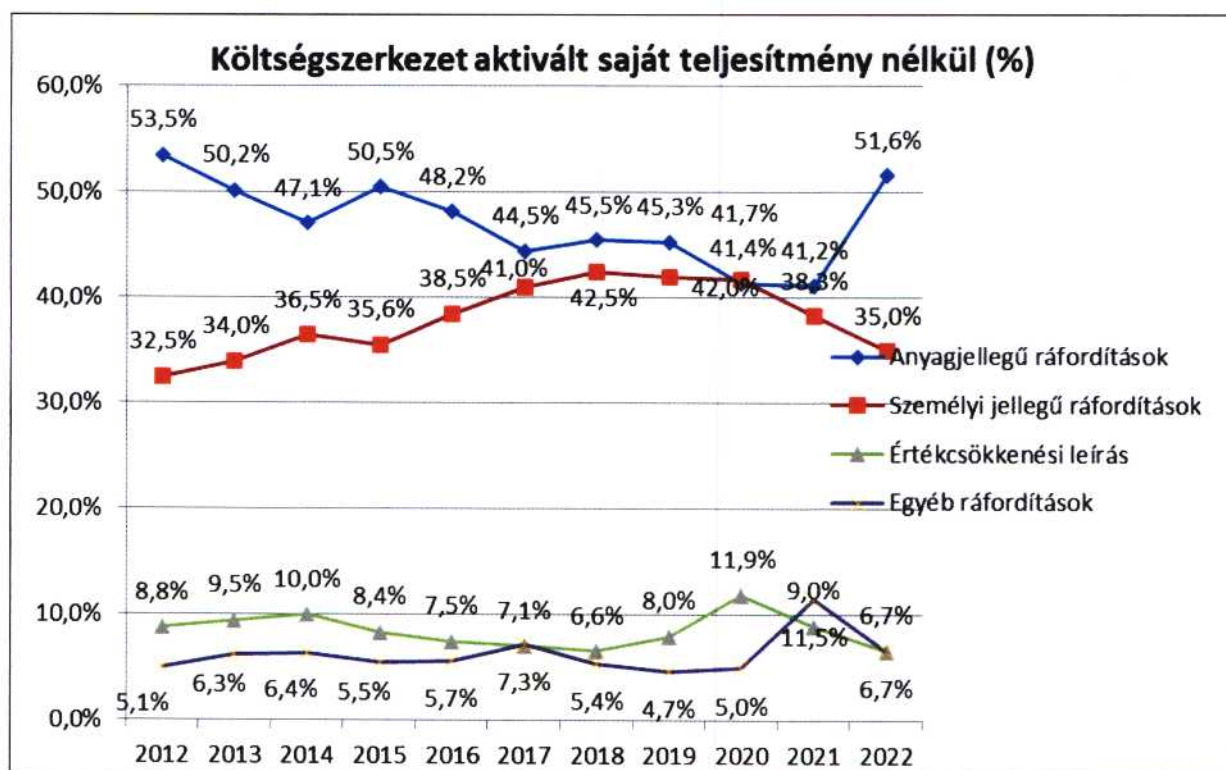
Az üzemi bevételek az előzőek alapján a **1 893 Mft-ról 2 565 Mft-ra 672 Mft-tal növekedett**. Ez a **bázishoz viszonyítva 35,5 %-os**, a tervhez +3,4%-os növekedés.

4.3. Költségek és ráfordítások alakulása

Az arány számításoknál, költségszerkezet bemutatásánál az AST költségvonzatának kiszűrésével számoltunk az összehasonlíthatóság biztosítása végett.



Az üzemi ráfordítások összetételének elemzésénél figyelembe kell venni, hogy a bázis évben május-illetve június hónaptól nyitottuk vissza egységeinket. Ezen ideig bevételeink elenyészőek voltak, azonban a fix költségeink megmaradtak, igaz minimálisra csökkentettük. A tárgy év végével Júlia fürdő és Fürdőház Hotel egységeinket energiatakarékossági okokból bezárni kényszerültünk. A két egység jelenleg is zárva tart. Ennek ismeretében az látszik, hogy a Társaság üzemi eredményének költségei némileg átrendeződtek. A személyi **jellegű ráfordítások** a bázis évi 38%-kal szemben 35%-ra csökkent, az **anyag jellegű ráfordítások** pedig 10%-kal növekedtek 41%-ról 51%-ra. Az Egyéb ráfordítások aránya 5%-kal csökkent a támogatásból eredő le nem vonható áfa arányának javulása miatt. E két költségcsoport adja az üzemi ráfordítások 86%-át, az előző évihez képest 7%-kal növekedett.



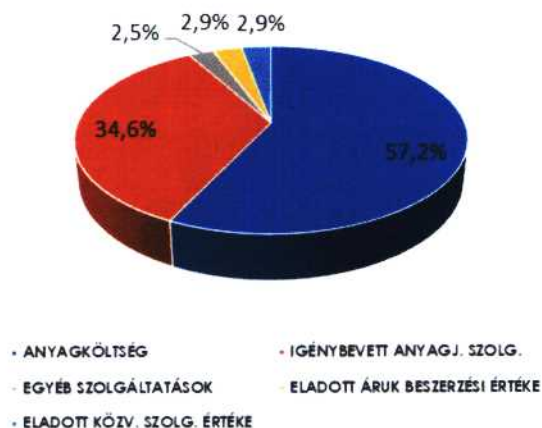
A fenti idősoros ábra nyomon követhető a költségszintek változása. A **Személyi jellegű ráfordítások** az évenként kötelező bérfeljesztéssel folyamatosan növekedett, majd a 2021. évtől a létszámleépítések, bezárások miatt csökkenésnek indult. Az **Anyag jellegű ráfordításaink az energia költségek nagyarányú növekménye miatt** jelentős mértékkel megnövekedett. Az **Egyéb ráfordítás** a 2021. évi kiugróan magas szintjét az okozta, hogy a költségek fedezetére kapott támogatás rontotta az áfa levonási arányunkat, melynek vesztesége ezen a soron jelenik meg. A ráfordítás szintje visszacsökkent 11,5%-ról 6,7%-ra, ami a támogatás csökkenésével áll összefüggésben.

Az **Értékcsökkenési arány** is csökkenő tendenciát mutat ami jelzi, hogy eszközparkunk lassan elavul, ugyanis az utánpótlásra-, illetve újabb beruházásokra rendkívül kevés fedezet áll rendelkezésünkre.

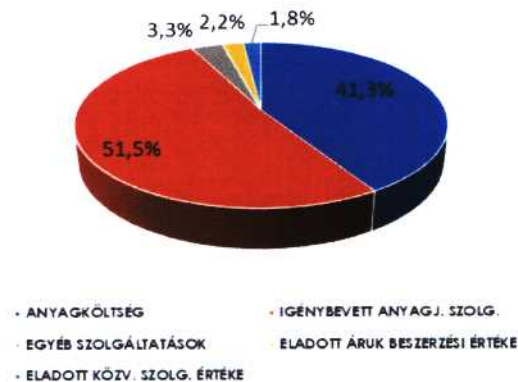
4.3.1. Anyagjellegű ráfordítások

Az anyagjellegű ráfordítások arányaiban megváltozott. Az anyagköltség +15,9 %-kal. (41,3%-ról 57,2%-ra), az igénybevett anyag jellegű szolgáltatás -16,9%-kal (51,5%-ról 34,6%-ra) csökkent.

Anyag jellegű ráfordítások összetétele AST nélkül 2022.



Anyag jellegű ráfordítások összetétele AST nélkül 2021.



Az anyagjellegű ráfordítások **AST nélkül** számított értéke **+518 MFt-tal (+69,1%)** több mint a bázis és **+135,1 MFt (+12%)** **többletköltség** mutatkozik a tervhez viszonyítva.

Megnevezés/hó	2021 tény	2022 terv	2022 tény	bázis eltérés		terv eltérés	
				eFt	%	eFt	%
ANYAG JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	750 042	1 133 485	1 268 580	518 538	69,13%	135 095	11,92%
ANYAGKÖLTSÉG	309 685	653 465	726 014	416 329	134,44%	72 549	11,10%
IGÉNYBEVETT ANYAGJ. SZOLG.	386 043	414 904	439 125	53 082	13,75%	24 221	5,84%
EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK	24 546	30 208	31 281	6 735	27,44%	1 073	3,55%
ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	16 193	28 337	36 427	20 234	124,96%	8 090	28,55%
ELADOTT KÖZV. SZOLG. ÉRTÉKE	13 575	6 571	35 733	22 158	163,23%	29 162	443,80%

Anyagköltség soron **+416,1 MFt (+134,3%)** **többletköltség** mutatkozik a **bázishoz** képest, amikor is 5 hónapon át zárva voltunk. Az üzemeltetési- építési anyagoknál +3

MFt (+3,8%), a rezi költségeknél +31,9 MFt (6,9%), a vásárolt vendéglátóipari anyagoknál +37,8 MFt (+55,1%) volt a változás a tervhez képest. Az üzemeltetési többletköltség a tárgyévi teljes nyitva tartás ideje alatt keletkező karbantartási többlet munkákból ered. A rezi költségek növekmény az év elején kezdődő és jelenleg is tartó orosz-ukrán háború okozta előre nem tervezett globális energiaválság következménye. A bázis időszakhoz viszonyítva többletköltség keletkezett az üzemeltetési- építési anyagoknál +13,3 MFt (+14,6%), a rezi költségeknél +339 MFt (+217%), a vásárolt vendéglátóipari anyagoknál +62,9 MFt (+45,3%).

A 2023. évre vonatkozóan az energiaköltségek csökkentésében további lépéseket tettük meg:

- **Az egyes intézmények földgázbeszerzéseivel kapcsolatos veszélyhelyzeti szabályokról szóló 12/2023. (I. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet)** alapján a 2023. március 1. – 2023. szeptember 30. közötti időszakra vonatkozóan a földgáz egységárát rögzítettük, miszerint egységárát 59,699 EUR/MWh és a szerződésben meghatározott kereskedői díj [S [spread]] figyelembevételével határozzák meg.
- **41/2023. (II. 20.) Korm. rendelet az intézmények villamosenergia-beszerzéseivel kapcsolatos veszélyhelyzeti szabályokról** jogszabályban a gáz árfixálás után az átvett villamos energiáért a fixált áras időszakban fizetendő energiadíj az egyedi villamosenergia-vásárlási szerződésben szereplő villamosenergia-árképlet szerint meghatározott változó tőzsdei árparaméter helyett a fix ár az irányadó. Ennek eredménye a Korm. rendeletben foglaltak alapján 2023. április 1. – 2023. december 31.-ig terjedő időtartamra HUDEX BL (zsinór termék) értéke: 146,644 EUR/MWh. Az energiadíj a fenti árparamétereket a kereskedelmi-szerződésben rögzített, áramdíj megállapítására irányadó képletbe foglalva és a szerződésben meghatározott kereskedőidíj [S – (spread)] figyelembevételével kerül meghatározásra.

Az **igénybevett szolgáltatás** soron is többletköltségünk van a **bázishoz** (+13,8%) és a tervhez képest is (+5,8%). A Tervhez viszonyítva a közüzemi költségek értéke **-16,5 MFt (Távhő és szennyvíz)**, a reklám-marketing költség **-3 MFt**, javítás- karbantartási igénybevett szolgáltatás díja **+9,8 MFt**, a diákfoglalkoztatás **+40,4 MFt**, az egyéb igénybevett szolgáltatás (őrzés-védelem, informatikai költségek, egészségügyi szolgáltatás költségei, személyszállítás, nyomdaipari munkák) megtakarítása **5,7 MFt**. **A nagy arányú különbségek oka, hogy a tervezésekor az egységeink teljes éves nyitva tartásával számoltunk, ami időközben megváltozott. A diákfoglalkoztatás tervhez viszonyított többletköltsége a saját munkaerő- és a szezonos dolgozók hiánya miatt lépett fel, ugyanis az utóbbi foglalkoztatással több bér- és járulék költségünk keletkezett volna.**

Egyéb szolgáltatások soron a bázishoz viszonyítva **+6,7 MFt** költség merült fel, ami **+27,4%** költség növekmény, elsősorban a folyószámlahitel igénybevétel miatti bankköltséghez köthető.

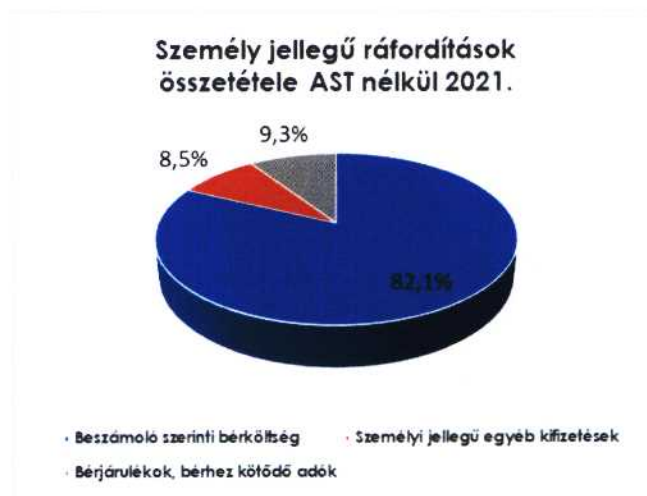
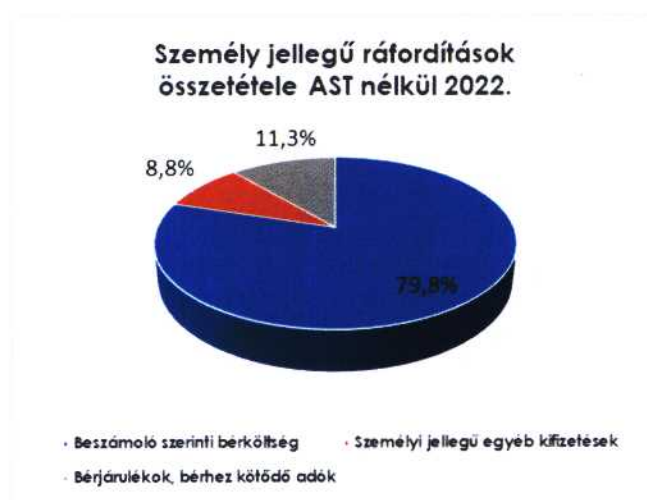
Eladott áruk beszerzési értéke 36,4 MFt, ami +20,2 MFt-tal (+125 %-kal) több a bázisnál és +8 MFt-tal (+28,5%-kal) a tervnél is. Elsősorban az ELÁBÉ a vendéglátási

egységeinknél keletkező költség, ami az árbevételi többletkez (+120%) kisebb arányban növekedett.

A közvetített szolgáltatások költség sora **+163,2%**, azaz **+22,2 M Ft** a bázishoz képest. Elsősorban a bérőnkhez köthető, részükre továbbszámlázott rezsi költségek növekményéből adódik.

4.3.2. Személyi jellegű ráfordítások

A személyi jellegű ráfordítások **91,1%-át** a **bérköltség** és a hozzá kapcsolódó **járulékok**, **8,8%-át** az **egyéb személyi jellegű ráfordítások** teszik ki. A bér arány **-2,3%-kal** csökkent, a **járulékok aránya +2%-kal** növekedett.



Személyi jellegű ráfordítás tényadata AST nélkül **+23,4%-kal**, **163,1 M Ft-tal** több a bázishoz képest, viszont még így is -88,5 M Ft (-9,3 %) megtakarítás keletkezett a tervhez viszonyítva. Szintén nem hasonlító teljes körűen össze a két gazdasági év a korábban közölt tények ismeretében.

Megnevezés	2021. Tény	2022. Terv	2022. Tény	Terv eltérés		Bázis eltérés	
				e Ft	%	e Ft	%
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	696 812	948 417	859 919	-88 498	-9,33%	163 107	23,41%
Beszámoló szerinti bérköltség	572 226	747 576	686 370	-61 206	-8,19%	114 144	19,95%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	59 560	77 642	76 081	-1 561	-2,01%	16 521	27,74%
Bérfjárulékok, bérhez kötődő adók	65 026	123 199	97 468	-25 731	-20,89%	32 442	49,89%

A **bértömeg** - AST nélkül – **686,4 MFt**-ban realizálódott, ami a teljes üzemre való átállás miatt +114,1 MFt (+20%) többletköltség a bázishoz viszonyítva. A **tervezetthez** képest viszont **61,2 eFt, 8,2 %-os megtakarítást** jelent. A társaságnál a minimálbér rendezésen túl mintegy **10%-os differenciált bérfeljesztést** hajtott végre, továbbá a Júlia fürdő bezárása járó 29 fő munkavállaló elbocsátásával 7 MFt felmondási időre járó bért és 8,8 MFt végkielégítést fizettünk ki, melyek korábban nem tervezett költségeink voltak. A **FEB** tagok részére 3 720 eFt került kifizetésre tiszteletdíjként. A tárgyévben a pandémiás időszak végével már további járulék jellegű támogatások nem álltak rendelkezésünkre.

A **személy jellegű egyéb kifizetések -1,6 MFt (-2%) a tervhez, +16,5 MFt (+27,7%) a bázishoz viszonyítva**. A bázishoz viszonyított többletköltségben a betegszabadság +3,9 MFt, a szervízdíj +7 MFt, valamint a megbízási díjak +3 MFt áll. A szervízdíj növekmény árbevétellel ellentételezett, ugyanis a vendéglátóegységeinkben történő fogyasztás után 10% szervízdíjat számolunk fel.

A **bérfjárulék** változás szintje a bázishoz képest +32,4 MFt (+49,9%), de **a tervhez képest -25,7MFt (-20,9 %)**. A Szociális hozzájárulási adó fizetési kötelezettségünk a bérrel együtt növekedett, viszont néhány dolgozó esetében illetve szakképző iskola tanulóinak foglalkoztatásával kedvezményeket tudtunk igénybe venni. A 2021-es évhez hasonló bér-járulék támogatás 2022-ben nem volt. A rehabilitációs hozzájárulási adó fizetési kötelezettségünkéből eredő többletköltségünk a bázishoz képest +8,2 MFt volt, ami az ilyen jogcímen foglalkoztatott létszám hiánya miatt keletkezett.

4.3.3. Amortizáció és egyéb ráfordítás

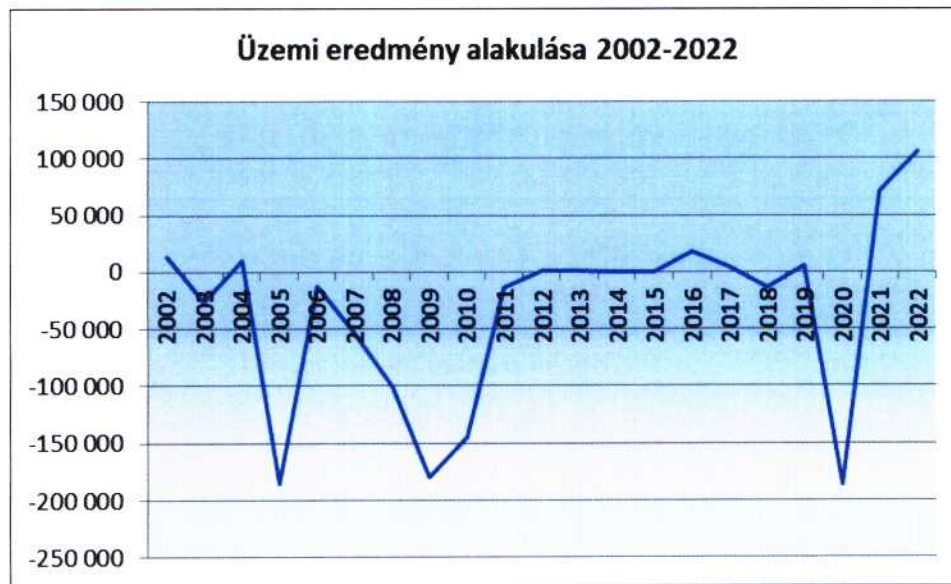
Értékcsökkenés 164,3 MFt, ami a bázis szinthez viszonyítva alig változott. A tervhez 21,6 MFt az elmaradás. Ez jelzi a beruházások hiányát és az eszközparkunk avulását.

Egyéb ráfordítás címen a bázishoz képest -44,7 MFt, a **tervhez** viszonyítva pedig **-6,7 MFt** megtakarításunk keletkezett. A csökkenés egyik fő oka, hogy a beszámolási időszakban kapott vissza nem térítendő támogatás **200 MFt-tal kevesebb** volt a bázis évtől, ami miatt az előzetesen felszámított áfa levonási hányadunk valamelyest javult.

4.3.4. Az üzemi tevékenység eredménye

Üzemi eredményünk így a fent ismertetett tényadatok fényében **+106,5 MFt**, ami 35 MFt-tal (+49,1%) **kedvezőbb** a bázis időszaktól, és **+67,1 MFt-tal (+170,4%) tervezettől is.**

Az üzemi eredmény alakulása az utóbbi 21 évben:



4.4. Pénzügyi műveletek eredménye és rendkívüli eredmény

4.4.1. Pénzügyi műveletek eredménye

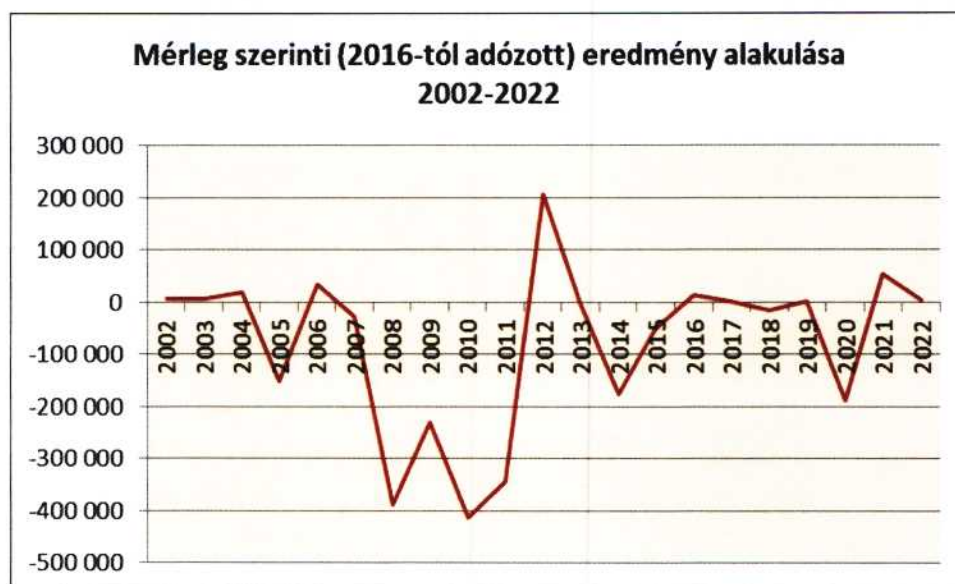
Pénzügyi műveletek **bevétele 6,4 M Ft**, ami elsősorban az év végi devizában fennálló eszközeink ártértékelési nyereségéből adódik.

Pénzügyi műveletek ráfordítása címen **108,3 M Ft**-ot számoltunk el, amiből **100,6 M Ft** kamatráfordítás, mely döntően a HHS beruházási hitelhez kapcsolódó tárgyévre visszahatárolt kamatmoratórium alatt tárgyévben felhalmozott, de lejáratkor fizetendő kamatköltség. A kamatlábak 2022-ben irreális magasságokba (18 % fölé) emelkedtek, ami sokszorososan meghaladta a tervezettet. Ez a tervhez képest **69,5 M Ft többletráfordítást** eredményezett, vagyis az év közben jelentkező fokozatos banki kamat növekedés felülírta a tárgyévre tervezett **38,5 M Ft** összegű kamatráfordításunkat.

A Pénzügyi műveletek eredménye így **101,8 M Ft veszteséget** mutat, ami **164,5 %-kal (-63,3 M Ft-tal)** rosszabb, mint a tervezett.

4.5. Adózott eredmény

A pozitív összegű **+4,6 M Ft** adózás előtti eredmény és a korrekciós tételek után **adófizetési kötelezettségünk nem keletkezik**. Az előzők eredőjeként a tervezett 0,8 M Ft-tal szemben **+4,6 M Ft** adózott eredményt realizáltunk.



Jelen beszámoló a Sóstó-Gyógyfürdők ZRT. vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetéről és üzletmenetéről megbízható és valós képet nyújt, a múltbeli tény- és várható jövőbeni adatok alapján további magyarázatok nélkül a tényleges körülményeknek megfelelő képet ad. A beszámoló adatai megfelelőek, a gazdálkodás körülményeit elegendő és megfelelő módon mutatják be.

4.6. Egységenkénti eredmény

Az egységenkénti fedezet/eredmény értékelésénél előre kell bocsátani, hogy a társaság számítógépes költségfelosztási rendszert üzemeltet, ami precíz és reális költségfelosztást tesz lehetővé igen hatékonyan.

A tervezésnél ezt a cizellált felosztást nem lehet követni, ezért a tervben a közvetlen költségek és az üzemi általános költségek aránya lényegesen eltért a tényadatoktól, és **csak az üzemi eredmény szintjén biztosított a reális összehasonlítás a terv tény adatok között.**

A **bérköltség tervezése például egység centrikusan történik**, a saját állományi létszámra, de a valóságban a belső szolgáltató üzemek (pl: karbantartás) „bedolgoznak” az egyes szolgáltató egységekhez növelve azok közvetlen bérköltségét, és az egység dolgozói bérének egy része (pl: szabadságidőre járó bér) az üzemi általános költségeknél jelentkezik. Mindezek azt eredményezik, hogy az egység eredményalakulást, a tervadatokkal való összevetést csak az általános költségek felosztása után lehet reálisan értékelni.

Közvetlenül az egységeknél kerül kimutatásra az **üzemeltetési hozzájárulás** összege, kiemelve az egyéb bevételek közül.

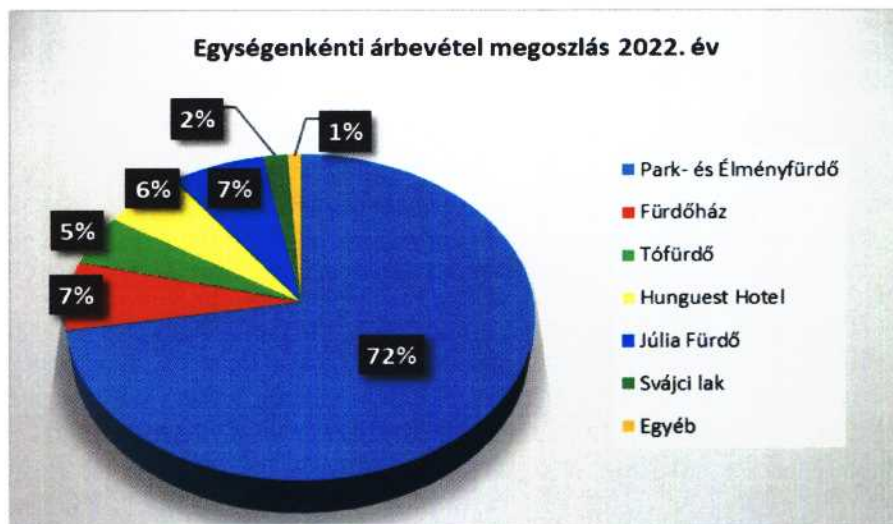
Az Önkormányzattól kapott likviditásjavító támogatás összegét viszont nem bontottuk fel egységszinten, azt az egyéb bevételek, ráfordítások egyenlegében osztjuk fel árbevétel arányosan.

A vállalatirányítási költségek felosztásánál az egység bevételeket, és fedezeti összeg termelő képességüket 50-50 %-os arányban vettük figyelembe. Ez kifejezi, hogy

minden egységgel szemben elvárás a fedezeti összeg termelés, de a jobb adottságokkal rendelkező, jövedelmezőbb egységekkel szemben magasabbak az elvárások.

Az egyéb bevételek, ráfordítások „maradék” egyenlegét – amit a kapott támogatás határoz meg döntően – bevétel arányosan osztottuk fel egységekre.

Az alábbi ábra szemlélteti az egyes egységek „nagyságrendjét”, árbevétel termelési arányukat.



Mint látható bevételi oldalról az **Élmény és Parkfürdő** együttes üze továbbra is a **meghatározó**, részaránya a bázisévi **63 %-ról 72 %-ra** nőtt. Ebben jelentős szerepe volt, hogy a Júliaház és a Fűrdőház a tárgyév utolsó negyedévében zárva volt. HHS Hotel 6 %-kal részesedik bevételünkből 2 %-kal elmaradva az előző évitől. A **Júliaház részesedése 2 %-kal**, a Fűrdőház részesedése 1 %-kal csökkent. A Tófürdőt a magasabb árakat nem tolerálva kevesebben látogatták a tárgyévben, melyet a Társaság árbevételéből való részesedés csökkenés is mutat, ez 9 %-ról 5 %-ra esett vissza. A Svájci lak panzió és kávézó saját üzemeltetésével 2 %-kal részesedik a Társaság nettó árbevételéből.

A társaság jövedelmezőségében jelentős szerepet játszik az új HHS szálloda vendégeinek szolgáltatás igénybevétele, illetve a szezonálisan működő Tófürdő. A Társaság életében továbbra is a nyári szezon – júniustól augusztusig - a meghatározó eredményesség, fedezeti összeg termelés szempontjából, bár az utóbbi években már megfigyelhető egy kiegyenlítettebb működés felé való elmozdulás a társaság életében, ami egyre kedvezőbben hat a likviditásra is.

A **válsághelyzet** miatt 2022 utolsó hónapjaiban a Júliaház és a Fűrdőház egységek nem üzemeltek, a bevételek teljesen kiestek. 2022-ben bértámogatást nem vett igénybe a Társaság, csak az Önkormányzattól kapott likviditásvajító támogatás javítja az eredményt. A bezárt egységek a támogatással számolva sem nyereségesek.

A HHS üzemi eredménye ugyan pozitív, de a megemelkedett kamatköltségek miatt ez már veszteségbe csaphat át adózott eredmény szinten a következő időszakban!

A következő táblázat **összefoglalva** tartalmazza az egységek jövedelmezőségi adatait, de az egyes egységeket külön-külön fogjuk bemutatni.

Megnevezés	Park- és Élményszálló	Fürdőház	Tófürdő	Hunguest Hotel	Júlia Fürdő	Svájci lak	Egyéb	Mind- összesen
Értékesítés nettó árbevétele	1 446 597	135 661	101 418	120 066	140 942	37 144	19 885	2 001 713
Aktivált saját teljesítmény								0
Közz. egyéb bevétel (üzemelt. Hozzáj.)	105 000	0	0	0	56 047	0	0	161 047
Közvetlen bevétel összesen	1 551 597	135 661	101 418	120 066	196 989	37 144	19 885	2 162 760
Anyagköltség	196 915	11 429	9 546	0	10 491	1 220	948	230 548
Igénybevett szolgáltatások	191 917	3 546	27 226	60	19 947	156	1 498	244 350
Egyéb szolgáltatások	453	397	562	1 811	12	13	33	3 280
Bérek költség	220 555	13 186	8 557	0	45 469	22	1 360	289 149
Egyéb személyi jellegű kifizetések	1 883	63	109	0	1 165	25	13	3 259
Bérfeladások, személyhez kötődő adók	22 967	1 539	661	0	5 748	5	103	31 022
Amortizáció	33 816	162	6 906	27 276	2 086	23	1 410	71 679
ELÁBÉ	31 104	3 390	0	0	163	252	1 520	36 427
Közvetített szolgáltatás	14 899	7 903	0	120	0	9 465	3 345	35 733
Közvetlen költségek összesen	714 509	41 613	53 567	29 267	85 080	11 182	10 229	945 448
Közvetlen fedezet	837 087	94 048	47 851	90 799	111 909	25 962	9 656	1 217 312
Üzemi általános költségek	809 711	117 802	24 683	0	149 262	31 744	829	1 134 031
Önköltség összesen	1 524 220	159 415	78 251	29 267	234 342	42 926	11 058	2 079 479
Fedezeti összeg I.	27 377	-23 754	23 167	90 799	-37 353	-5 782	8 826	83 280
Üzemirányítási költségek	35 192	1 488	1 725	1 041	5 355	322	160	45 284
Központi irányítási költségek	76 509	9 010	19 010	36 278	5 917	9 255	12 091	168 071
Irányítási költségek összesen	111 701	10 499	20 735	37 320	11 272	9 577	12 252	213 355
Fedezeti Összeg II.	-84 324	-34 252	2 433	53 479	-48 625	-15 359	-3 425	-130 074
Egyéb bevétel/ráfordítás egyenlege	107 677	12 681	26 754	51 057	8 328	13 025	17 017	236 539
ÜZEMI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	23 353	-21 572	29 187	104 536	-40 298	-2 334	13 592	106 465

A fedezeti összeg II. értéke megmutatja, hogy az egységek támogatás nélkül döntően veszteségesek lettek volna 2022-ben.

Mint látható az egyéb bevételekből kiemeltük az önkormányzati tulajdonban lévő Aquarius Termál- és Élményszállóban működő egységek, és a Júlia fürdőben működő egységek üzemeltetési hozzájárulását. Az összehasonlíthatóság érdekében a bázis időszakban is kiemeltük az üzemeltetési hozzájárulásokat. A szintén kiemelt állami költségvetésből kapott bértámogatás a bázis évben javítja az eredményeket.

Megnevezés	Park és Élményfürdő 1-12 hó						
	2021 Tény	2022 Terv	2022 Tény	Bázis eltérés		Terv eltérés	
				eFt	%	eFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	653 421	1 304 297	1 446 597	793 176	121,4%	142 300	10,9%
Aktivált saját teljesítmény	0	0	0	0		0	
Közvetlen egyéb bevétel (üzem. Hozzájárulás)	105 000	105 000	105 000	0	0,0%	0	0,0%
Közvetlen bértámogatás	61 007	0	0	-61 007	-100,0%	0	
Közvetlen bevétel összesen	819 428	1 409 297	1 551 597	732 169	89,4%	142 300	10,1%
Anyagköltség	109 365	479 845	196 915	87 550	80,1%	-282 930	-59,0%
Igénybevett szolgáltatások	166 636	250 865	191 917	25 281	15,2%	-58 948	-23,5%
Egyéb szolgáltatások	662	13 035	453	-209	-31,6%	-12 582	-96,5%
Bérek	158 249	376 601	220 555	62 306	39,4%	-156 046	-41,4%
Egyéb személyi jellegű kifizetések	2 301	45 500	1 883	-418	-18,2%	-43 617	-95,9%
Bérráutókat, személyhez kötődő adók	12 636	63 100	22 967	10 331	81,8%	-40 133	-63,6%
Értékcsoportok	32 093	59 141	33 816	1 723	5,4%	-25 325	-42,8%
Üzemi általános költségek	482 701	72 579	809 711	327 010	67,7%	737 132	1015,6%
Költségek összesen	964 643	1 360 666	1 478 217	513 574	53,2%	117 551	8,6%
FEDEZET I.	-145 215	48 631	73 380	218 595	-150,5%	24 749	50,9%
ELÁBÉ	13 141	24 064	31 104	17 963	136,7%	7 040	29,3%
Közvetített szolgáltatás	5 733	1 632	14 899	9 166	159,9%	13 267	812,9%
FEDEZET II.	-164 089	22 935	27 377	191 466	-116,7%	4 442	19,4%
Üzemirányítási költségek	29 369	32 852	35 192	5 823	19,8%	2 340	7,1%
Központi irányítási költségek	41 368	164 935	76 509	35 141	84,9%	-88 426	-53,6%
EGYÉB BEVÉTEL/RÁFORDÍTÁS egyenlege	246 170	-87 025	107 677	-138 493	-56,3%	194 702	-223,7%
ÜZEMI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	11 344	-261 877	23 353	12 009	105,9%	285 230	-108,9%

Az egy egységként üzemelő „Aquarius Élmény-, Gyógy-, és Parkfürdő 27,4 Mft fedezetet termelt, az előző évi -164,1 Mft-tal szemben. Ez az eredmény 191,5 Mft-tal (116,7%) jobb a bázistól és 4,4 Mft-tal (19,4 %) a tervezettnél. A növekedés az árbevétel emelkedésnek köszönhető.

A fürdő együttesben működő egységek üzemi nyeresége együttesen 23,4 Mft volt, ami köszönhető a magasabb látogatószámnak és árbevételének. A tervezett eredményt +285,2 Mft-tal (108,9 %) meghaladja a tényleges eredmény.

Megnevezés	Fürdőház 1-12 hó						
	2021 Tény	2022 Terv	2022 Tény	Bázis eltérés		Terv eltérés	
				eFt	%	eFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	86 211	126 274	135 661	49 450	57,4%	9 387	7,4%
Aktivált saját teljesítmény	0	0	0	0		0	
Közvetlen egyéb bevétel (üzem. Hozzájárulás)	0	0	0	0		0	
Közvetlen bértámogatás	6 864	0	0	-6 864	-100,0%	0	
Közvetlen bevétel összesen	93 075	126 274	135 661	42 586	45,8%	9 387	7,4%
Anyagköltség	6 802	70 239	11 429	4 627	68,0%	-58 810	-83,7%
Igénybevett szolgáltatások	4 334	28 466	3 546	-788	-18,2%	-24 920	-87,5%
Egyéb szolgáltatások	39	1 136	397	358	917,0%	-739	-65,1%
Béreköltség	9 022	42 036	13 186	4 164	46,1%	-28 850	-68,6%
Egyéb személyi jellegű kifizetések	0	4 443	63	63		-4 380	-98,6%
Bérfelárak, személyhez kötődő adók	1 115	6 904	1 539	424	38,0%	-5 365	-77,7%
Értékcsökkenés	139	14 454	162	23	16,5%	-14 292	-98,9%
Üzemi általános költségek	76 366	5 752	117 802	41 436	54,3%	112 050	1948,0%
Költségek összesen	97 817	173 430	148 122	50 305	51,4%	-25 308	-14,6%
FEDEZET I.	-4 742	-47 156	-12 461	-7 719	162,8%	34 695	-73,6%
ELÁBÉ	1 382	3 228	3 390	2 008	145,3%	162	5,0%
Közvetített szolgáltatás	4 216	6 104	7 903	3 687	87,5%	1 799	29,5%
FEDEZET II.	-10 340	-56 488	-23 754	-13 414	129,7%	32 734	-57,9%
Üzemirányítási költségek	6 211	2 854	1 488	-4 723	-76,0%	-1 366	-47,8%
Központi irányítási költségek	15 525	14 605	9 010	-6 515	-42,0%	-5 595	-38,3%
EGYÉB BEVÉTEL/RÁFORDÍTÁS egyenlege	32 479	-7 706	12 681	-19 798	-61,0%	20 387	-264,6%
ÜZEMI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	404	-81 653	-21 572	-21 976	-5439,7%	60 081	-73,6%

A **muzeális értéket** képviselő **Fürdőház** által termelt **-21,6 M Ft fedezet** – a magasabb árbevétel ellenére – romlott a bázisévhez viszonyítva **-22 M Ft**-tal, aminek oka egyrészt a bázisévben kapott bértámogatás, és hogy a bázisév első kevésbé forgalmas hónapjaiban az egység zárva volt. Az **árbevétel mind a bázishoz (+49,5 M Ft), mind a tervhez (+9,4 M Ft) képest magasabb lett**, a **költségek** összesen **50,3 M Ft**-tal magasabb értéket mutatnak a bázistól, a tervtől **-25,3 M Ft**-tal elmaradtak. Az egység a további ráosztott üzemi költségek eredményeként ismét veszteséges **-21,6 M Ft**, ami **-22 M Ft**-tal rosszabb a bázis évtől, **de 60,1 M Ft**-tal jobban alakult a tervtől.

Emellett látni kell, hogy egy eleve gazdaságtalan üzemméretű fürdőről és hotelről van szó, melynek nyereséges üzemeltetése nem elvárható.

Megnevezés	Tófürdő 1-12 hó						
	2021 Tény	2022 Terv	2022 Tény	Bázis eltérés		Terv eltérés	
				eFt	%	eFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	90 205	104 216	101 418	11 213	12,4%	-2 798	-2,7%
Aktivált saját teljesítmény	0	0	0	0		0	
Közvetlen egyéb bevétel (üzem. Hozzájárulás)	0	0	0	0		0	
Közvetlen bértámogatás	1 796	0	0	-1 796	-100,0%	0	
Közvetlen bevétel összesen	92 001	104 216	101 418	9 417	10,2%	-2 798	-2,7%
Anyagköltség	5 070	2 020	9 546	4 476	88,3%	7 526	372,6%
Igénybevett szolgáltatások	23 731	28 772	27 226	3 495	14,7%	-1 546	-5,4%
Egyéb szolgáltatások	105	141	562	457	435,2%	421	298,5%
Bérek	7 533	7 565	8 557	1 024	13,6%	992	13,1%
Egyéb személyi jellegű kifizetések	9	91	109	100	1113,3%	18	20,0%
Bérfizetések, személyhez kötődő adók	1 002	1 280	661	-341	-34,1%	-619	-48,4%
Értéksökkenés	7 045	27 884	6 906	-139	-2,0%	-20 978	-75,2%
Üzemi általános költségek	26 300	5 418	24 683	-1 617	-6,1%	19 265	355,6%
Költségek összesen	70 794	73 171	78 251	7 457	10,5%	5 080	6,9%
FEDEZET I.	21 206	31 045	23 167	1 961	9,2%	-7 878	-25,4%
ELÁBÉ	0	0	0	0		0	
Közvetített szolgáltatás	0	0	0	0		0	
FEDEZET II.	21 206	31 045	23 167	1 961	9,2%	-7 878	-25,4%
Üzemirányítási költségek	3 850	2 508	1 725	-2 125	-55,2%	-783	-31,2%
Központi irányítási költségek	17 843	12 830	19 010	1 167	6,5%	6 180	48,2%
EGYÉB BEVÉTEL/RÁFORDÍTÁS egyenlege	33 984	-6 770	26 754	-7 230	-21,3%	33 524	-495,2%
ÜZEMI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	33 497	8 937	29 187	-4 310	-12,9%	20 250	226,6%

A szezonálisan üzemelő természetes vízre alapozott Tófürdő – a várttól elmaradó árbevétele ellenére – alacsony költségszintjének köszönhetően kiemelkedő szintű **pozitív fedezeti** összeget hoz (**23,2 Mft**) és **üzemi eredménye** is pozitív (**29,2 Mft**). Utóbbi **4,3 Mft**-tal kevesebb a bázis eredménytől, de **20,3 Mft**-tal jobb **a tervezett összegnél**, amihez az egyéb bevételekben elszámolt támogatásból való részesedés is hozzájárult.

Megnevezés	Júlia Fürdő 1-12 hó						
	2021 Tény	2022 Terv	2022 Tény	Bázis eltérés		Terv eltérés	
				eFt	%	eFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	98 400	193 582	140 942	42 542	43,2%	-52 640	-27,2%
Aktivált saját teljesítmény	0	0	0	0		0	
Közvetlen egyéb bevétel (üzem. Hozzájárulás)	56 047	56 047	56 047	0	0,0%	0	0,0%
Közvetlen bértámogatás	15 225	0	0	-15 225	-100,0%	0	
Közvetlen bevétel összesen	169 672	249 629	196 989	27 317	16,1%	-52 640	-21,1%
Anyagköltség	13 288	72 750	10 491	-2 797	-21,0%	-62 259	-85,6%
Igénybevett szolgáltatások	15 437	47 664	19 947	4 510	29,2%	-27 717	-58,2%
Egyéb szolgáltatások	0	1 061	12	12		-1 050	-98,9%
Bérek	44 216	90 440	45 469	1 253	2,8%	-44 971	-49,7%
Egyéb személyi jellegű kifizetések	364	6 934	1 165	801	220,1%	-5 769	-83,2%
Bérfelárak, személyhez kötődő adók	3 747	14 991	5 748	2 001	53,4%	-9 243	-61,7%
Értékcsökkenés	1 213	33 449	2 086	873	71,9%	-31 363	-93,8%
Üzemi általános költségek	114 349	11 371	149 262	34 913	30,5%	137 891	1212,7%
Költségek összesen	192 613	278 660	234 179	41 566	21,6%	-44 481	-16,0%
FEDEZET I.	-22 942	-29 031	-37 190	-14 248	62,1%	-8 159	28,1%
ELÁBÉ	93	212	163	70	75,4%	-49	-23,1%
Közvetített szolgáltatás	0	0	0	0		0	
FEDEZET II.	-23 035	-29 243	-37 353	-14 318	62,2%	-8 110	27,7%
Üzemirányítási költségek	6 811	4 954	5 355	-1 456	-21,4%	401	8,1%
Központi irányítási költségek	15 465	25 347	5 917	-9 548	-61,7%	-19 430	-76,7%
EGYÉB BEVÉTEL/RÁFORDÍTÁS egyenlege	37 071	-13 373	8 328	-28 743	-77,5%	21 701	-162,3%
ÜZEMI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-8 240	-72 917	-40 298	-32 058	389,1%	32 619	-44,7%

A **Júlia Fürdő** – gyógyászat nélkül - már fedezeti összeg I. szinten is veszteséges. Az árbevétel a bázishoz képest magasabb, de a tervezettet nem érte el. Az előbbi oka, hogy a fürdő 2021-ben több hónapot volt üzemben kívül, mint 2022-ben. A tervezettnél kevesebb árbevételt az okozta, hogy a korábban részletezett energiaválság miatt a tárgyév október hónap közepétől bezártuk és jelenleg sincs nyitva.

A fedezeti összeg a közvetlen egyéb bevételek (bértámogatás) elmaradás hatására - 14,3 MFt-tal rosszabb a bázisnál, és kevesebb a tervezettnél is (-8,1 MFt).

Az egység **üzemi eredménye -40,3 MFt**, ami jelentős romlás a bázis időszaki **-8,2 MFt** veszteséghez képest **(-32,1 MFt)**.

Az egység a tervezettnél kevesebb veszteséget termelt üzemi eredmény szinten **(+32,6 MFt)**.

Megnevezés	Hunguest Hotel 1-12 hó						
	2021 Tény	2022 Terv	2022 Tény	Bázis eltérés		Terv eltérés	
				eFt	%	eFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	87 800	120 000	120 066	32 266	36,7%	66	0,1%
Aktivált saját teljesítmény	0	0	0	0		0	
Közvetlen egyéb bevétel (üzem. Hozzájárulás)	0	0	0	0		0	
Közvetlen bértámogatás	0	0	0	0		0	
Közvetlen bevétel összesen	87 800	120 000	120 066	32 266	36,7%	66	0,1%
Anyagköltség	4	0	0	-4	-100,0%	0	
Igénybevett szolgáltatások	454	0	60	-394	-86,8%	60	
Egyéb szolgáltatások	2 112	0	1 811	-301	-14,3%	1 811	
Béreköltség	0	0	0	0		0	
Egyéb személyi jellegű kifizetések	0	0	0	0		0	
Bérfizetések, személyhez kötődő adók	0	0	0	0		0	
Értékcsökkenés	29 445	32 687	27 276	-2 169	-7,4%	-5 411	-16,6%
Üzemi általános költségek	0	5 466	0	0		-5 466	-100,0%
Költségek összesen	32 015	38 153	29 147	-2 868	-9,0%	-9 006	-23,6%
FEDEZET I.	55 785	81 847	90 919	35 134	63,0%	9 072	11,1%
ELÁBÉ	0	0	0	0		0	
Közvetített szolgáltatás	577	0	120	-457	-79,2%	120	
FEDEZET II.	55 208	81 847	90 799	35 591	64,5%	8 952	10,9%
Üzemirányítási költségek	703	2 712	1 041	338	48,1%	-1 671	-61,6%
Központi irányítási költségek	19 917	13 879	36 278	16 361	82,1%	22 399	161,4%
EGYÉB BEVÉTEL/RÁFORDÍTÁS egyenlege	33 078	-7 323	51 057	17 979	54,4%	58 380	-797,2%
ÜZEMI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	67 665	57 933	104 536	36 871	54,5%	46 603	80,4%

A **Hunguest Hotel** bevételei (120,1 MFt) 36,7%-kal magasabbak a bázis évitől, és a tervezetett szinten alakult. A költségek mind a bázis évhez mind a tervhez viszonyítva alacsonyabbak voltak, így az előző évhez képest a fedezeti összeg növekedett.

Az egyéb bevételből való nagyobb arányú részesedés miatt az üzemi eredmény 36,9 MFt-tal magasabb a bázisévtől és 46,6 MFt-tal haladja meg a tervet.

4.7. A beszámoló mérlegéről

A társaság mérlegadatai részletesebben a kiegészítő mellékletben kerültek bemutatásra, elemzésre, itt csak a leglényegesebb dolgokra világítunk rá.

Eszközoldalon a befektetett eszközök értéke -38,8 MFt-tal -0,8%-kal csökkent a bázishoz képest, mely összegből az ingatlanaink szokásos piaci vagyonértékelése következtében **+6,2 MFt** értékhelyesbítés különbözetet számoltunk el. A Műszaki- és egyéb berendezéseink nettó értéke **-7,1 MFt** összeggel lett kevesebb, többnyire az éves amortizációs költséggel csökkent.

Jelentősebb **beruházásra a tárgyévben** nem került sor, ennek kifejtésével részletesen a 6. fejezet foglalkozik.

A **befektetett pénzügyi eszközöknél** nem volt változás, változatlan a részesedésünk értéke a Nyíregyházi Turisztikai Nonprofit Kft-ben.

A **forgóeszközök** értéke elsősorban a bankbetétek állományában növekedett nagyobb mértékben **(+87,6 MFt)**.

A **készletek** a bázis évhez viszonyítva némileg nőttek **+1,4 MFt-tal**.

A **követelések** állománya **+24,5 MFt-tal** növekedett a bázis időszakhoz képest, amiből a **vevőkövetelés állományában +15,4 MFt a növekmény**. Ebből az év végi jegyárkompenzáció **13,5 MFt**. Az **Egyéb követelések sor +9,1 MFt-tal** lett több az előző évhez viszonyítva, amiben a növekmény a visszaigényelhető jövő évi áfa, a rehabilitációs járulék és a társasági adó túlfizetés összege.

A **pénzeszközök** állománya **+61,7 MFt-tal** növekedett, amiből **+39,2 MFt** a bankbetét, **+18 MFt** az elkülönített számlákon és **4,5 MFt** az átvezetési számlán jelenik meg.

Az **aktív időbeni elhatárolások** értéke **16 MFt**, ami **11,1 MFt-tal** több a **bázisévhez** viszonyítva. A bázis év végén itt szerepel a még ki nem számlázott utolsó negyedévre járó NEAK kezelések összege.

Forrás oldalon

A saját tőke értéke **+10,9 MFt-tal** **nőtt** a bázis évhez viszonyítva. Ezen belül a Jegyzett tőkénk összege a tárgyévben nem változott.

Az **eredménytartalék** sor az előző évi adózott eredmény **(+53,8 MFt)** összegével változott.

Az **értékelési tartalék** érték helyesbítés sora ingatlanaink piaci értékre való korrigálása miatt **+6,2 MFt-tal** lett több.

A **lekötött tartalék sora 211,7 MFt** összeget tartalmaz, mely a korábbi évek veszteségének fedezetére történő pótbefizetésekből származik. Előző évhez viszonyítva nem változott.

Az **adózott eredmény** 4,6 MFt, ami a tervhez képest +3,8 MFt, a bázishoz -49,2 MFt.

A **jegyzett tőke/saját tőke arány** megfelel a jogszabályi előírásoknak.

A **céltartalék** soron az óvatosság elve alapján 70 MFt fedezetet képeztünk az előző évben. Ennek összegén a becslések alapján a tárgyévre nem változtattunk.

A **kötelezettségek** sor +29 MFt összeggel növekedett.

A **hosszúlejáratú kötelezettségek** sora -148,5 MFt-tal lett kevesebb, melynek egyik oka, hogy a **Beruházási és Fejlesztési hitelünk** következő évre fizetendő törlesztését, mintegy 90 MFt összeget átsoroltunk a **rövid lejáratú hitelek mérlegsorra**. Továbbá az **Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség** sorról 28 MFt Tulajdonosnak járó következő évi kölcsöntörlesztés összeget soroltunk át az **Egyéb rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben mérlegsorra**. Ezen kívül a csökkenés a tárgyévben törlesztett 28 MFt is itt jelenik meg.

A **rövidlejáratú kötelezettségek** +177,4 MFt-tal nőttek. Részben a Hosszú lejáratú kötelezettségekből történő átsorolás (117,4 MFt), részben az egyéb mérlegsorok növekménye miatt (59,4 MFt). Az utóbbiból a szállítói állomány +28,4 MFt-tal, az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek +24,3 MFt-tal, a vevőktől kapott előlegek sora +17,2 MFt-tal növekedett. A tulajdonos által nyújtott kölcsön állomány -10 MFt-tal csökkent az előző évhez viszonyítva.

A **passzív időbeli elhatárolások** a bázishoz képest +20 MFt-tal növekedett.

A **bevételek PIE** sora -1,6 MFt-tal csökkent, ami a reklám célú támogatásként elszámolt bevétel még fel nem használt, elhatárolt összegét tartalmazza.

A **költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása** sor +68,5 MFt-tal nőtt. Itt szerepel a beruházási hitelünk moratórium időszaka alatt felhalmozott kamatának összege (106,4 MFt), a tárgyévre járó prémium összege. A mérleg sor csökkent az előző évben elhatárolt költségek tárgyévi feloldásának összegével.

A **halasztott bevételek** sor -46,9 MFt-tal csökkent, ami a támogatások tárgyévre elszámolt bevétele miatti csökkenés egyenlegéből áll össze.

A **mérlegfőösszeg** így a beszámolási időszakban +59,8 MFt-tal (+1,2%) változott és 5 133 279 eFt-on realizálódott.

4.8. Fordulónap utáni események, mérlegen kívüli tételek

Mérlegkészítésig bekövetkezett események

A **mérleg fordulónapját követően** bekövetkezett lényeges - a tényleges körülmények megismeréséhez figyelembe veendő – események:

2023. évben a kormányrendelet lehetőségével élve fixáltuk a gázárak mellett az energiaárainkat is. Az előbbivel szeptemberig az utóbbival december végéig biztosítottuk be magunkat, emiatt energia megtakarítással terveztünk a 2023. évre

vonatkozóan. A minimál- és garantált minimálbérek, továbbá a differenciált béremelés a tárgyévre be van tervezve és reményeink szerint az ésszerű gazdálkodásunkból fedezetet is teremtünk rá. Elindítottunk egy kormányhivatali támogatással megvalósuló munkaerőfelvételt, mellyel munkaerőszükségletünket rövid távon gazdaságosan meg tudjuk oldani.

Mérlegen kívüli tételek változása

Nincs.

4.9. Foglalkoztatáspolitikai, bérgazdálkodás

4.9.1. A foglalkoztatáspolitikáról

A Sóstó-Gyógyfürdők ZRT. foglalkoztatáspolitikáját a mindenkor jogszabályi előírások és gazdasági célok határozzák meg, szem előtt tartva a hatékony munkavégzés követelményét.

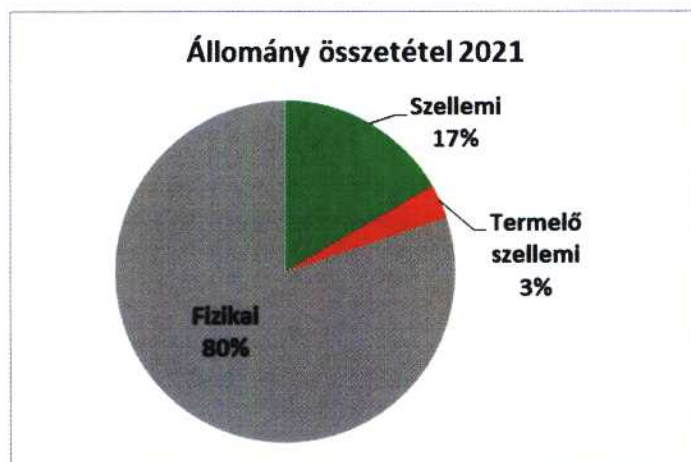
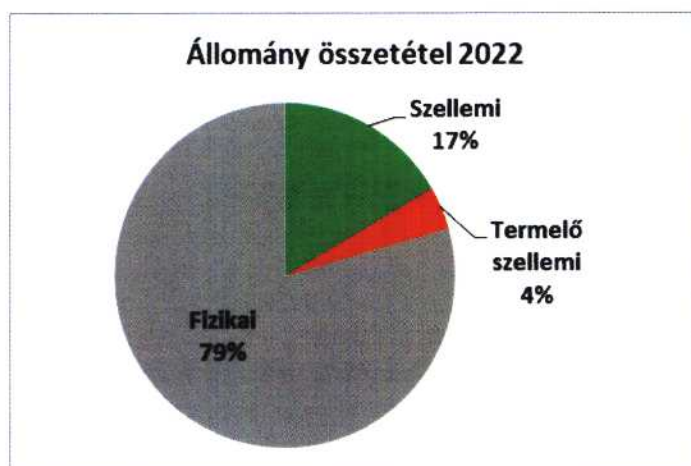
Társaságunk fontosnak tartja a jól képzett, dolgozni tudó és akaró **munkaerő megtartását**, megbecsülését, az esélyegyenlőség biztosítását a dolgozói körben.

Segítjük munkavállalóink képzését, továbbképzését, tudásbázisuk naprakészen tartását.

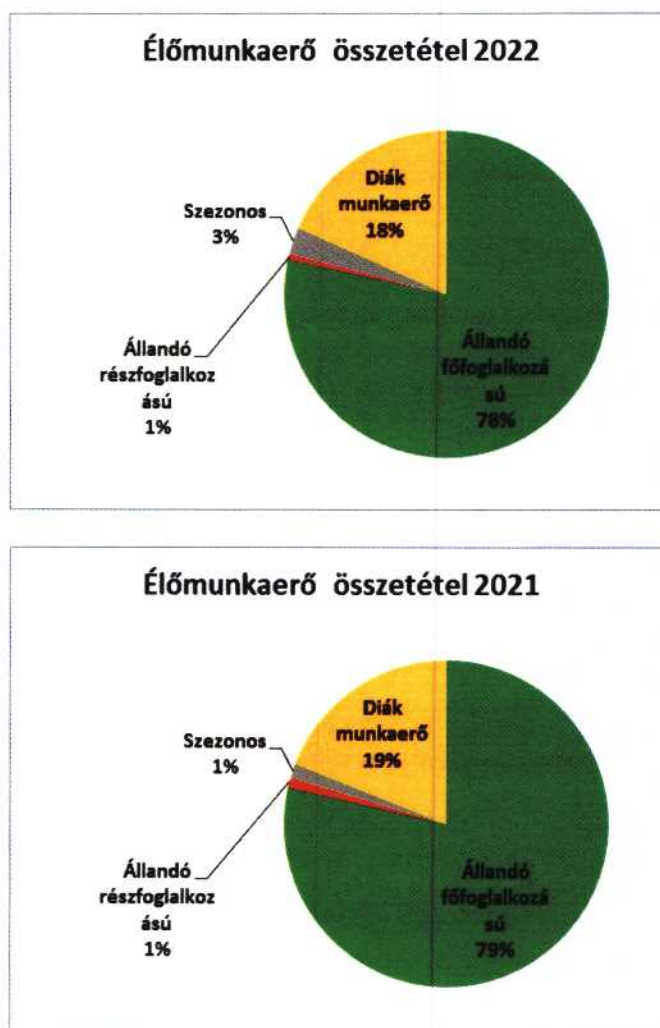
Humánpolitikánk az élők munkáerővel való minél hatékonyabb gazdálkodásra irányul, ezért mind saját munkaerőt, mind bér munkáerőt igénybe veszünk feladataink ellátásához és a kettő között biztosítjuk az átjárhatóságot is.

4.9.2. Foglalkoztatási helyzet

A társaság átlagos állományi létszámának 83 %-a termelő létszám, melyből 79% fizikai, 4 % szellemi termelő létszám, a nem termelő szellemi dolgozók aránya 17 %. Az arányok az előző évhez viszonyítva 1 %-kal a szellemi állomány irányába tolódtak el.



Az **élőmunkaerő összetételét** szemlélteti a következő ábra:



Az élőmunkaerő felhasználás 79 %-a állandó dolgozó (78% főfoglalkozású, 1% részfoglalkozású), ami 1 %-kal csökkent a 2021-es arányhoz képest. A diákfoglalkoztatás aránya 18 %, az előző évhez képest 1%-kal csökkent. A szezonos dolgozók aránya 1 %-ról 3 %-ra nőtt.

A mostani foglalkoztatási helyzet főbb jellemzői, azok alakulása az alábbi:

A 2022-ben kialakult orosz-ukrán háborús helyzet, az ennek következtében létrejött globális energiaválság és a megugró infláció miatt Társaságunk az év végétől válságintézkedéseket vezetett be. 2022. október és november hónapjában két egységünket, előbb a Júlia Fürdőt, majd a Hotel Fürdőházat is be kellett zárunk ideiglenesen, határozatlan időre. A bezárással járó létszámfőlösleget leépítettük.

A foglalkoztatottak száma 166,5 fő volt átlagban, ami 9,7 fővel (6,2 %) több a bázisnál, de **20,8 fővel (-11,1 %) elmarad a tervezettől.**

Szellemi foglalkoztatott: 34,2 fő volt, a bázistól 3,1 fővel (10 %) több, a **tervtől -4,2 fővel (-10,9%)** kevesebb.

A bázisévtől való többletfoglalkoztatásban szerepet játszik, hogy 2022-ben alkalmazásra került 1 fő kontroller és 1 fő vállalatirányítási tanácsadó (előző évben

ezek a pozíciók betöltetlenek voltak), és 2022. évben éves átlagban több volt a Hotelben foglalkoztatott recepciós létszám, mint a pandémiás bázis évben.

A terv eltérés oka, hogy nem került még feltöltésre 1 fő marketing munkatárs és 1 fő műszakvezető pozíció, az Élményfürdő gyógyászatán a gyógytornász létszám, és a kontroller pozíció év közben került betöltésre, valamint a Hotel Fürdőház recepciójai is kevesebb létszámban voltak foglalkoztatva a tárgyévben mint a tervezett.

A terv elmaradáshoz hozzájárult:

- a Hotel Fürdőház novemberi bezárása, és ennek következtében a recepciós munkakörben foglalkoztatott munkavállalók elbocsátása, illetve más munkakörbe (jellemzően fizikai munkakörbe) való átcsoportosítása.
- 2022 augusztusától a Vezérigazgatói pozíciót megbízással az Értékesítési igazgató tölti be, 2022 szeptember közepétől a Főkönyvelői munkakör és 2022 szeptemberének végétől a Műszaki- és Üzemeltetési vezérigazgató-helyettes pozíció is betöltetlen.

Fizikai foglalkoztatott: 132,3 fő, ami **6,6 fővel (5,3 %) több a bázisnál** és -16,6 fővel (-11,1%) kevesebb a tervezettnél.

A pandémiás bázisévhez képest a fürdőszolgáltatás, a szálloda, és a vendéglátás területén történt létszám növekedés, az Élményfürdő gyógyászatán és a karbantartási egységben pedig minimális csökkenés.

A tervezett létszámot két okból nem érte el a fizikai foglalkoztatottak száma:

- **az egységek bezárása miatt létszámleépítés történt,**
- **a nyári szezont a szezonos munkavállalók helyett jórészt diákmunka foglalkoztatással oldottuk meg**

A foglalkoztatás részletesebb alakulását a következő táblázat tartalmazza:

Adatok fő-ben

Megnevezés	2021 Tény (fő)	2022 Terv (fő)	2022 Tény (fő)	Változás 2021- hez (fő)	2022/ 2021 %	Változás Tervhez (fő)	Tény / Terv %
Diák + alkalmazott összesen	193,7	212,0	203,9	10,2	5,3%	-8,1	-3,8%
Alkalmazott összesen	156,8	187,3	166,5	9,7	6,2%	-20,8	-11,1%
Állandó	152,1	179,7	159,8	7,7	5,1%	-19,9	-11,1%
Szezonos	2,7	6,0	5,5	2,8	103,7%	-0,5	-8,3%
Részfoglalkozású	2,0	1,6	1,2	-0,8	-40,0%	-0,4	-25,0%
Fizikai	125,7	148,9	132,3	6,6	5,3%	-16,6	-11,1%
Állandó	123,0	142,9	127,1	4,1	3,3%	-15,8	-11,1%
Szezonos	2,7	6,0	5,2	2,5	92,6%	-0,8	-13,3%
Részfoglalkozású	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	
Szellemi	31,1	38,4	34,2	3,1	10,0%	-4,2	-10,9%
Állandó	29,1	36,8	32,7	3,6	12,4%	-4,1	-11,1%
Szezonos	0,0	0,0	0,3	0,3		0,3	
Részfoglalkozású	2,0	1,6	1,2	-0,8	-40,0%	-0,4	-25,0%
Diák	36,9	24,7	37,4	0,5	1,4%	12,7	51,4%

A **fizikai állomány**nál az **állandó dolgozók** létszáma az előző évhez képest **4,1 fővel (3,3 %)**, míg a **szezonos dolgozó** létszáma **2,5 fővel (92,6 %)** nőtt. **Részfoglalkozásban** foglalkoztatott nem volt. A tervhez képest az állandó fizikai dolgozói létszám változás jelentős, -15,8 fő (-11,1%) az elmaradás.

A bér munka jellegű **diákmunka** igénybevétele a bázis évihez hasonlóan alakult **37,4 fő foglalkoztatással**. A tervhez képest **12,7 fő (51,4%) a növekedés**, ugyanis a tervben több saját munkaerővel számoltunk.

Össességében a Társaság **203,9 fő** élő munkaerővel teljesítette a feladatait, ami 10,2 fő (5,3 %) növekedést jelent a bázishoz, és **8,1 fő (3,8 %) csökkenést a tervezetthez**.

4.9.3. Bér gazdálkodás

A Bérkiáramlási táblázat tárgyévre vonatkozó számai **nem tartalmazzák** a Júlia fürdő bezárása miatti **végkielégítésként** kifizetett összegeket (8,8 Mft), ugyanis ez nem tervezett kiadás volt. Továbbá a tárgyévben kifizetett **bázis év jutalma** a bázis év adatai közt szerepel. Az értékelést ennek ismeretében végeztük el.

A társaság bér felhasználását **elhatárolások és FB díjazás nélkül** az alábbi táblázat szemlélteti.

Bérkiáramlás alakulás eFt 2022							
Megnevezés	2021 Tény (e Ft)	2022 Terv	2022 Tény	Változás 2021-hez	2022/ 2021 %	Változás Tervhez (e Ft)	Tény / Terv %
Összesen	560 300	760 686	676 183	115 883	20,68%	-84 503	-11,11%
Fizikai	388 210	522 629	463 862	75 652	19,49%	-58 767	-11,24%
Szellemi	172 090	238 057	212 321	40 231	23,38%	-25 736	-10,81%

A **bázishoz képest 115,9 MFt-tal (+20,7 %) lett több bér kifizetve**. Ennek oka, hogy 2022-ben a teljes üzemre való visszaállás miatt magasabb volt a dolgozói létszám.

A **tervhez képest 11,1 %-os az elmaradás**, ami a tervezettől kevesebb foglalkoztatással magyarázható. Ezen túl a prémium elhatárolások okoztak eltérést a szellemi bérkifizetéseknél.

A társaság a nagymértékű (19%) kötelező minimál- és garantált minimálbér emeléseket végrehajtotta, míg a nem minimálbéres dolgozóink esetében a 10 %-os tervezett béremelés is megtörtént. A tervek szerint az egészségügyi dolgozók új bértábla szerinti bérbesorolása a fürdőgyógyászaton, a fürdőorvos és a gyógytornászok esetében is megvalósult.

Bérszínvonal 2022 Ft/hó/fő							
Megnevezés	2021 Tény	2022 Terv	2022 Tény	Tény/bázis eltérés		Tény/terv eltérés	
				Ft	%	Ft	%
Bérszínvonal	297 778	338 444	338 430	40 651	13,7%	-14	0,0%
Fizikai bérszínvonal	257 365	292 494	292 178	34 813	13,5%	-316	-0,1%
Szellemi bérszínvonal	461 120	516 617	517 351	56 231	12,2%	735	0,1%



A társaság bérszínvonala **13,7 %-kal nőtt a bázishoz és közel terv szinten alakult. Az országos átlaghoz nagy a leszakadás (-34,4%).**

A **fizikai** állomány bérszínvonala **292,2 eFt/hó/fő**, ami terv szinten alakult. A bázishoz viszonyítva **13,5 %-os a növekedés.**

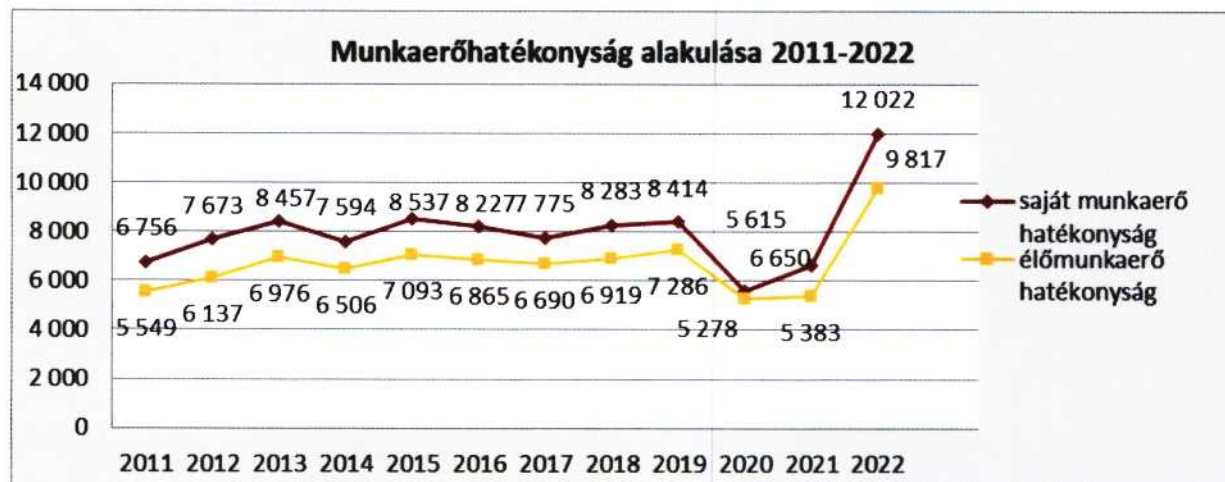
A **szellemi** állomány átlagbére is terv szinten alakult. A bázishoz viszonyítva 12,2 %-kal nőtt.

Munkahatékonyság

Megnevezés	Nettó árbevétel / létszám (e Ft / fő)			Változás 2021-hez		Változás Tervhez	
	2021 Tény	2022 Terv	2022 Tény	eFt/fő	%	eFt/fő	%
Saját munkaerő hatékonyság	6 650	9 986	12 022	5 372	80,8%	2 036	20,4%
Élőmunkaerő hatékonyság	5 383	8 822	9 817	4 434	82,4%	995	11,3%

A társaság **egy fő foglalkoztatottira jutó nettó árbevétele** a bázishoz képest **+80,8 %-kal jobb**. A diákmunkát is magába foglaló **élőmunkaerő hatékonyság** is emelkedett **82,4 %-kal** a bázishoz. A magasabb mutatóértékben az árbevétel nagyarányú emelkedése játszik szerepet.

A mutatók a tervezett értéket is meghaladják, mert a létszám csökkenés mellett az árbevétel a tervezett értéket meghaladta.



5. Kutatás, fejlesztés

K+F célok

A Sóstó-Gyógyfürdők ZRT. kifejezetten kutatásra, kísérleti fejlesztésre irányuló célokat nem fogalmazott meg.

K+F tevékenység bemutatása

A Sóstó-Gyógyfürdők ZRT. kifejezetten kutatási, kísérleti fejlesztési tevékenységet nem végez.

6. Szolgáltatás fejlesztés, beruházások

6.1. Szolgáltatás-fejlesztés

A pandémiás időszakot követően jelentősebb szolgáltatásfejlesztésre nem volt lehetőség, csak a már meglévő szolgáltatások kis összegből megvalósítható fejlesztésére tudtunk forrást biztosítani. Így a Tófürdőn a part menti szakaszon napvitorlákkal árnyékoló gyermek pancsoló-öblöt alakítottunk ki. Mindezen túl az Aquarius Élményfürdő szaunarészlegében jégkutat építettünk be, valamint 2022-től állandósultak a korábban teszt-jelleggel elindított szaunaprogramok. Korábban kitűzött célunk volt, hogy a Svájci Lak visszakapja régi, minőségi éttermi jellegét, ennek érdekében meghívásos pályázat keretében országosan ismert, és elismert éttermeket szólítottunk meg, megcélózva a Svájci Lak Panzió étteremmel kiegészített üzemeltetését, a pályázat eredményeként a Meatology Svájci Lak étterem nyitotta meg kapuit 2022. augusztusában. Az étterem kínálatának egyediségét a grillezett, valamint BBQ ételek adják, melyek akár 24 órát is meghaladó eljárással készülnek el, az étterem rövid idő alatt jelentős népszerűsége tette szert.

6.2. Beruházások, karbantartás

6.2.1. A beruházások értéke és forrás összetétele

A **2022. évben képződött beruházásra fordítható összeg** levezetését, és felhasználását tartalmazza a következő táblázat:

Megnevezés	Éves terv 2022	Tény 2022	Eltérés	
			eFt	%
Tervszerinti amortizációja	171 122	156 369	-14 753	-8,6%
Kisértékű eszközbeszerzések amortizációja	14 850	7 967	-6 883	-46,4%
Tőkeemelés/tőketartalék növekedés			0	#####
Források összesen	185 972	164 336	-21 636	-11,6%
2022-es adózott eredmény	832	4 516	3 684	442,8%
Képződő forrás összesen	186 804	168 852	-17 952	-9,6%
- Korábbi években realizált ber. támogatás elsz.	-46 421	-46 892	-471	1,0%
- Halasztott ber. kifizetés	-2 400	-5 408	-3 008	125,3%
- Közpép lejáratú tagi kölcsön törlesztés	-28 000	-28 000	0	0,0%
- Tartós forgóeszköz lekötés	-40 000	-25 448	14 552	-36,4%
- OTP Ber. Hiteltörlesztés	-45 000	0	45 000	-100,0%
Forráscsökkenések	-161 821	-105 748	56 073	-34,7%
Beruházásra költhető	24 983	63 104	38 121	152,6%
Korrigált beruházási forrás	-62 959	63 104	126 063	-200,2%
Projektos nagyberuházások	0	0	0	
Egyéb nagyértékű beruházás 2022	65 806	119 488	53 682	81,6%
Nagyértékű beruházások összesen	65 806	119 488	53 682	81,6%

Kisértékű eszköz beszerzés	14 850	7 967	-6 883	-46,4%
Akt. Beruházások összesen	80 656	127 455	46 799	58,0%
Forrás többlet +/-hiány -	1 627	-64 351	-65 978	-4 055,2%

A beszámolás évében **+63,1 M Ft** beruházási forrás **képződött**, **Javított** a forrás helyzetén a hitelmoratórium meghosszabbítás miatt **elmaradt 45 M Ft beruházási hiteltörlesztés**. **A tárgyévi szükséges nagyértékű beruházások +53,7 M Ft-tal meghaladták a tervezettét, aminek eredményeként az előző évhez hasonlóan forráshiánnyal zártuk az évet (-64,4 M Ft).**

A **kisértékű eszközbeszerzés értéke -6,9 M Ft-tal kevesebb lett a tervezettől.**

6.2.2. A főbb beruházások bemutatása

2021. évben a „TFC-1-1-1-2017 - Kisfaludy Szálláshely fejlesztési Konstrukció – panziók fejlesztése”. projekt keretében megtörtént a **Svájci Lak panzió részleges felújítása**.

A panzió működtetéséhez további beruházásokra volt szükség, hogy az épület felújításra, és működőképesen bérbeadható legyen.

2022-ben a Svájci Lak Panzió területén a központi klíma, a konyhai elszívó rendszer kiépítését elvégeztük, továbbá a külső terasz építési munkái, valamint a külső homlokzat felújítási munkái valósultak meg 46,2 M Ft ráfordítással

A csónakázó Tó szigeten lévő 2 db stég balesetveszélyes állapota miatt szükségessé vált a stégek felújítási munkálatainak elvégzése 11,4 M Ft értékben.

A Parkfürdő a tervezett klórhordó tároló új kerítés építése 2,1 M Ft értékben megvalósult.

Központi iroda mellett új munkahelyek kialakítására konténeres iroda telepítési munkái 4,2 M Ft valósult meg.

A 2022 évben az energia árak drasztikus emelkedése miatt szükségszerű lett az Aquarius Termál- és Élménfürdő 2 db légkezelő felújítási munkái 15,4 M Ft értékben. Az elvégzett munka eredményeként az üzemeltetés során a berendezéseknél 20-30 % energia megtakarítás értünk el.

Összességében a tervezett **80,7 M Ft-tal szemben 127,5 M Ft-ot fordítottunk** a Társaság nagy- és kísértékű eszközparkjának aktivált pótlására, felújítására, értékmegtartás/növelésére a következő táblázat szerinti összetételben:

Megnevezés	Darabszám	Bruttó egyenleg	Egységkód
Szőnyeg 80*150	1	17 197	G00
Szék alátét	1	32 906	G00

Íróasztal konténerrel	1	39 362	G00
Monitor Philips 27"	1	48 900	G00
Monitor Philips 27"	1	48 900	G00
Szék forgó fekete	1	54 331	G00
Szőnyeg 200*290	1	80 780	G00
Nyomtató Kyocera ECOSYS	1	136 700	G00
Takarítógép AX10943	1	256 000	G00
Notebook Dell Latitude	1	322 000	G00
Rack szekrény (ráakt)	1	429 000	G00
Számítógép (szerver) (ráakt)	1	455 800	G00
MS Office 2021 Home and Business	1	75 700	M00
Telefon Iphone 12 128Gb Papp Erzsébet	1	212 175	M00
Páraelszívó és légtisztító rendszer	1	1 387 000	M00
Vízforraló Gorenje	1	7 623	MF0
Vízforraló Gorenje	1	7 623	MF0
Vízforraló Gorenje	1	7 624	MF0
Létra 5 fokos	1	15 587	MF0
Forróvízadagoló HENDI	1	34 874	MF0
Szervízkosci	1	37 290	MF0
Nyomtató XEROX Phaser 3025 V	1	56 700	MF0
Szék forgó karfás	1	68 800	MF0
Televízió Samsung 32"	1	84 370	MF0
Televízió Samsung 32"	1	84 370	MF0
Televízió 32" Samsung	1	87 990	MF0
Televízió 32" Samsung	1	87 990	MF0
Sátor 3x3 m	1	208 000	MM0
Létra 5 fokos	1	18 512	MSV
Gázkazán	1	166 800	MSV
Gyerekágy rácsos +kókusz matrac	3	181 842	MSV
Telefon és TV +hifi	1	446 000	MSV
Optikai rendszer (internet ellátás)	1	499 690	MSV
Virágtartó láda Leier	15	965 269	MSV
Központi klíma (ráakt)	1	4 195 665	MSV
Légkezelő berendezés (ráakt)	1	9 763 785	MSV
Svájci-Lak épület (ráakt)	1	32 309 893	MSV
Fóliázógép	1	78 000	MVB
Fagyasztó láda Zanussi ZCAN31FW1	1	88 969	MVB
Hűtővitrin CW-160	1	295 276	MVB
Forróvízadagoló	1	27 551	MVE
Infra sötétsugárzó	2	140 551	MVE
Kenyérpirító	1	14 008	MVF
Kávédaráló TH KM150S	1	4 559	MVK
Kávéfőző szarvasi	1	15 740	MVK
Thermo box	3	23 374	MVK
Mikróhullámú sütő	1	25 976	MVK

Monitor 27" Acer	1	48 900	MVK
Microsoft Windows 1064Bit	1	67 940	MVK
Kávéfőző PHS 1200	1	94 480	MVK
Számítógép PC HP Elitedesk 800	1	99 000	MVK
Vízlágyító 5 literes	1	131 511	MVK
Vízlágyító 8 literes	1	137 780	MVK
Konyhamalac	2	158 000	MVK
Hűtővitrin fehér	1	173 220	MVK
Monitor DELL 24" érintő kijelző	1	239 560	MVK
Pénztárgép Hostware	1	290 000	MVK
Számítógép	1	376 940	MVK
Kapu (elektromosan működő)	1	627 565	MVK
Mosogatógép FAGOR	1	860 000	MVK
Elszívó berendezés (ráakt)	1	2 558 100	MVK
Blender HAMILTON BEACH HBB908-CE	1	77 695	MVP
Telefon Sam Galaxy S21 5g dual	1	196 772	U00
Vízforraló Momert 2 literes	1	6 040	UDE
Monitor DELL LCD 27"	1	32 976	UDE
Ózongenerátor Silver 4000	1	35 354	UDE
Monitor Samsung 21,5"	1	37 900	UDE
Monitor Samsung 21,5 "	1	37 900	UDE
Elektromos konvektor	1	42 992	UDE
Hangfalállvány	1	43 420	UDE
Telefon Samsung A03 Core	1	47 000	UDE
Elektromos konvektor	1	47 165	UDE
Elektromos csörlő	1	50 536	UDE
Számítógép Dell Optilex 5050	1	119 000	UDE
Számítógép Dell Optilex 5050	1	119 000	UDE
Walkie talkie motorola	3	133 745	UDE
Rozsdamentes molnár kocsi	1	218 000	UDE
Vízszintmérő envirotools fém dobon 100m	1	222 756	UDE
Vonalkód olvasó	11	228 800	UDE
Védjegy minősítés (ráakt)	1	350 000	UDE
Beléptető rendszer (ráakt)	1	414 990	UDE
Defibrilátor Mediana A-15 AED	1	451 542	UDE
Webszerver	1	495 620	UDE
VI.sz Kút (ráakt.)	1	543 526	UDE
V.Kút (ráakt)	1	543 526	UDE
Térkő	1	600 000	UDE
Volswagen transporter (ráakt.)	1	850 000	UDE
Gőzgenerátor	1	951 707	UDE
PH mérő-szabályzó berendezés GENIUS4CLK	1	964 334	UDE
PH mérő szabályozó Genius	1	1 085 874	UDE
Napozóágy Zanzibár	84	1 500 240	UDE

Térkő burkolat (hrs 15108) 55m2	1	1 658 578	UDE
Kerítés (klórozónál)	1	2 056 672	UDE
Weboldal (sotort.) ráakt.	1	2 500 000	UDE
M I kút (ráakt)	1	2 769 000	UDE
Légkezelő berendezés	1	15 330 544	UDE
Vonalkód olvasó	1	20 800	UDF
Pénztárgép Hostware	1	401 000	UDF
Gázkazán+fűtés rendszer (ráakt.)	1	3 121 425	UDF
Stég (ráaktíválás)	1	11 380 400	UDH
Telefon Iphone 12 128Gb Majoros István	1	210 601	UDI
Vonalkód olvasó	2	41 600	UDT
Monitor Lenovo 23,8 "	1	43 300	UDT
Monitor Lenovo 23,8 "	1	43 300	UDT
Szék forgó karfás fekete	1	49 598	UDT
Szék forgó karfás fekete	1	49 599	UDT
MS Office 2021	1	75 700	UDT
MS Office 2021 Home	1	75 900	UDT
Számítógép Intel I3 10105	1	165 300	UDT
Számítógép intell3 8gb	1	165 300	UDT
Szennyvízcsatorna (ráakt)	1	209 702	UDT
Pénztárgép Hostware	1	436 000	UDT
Pénztárgép Hostware	1	436 000	UDT
Defibrirátor Medinia A-15 AED	1	451 543	UDT
Optikai és belső hálózat+rack szekrény	1	979 550	UDT
Állványos ventilátor	2	15 307	UGE
Telefon Samsung A03 Core	1	47 000	UGR
Telefon Iphone 12 128Gb Dr. Czímer Éva	1	212 175	UGR
Számítógép	1	165 300	UJO
Számítógép (server)	1	1 346 500	UJO
Vegyszeradagoló (Julia kút)	1	543 526	UJO
Fotel bézs textilbőr	21	865 828	UJO
Számítógép intell3	1	165 300	UJO
Pénztárgép Hostware	1	436 000	UJO
Kamera rendszer	1	499 090	UJO
Vonalkódolvasó	2	41 600	UJO
MS Office 2021 Home and Busines	1	75 700	UJO
Monitor Acer 24"	1	43 300	UJO
Monitor Acer 24"	1	43 300	UJO
Szünetmentes tápegység APC 750VA	1	124 400	UJO
Szék karfás szürke	1	25 197	UJO
Szék karfás szürke	1	25 197	UJO
Porszívó STHIL SE 33	1	22 441	UJO
Pénztárgép Hostware	1	436 000	UJO
Digitális igazolvány takarnet hálózathoz	1	70 000	UMO
Íróasztal konténerrel	1	39 362	UMI

Szék forgó fekete	1	54 331	UMI
Szék irodai billium	1	18 504	UMK
Lézeres színtező	1	17 108	UMP
Akkumulátor 12V 3AH Milwaukee	2	25 732	UMP
Windows 10 Pro	1	41 800	UMP
Monitor Philips 27"	1	48 900	UMP
Útvecsavarozó M12 BID Milwaukee	1	55 520	UMP
Lefolyócső tisztító Milwaukee M12	1	62 563	UMP
MS Office 2001HOME	1	75 700	UMP
Porszívó Stihl SE-62 E	1	85 024	UMP
Dekopírfűrész M12 JS Milwaukee	1	102 272	UMP
Próbapumpa	1	105 297	UMP
Számítógép asztali	1	171 000	UMP
Lombszívó-fúvó benzinmotoros	1	51 173	UMZ
Kapálógép benzinmotoros Hecht 7100	1	307 071	UMZ
Fűnyírótraktor Viking MT 6112	1	1 779 528	UMZ
Diktafon OLY.VN-541PC fekete	1	16 692	V00
Telefon iPhone 14 256gb	1	39 956	V00
Íróasztal sonoma tölgy	1	47 616	V00
Íróasztal sonoma tölgy	1	47 616	V00
Konténer 3 fiókos vilson	1	49 835	V00
Konténer 3 fiókos vilson	1	49 835	V00
Szék forgó karfás szürke	1	51 960	V00
Szekrény 3 részes	1	58 490	V00
Szekrény 3 részes	1	58 491	V00
MS Office	1	75 700	V00
Szőnyeg	2	96 428	V00
Telefon Iphone 13	1	253 592	V00
Számítógép Notebook Dell Latitude	1	322 000	V00
Internet kiépítése (tartalék)	1	475 310	V00
Digitális aláíró	1	495 000	V00
Konténer iroda	1	4 224 866	V00
Nyomtató HP Laser Jet Pro M501dn	1	107 600	VT0

127 344 902

6.2.3. A karbantartásokról

A karbantartásra, javításra fordított költségeinket az alábbi táblázatban foglaltuk össze bérköltség és járulékok nélkül:

Megnevezés	2021 Tény	2022		Bázis Eltérés		Terv Eltérés	
		Terv	Tény	eFt	%	eFt	%
Alkatrészek	30 255	31 020	38 861	8 606	28,4%	7 841	25,3%
Építési anyagok	11 770	10 652	4 267	-7 503	-63,7%	-6 385	-59,9%
Kertészeti anyagok	3 629	2 515	3 631	2	0,1%	1 116	44,4%
Javítási, karbantartási költségek	101 591	86 245	96 091	-5 500	-5,4%	9 846	11,4%

A javítási, karbantartási költségek soron a **külső vállalkozókkal** elvégzett karbantartási munkák szerepelnek összesen **96,1 M Ft (-5,4 %)** értékkel.

Ezek egy része **átalánydíjas** karbantartási költség (pld: számítógépek és hálózatuk karbantartása, lift karbantartás stb.), más része **egyedi karbantartási** munka.

Az első félévben a szezonra való felkészülés során csak az újra nyitáshoz feltétlen szükséges, tervezett munkák valósultak meg, illetve hosszú leállás miatti jelentkező műszaki, dekorációs és balesetveszély elhárítási karbantartási munkákat is elvégeztük.

2022. gazdasági évben a szezonális felkészülési munkákra a tavalyi évhez hasonlóan terveztünk a medencék csempeburkolat javítási, fugázási munkáit, túlfolyó rácsok pótlását, cseréjét, medence gépházak, vegyszeradagoló műszerek karbantartását valamint a park gondozási munkák (füvesítés, locsolórendszer javítása) elvégzését.

A 2022. évben műszaki meghibásodás miatt szükségszerű volt az M-I jelű termálkút beszakadt szivattyú és termelőcső kiemelési, mentési munkáinak elvégzése ill. a kút betét szűrő javítása és a kúttisztítási munkáinak elvégzése 11,2 M Ft értékben.

A többi kút későbbi hasonló jellegű üzemzavar elkerülése miatt a termelő csöveket új horganyzott kialakítású terveztük és cseréjét minden kútnál elvégeztük. A hibaelhárítási munka költsége 18,5 M Ft.

Jogszabályi kötelezettség miatt a kültéri csúszdák felülvizsgálati, javítási munkák elvégzésére kerültek 6,8 M Ft értékben.

Az anyagköltségben és alkatrészek költségeiben elsősorban a saját karbantartóink által elvégzett karbantartásokhoz felhasznált anyagok értéke szerepel.

Az alkatrészek anyagfelhasználás is meghaladja a tervezett szintet, ez a korábban említett drasztikus energia árak emelkedése miatt szükségszerű volt energetikai rendszerek felülvizsgálatára és a szükséges műszaki megoldódások megvalósítása.

Az elfolyó termálvíz hasznosítására az alábbi energetikai megtakarítási munkák kerültek elvégzésre saját kivitelezésben:

Munka megnevezése	Érték e Ft
Termálkút vegyszeradagolás kiépítése Júlia Fürdő	350
Termálkutak vegyszeradagolás kiépítése M-VI- M-V. Parkfürdő	700
Fürdőház hőközpont átalakítási munkái	1230
Júlia Fürdő fűtési rendszer átalakítása	600
Központi iroda fűtés átalakítás	300
Nyári öltöző fűtés átalakítás	500
Napelemes reflektorok felszerelése	500
Padlófűtés átalakítás termálvizes fűtésre Élményszálló	650
Medence fűtés átalakítás termálvízre Élményszálló	200
Energia megtakarítást képező tevékenységek összköltsége	5 030

Az elvégzett energia megtakarítást képező tevékenységek eredményeként az Aquarius Élményszálló esetében 30-40 %-kal kevesebb energia mennyiséget használtunk fel. A Júlia Fürdő esetében a Távhő hődíja teljes egészében kiváltásra került az átalakítás után.

A jelentősebb karbantartási munkák a következők voltak:

Aquarius Élmény és Parkfürdő	Egységkód	Karbantartási kts. e Ft
Tanmedence csempe burkolat javítása	UDE	337
PF főbejárati ép. Homlokzat javítás	UDE	1 256
ÉF festés javítás	UDE	162
ÉF rekreációs medence csempe javítás	UDE	1 140
ÉF súlyfürdő medence csempe javítás	UDE	176
ÉF Gyógyászati medencék csempe javítása	UDE	192
PF 1000 m ³ -s termál medence burkolat javítása	UDE	2 131
PF uszoda csempeburkolat javítása	UDE	4 774
PF olasz medence burkolat javítás	UDE	2 727
Pf gyermek medence, lábmossó és zuhanyzó javítás	UDE	371
PF uszoda déli oldal térburkolat javítás	UDE	164
Iker termálmedence csempeburkolat javítása	UDE	636
Nyári öltöző északi bejárat homlokzat és olasz medence támfal jav.	UDE	441
Pool Bár medence csempeburkolat javítás	UDE	1 190
I. sz. termálmedence csempeburkolat javítás	UDE	782
II. sz. termálmedence csempeburkolat javítás	UDE	1 189
PF Főbejárati épület női/férfi mosdó festés javítás	UDE	147
Pf külső zuhanyzó padló jav.	UDE	349
ÉF homlokzat javítás és szigetelés (csúszda fogadó részénél)	UDE	1 179
rack szekrény javítása	UDE	1 654
I. sz termálkút szivattyú mentés és betét szűrőzés javítása	UDE	11 200

Öntözőrendszer karbantartása	UDE	1 240
Klór lefejtő épület villamos bontása és újraszerelese	UDE	870
ÉF PF csúszdák acélszerkezeteinek javítása/festése	UDE	2 310
ÉF főbejárat előtető javítása	UDE	2 100
ÉF gazdasági bejárat előtető javítása	UDE	300
Liftekarbantartása	UDE	987
ÉF csúszdák javítása	UDE	3322
É+P fürdő javítás, karbantartás alvállalkozói költsége		45 715
Júlia Fürdő		
JF úszó medence csempe javítás	UJO	166
Júlia fürdő javítás, karbantartás alvállalkozói költsége		
Tófürdő karbantartása		
TF csúszda betontalp javítás	UDT	93
TF csúszda lépcső készítés	UDT	489
TF medence ürítőcsanak kialakítása	UDT	209
TF medence burkolat javítása	UDT	162
Tófürdő és PF területén található fák gallyazása, csonkolása	UDT	1535
Tófürdő karbantartás		2 488
Egyéb (Marketing, Szállítási, Grillbár, Műszaki részleg, Horgásztavak, Gépészet, Készletgazd., Karbantartás, Üzemirányítás, Központ, Dzsungelfürdő)		
Klórozó berendezések javítása/karbantartása	UDE/UJO	2385
Gépek javítási költsége (Carraro, Fűnyírók, kisgépek, gépjárművek)	UMP	3922
Gázkazánok karbantartása		2080
Svájci Lak parkosított rész karbantartása		2955
Egyéb javítások		11 342

6.2.4. A közbeszerzési eljárásokról

A beszámolási időszakban a 2022/2023. gázévre a földgázenergia biztosítása közös közbeszerzési eljárás keretében, az önkormányzati gazdasági társaságok konzorciumának tagjaként került megvalósításra.

Az elektromos áram közös közbeszerzésében a tárgyévben részt vettünk.

7. A Társaság likviditásáról

A tárgyévben a jelenleg is zajló háború következményeként a világpiaci energia árak jelentősen megnöttek, ami veszélybe sodorta likviditásunkat. Gyors döntéseket kellett hoznunk ahhoz, hogy a tárgyévi költségeinket, illetve fennmaradásunkat a meglévő forrásokból finanszírozni tudjuk.

A költségcsökkentési intézkedések, a bevételek tervezettnél nagyobb növekedése és a közel tervezett szinten realizálódó tulajdonosi likviditásjavító támogatás révén a Társaság pénzügyi helyzete stabil volt.

8. Jövőkép

A Társaság a jövőkép kialakítása során törekszik arra, hogy ne csak a gazdálkodó szervezetet, mint színvonalas wellness és fürdőszolgáltatásáról, illetve gyógyszolgáltatásáról ismert terméket, hanem a környezetét, tehát magát Sóstógyógyfürdőt, mint színvonalas és a régió kiemelkedő üdülőtérületét, üdülőövezetét, a gyógyhelyet is láttassa. A termékünk és a környezetünk népszerűsítése egymással párhuzamosan kell, hogy történjen, ez a társaság gazdasági érdekét is szolgálja. Az Élményfürdőben megvalósult új gyógyászati központ a szezonális hatásainak csökkentését célozza, hiszen szálláshely fejlesztő beruházásokat csak egy komplett gyógyszolgáltatással és gyógyvízzel rendelkező fürdő képes vonzani.

- A Társaság életében a jövőben is a fürdőszolgáltatás lesz a meghatározó a sóstói gyógyszolgáltatás eddiginél is dinamikusabb fejlesztése mellett.
- A társaság 2023-ben a COVID utóhatásai mellett az orosz-ukrán háború következményeivel, különösen az energia árak drasztikus emelkedésével és a magas inflációval is küzdeni fog.
- A jövőben számolni kell a munkaerőpiaci helyzet „romlásával”, a munkaerő kínálat csökkenésével és a bérek további gyors növekedésével is a Nyíregyházán megvalósuló, termelő nagyberuházások következtében.

A fenttarthatóság érdekében a tulajdonossal együttműködve pályázati források felhasználásával további **komoly beruházásokat kell tennünk az energia megtakarítások növelése, ezáltal költségeink csökkentése érdekében**, különös tekintettel a megújuló energiaforrások kiaknázására, illetve az önálló hidegvíz ellátásra is.

A következő években ezen túl feltétlen szükség lesz az Aquarius Gyógy és Élményfürdő megújítására Önkormányzati beruházás keretében állami támogatással, melynek során végleges fedést kaphatna melegvízes medence bővítésekkel az 50 m-es uszoda, bővíthetne a fedett gyerekvilág, és új gyerekvilág kerülne kialakításra a Parkfürdő részen, valamint bővílné a gyógyászat súlyfürdő kapacitása. Ha a források lehetővé teszik, célszerű lenne új szárny építésével egy emeltszintű szolgáltatási teret nyitni a magasabb igényű, fizetőképes fürdőközönség kiszolgálhatóságának biztosítása érdekében. Ezen túl új termál-, és hidegvízes kútfúrással stabilizálná a fürdők vízellátása is. Mindezek mintegy 10-12 milliárd Ft értékű beruházási forrást igényelnének, hasonlóan a debreceni, miskolci fürdőfejlesztéshez. Egy ilyen fejlesztés némileg ellensúlyozni tudná a környező nagyobb fürdők új nagyberuházásaiból származó vendég-elszívó hatásokat.

A fejlesztések indokoltságát alátámasztja, hogy az Aquarius Élményfürdőben szezonon kívül egyre gyakrabban van teltház, vagy teltház közeli állapot, ami azt eredményezi, hogy több vendégünk nem, vagy csak hosszabb várakozást követően tud bejutni a fürdőbe, ami nem megengedhető.

Üzleti tervek

Az üzleti tervek részletesen a tulajdonos által jóváhagyott 2023. évi üzleti tervben kerültek kifejtésre.

9. Környezetvédelem

Környezetvédelmi felelősség

A tevékenység jellegéből adódóan a Sóstó-Gyógyfürdők ZRT. környezetvédelmi felelőssége nem jelentős, környezetkárosítás nem valószínűsíthető.

Környezetvédelem pénzügyi hatásai

A környezetvédelem a Sóstó-Gyógyfürdők ZRT. számára nem jelent aránytalan ráfordítást, így a pénzügyi helyzetre az nincs érdemi hatással.

Környezetvédelmi fejlesztések

A Társaság a környezetvédelem területén a beszámolási évben említésre méltó beruházást nem valósított meg.

Környezetvédelmi eszközök kezelése

A környezetvédelem eszközei tekintetében a Sóstó-Gyógyfürdők ZRT. a környezetvédelem valós igényei szerint alakítja politikáját. Ez azt jelenti, hogy a Sóstó-Gyógyfürdők ZRT. környezetvédelmi eszközeivel úgy gazdálkodik, hogy azok a környezet védelmét valóban ellássák.

Környezetvédelmi intézkedések

A tevékenység jellegéből adódóan a Sóstó-Gyógyfürdők ZRT. a számára jogszabályilag előírt környezetvédelmi intézkedéseket megtette, és megteszi.

10. Kockázatkezelés

Tevékenység kockázatai és bizonytalanságai

A Sóstó-Gyógyfürdők ZRT. tevékenysége során felmerülő főbb kockázatok, bizonytalanságok az alábbiak:

Szakmai kockázatok

A **2021. évi üzleti jelentés**ben ismertetett kockázatok a továbbiakban is fennállnak az alábbiak szerint:

- Az Élmény-, és Parkfürdő, illetve a Tófürdő üzemeltetés és vendégszám alakulása szempontjából kiemelt kockázati tényező az **időjárás**, az átlagnál nagyobb számú és különösen a hétvégi esős napok száma a két fürdő tervezett bevételeit jelentősen csökkentheti.
- Az Élmény-, és Parkfürdő hat **termálkútja** közül **4 elavult**, fokozatosan felújításra szorulnának.
- A Júlia Fürdő egy elavult termálkúttal rendelkezik, amely már középtávon sem garantálja a fürdő működtetését, **új termál kutat** kell fúrni a biztonságos üzemeltetés érdekében (a két utóbbi probléma megoldása meghaladja a Társaság anyagi lehetőségeit). Ehhez pályázati pénzeket kellene nyerni, de a pályázati lehetőségek elmaradása esetén a Tulajdonossal együttműködve kell a helyzetet megoldani.

- Az Élmeny- és Parkfürdőt hideg vízzel ellátó 1/A kút sürgős felújításra szorul, a kivehető vízmennyiség minimális, ellehetetlenül a működése ebben a formában. A 2023. évi üzleti tervben a tervezési és felújítási költségeket beterveztük. A engedélyeztetés, és kivitelezés folyamata azonban több hónapot igényel, így a megvalósításból származó haszon, megtakarítás 2024. évre tolódik.
- A következő évre a víz- és csatornadíj emelése várható, ami jelentős költségnövekedést eredményezhet.

Piaci kockázatok:

A piac oldaláról jelentkező kockázat, hogy a **térségben** (Debrecen, Kisvárdra), illetve fő külföldi piacunkhoz, Szlovákiához közel eső térségekben (Miskolc, Eger, Demjén, Bogács, Végardó) az elmúlt években **fürdőfejlesztések** fejeződtek be. Ezen fejlesztéseknek a vendégszám növelő hatásai, akár Társaságunknál is okozhatnak vendégszám csökkenést. A zászlós hajónknál, az AQUARIUS Élmeny-, és Parkfürdőnél 2011. óta nem volt érdemleges **fürdőszolgáltatás fejlesztési** beruházás, az attrakciós elemek száma nem növekedett.

Költségnövekedés egy részét a fürdőszakma – így Társaságunk is – kénytelen tovább hárítani a fogyasztókra, ezért **jelentős áremelésekkel** számoltunk a 2023-as évben is, ami azonban tovább növeli a **piaci kockázatokat**. A magas infláció miatt felmerül a fizetőképes kereslet korlátba ütközés lehetősége is.

Pénzügyi kockázatok

A gazdálkodást fenyegető ár-, hitel-, likviditás- és cash-flow kockázatok mértékei, jellemzői elsősorban az alábbiak:

- Növeli a pénzügyi kockázatokat a jelenleg is tartó orosz-ukrán háború miatti nagyfokú pénzügyi bizonytalanság. Likviditási helyzetünket jelentősen befolyásoló Beruházási hitel szerződésünkben az alapkamat a 3 havi Bubor fixing, ami a tavalyi év eleji 4,5%-ról év végére már 15,7%-nál járt. Jelenleg ez most 16,3%, ami jelentősen megrágítja a kamatfizetési kötelezettségünket. Ebből adódóan a tárgyévre 139,5 M Ft kamatfizetési kötelezettséget terveztünk, amit reményeink szerint nem fogunk meghaladni.
- Bizonyos tevékenységeink szezonálisából adódóan likviditási kockázat léphet fel, mivel a fix költségeink az üzleti év egészében folyamatosan és egyenletesen merülnek fel, bevételeink pedig szezonálisak.
- Inflációs mérték jelenleg 25,2%, ami a piaci nem fixált beszerzéseinket jelentős mértékben megrágíthatja a tervezetthez képest.
- kockázatot jelent számunkra a szolgáltatási áraink drágulása, melyet az inflációs romlása miatti piaci kereslet nem lesz képes finanszírozni. Bár a mutatók jelenleg nem ezt igazolják.
- helyzetünket javítja, hogy lejárt tartozás állománnyal nem rendelkezünk, és terv szerint sem fogunk, ami a működésünk korlátozásához vezetne.
- Az eszközállomány nagyságrendjéhez képest elégtelen beruházási forrásképződés üzembiztonsági veszélyeket is hordoz magában.

Jogi kockázatok

A Társaság – mint veszélyes Üzemet Üzemeltető – fokozott jogi kockázatnak van kitéve főleg balesetekkel kapcsolatos kártérítések kapcsán. Ezt mérséklendő a Társaság egyrészt felelősség biztosítással rendelkezik e téren, másrészt a biztosító által esetleg nem térített kárrészre céltartalékot képzett le.

Környezeti kockázatok

A kockázati tényezők között első helyre került az **infláció**, mely orosz-ukrán háború, valamint az EU, az USA és a világ számos más országa által bevezetett **embargós politika** hatása következtében az utóbbi három évtized legmagasabb árszínvonal emelkedését produkálta világszerte, de elsősorban Európában. Ez az inflációs hatás begyűrűzött az **energia árak** növekedésén keresztül a gazdaság teljes egészére.

A korábbi első számú kockázati tényező, a **COVID-19 vírus járvány** miatti kiszámíthatatlanság visszaszorulóban van, de teljesen nem tűnt még el, mindenképp számolni kell ezzel a bizonytalansági faktorról is. Emellett sajnos további járványügyi veszélyek is feltűntek, úgymint az influenzajárványok fokozódása, lefolyásának elhúzódása, új járványok, mint az RSV, vagy a Közép- és Nyugat-Afrikából származó majomhimlő megjelenése. A turisztikai ágazat rendkívül kitett az egészségügyi kockázati tényezőknek, ezt az elmúlt három évben már megtapasztalhattuk. Amennyiben a jelenlegi – alaphelyzetbe visszaállt – egészségügyi helyzet megváltozna, a gazdasági prognózis mindenképp felülvizsgálatra, korrekcióra szorulhat.

A COVID-19 vírus járvány miatti belföldi és külföldi **kereslet**csökkenés katasztrofális hatással volt a turisztikai ágazatra, azon belül a Társaság gazdálkodására is, de már a tárgyévben kezdett visszaállni a kiindulási állapotába.

Kockázatkezelési politika

A Sóstó-Gyógyfürdők ZRT. a kockázatok kezelése során elsősorban azok elkerülésére, minimalizálására törekszik. Az elkerülhetetlen kockázatok kezelésénél elsődleges szempont a gazdálkodás biztonsága. A társaság a szokásos vagyon és felelősség biztosításokkal mind saját vagyonra, mind az általa kezelt vagyonra rendelkezik, beleértve a szakmai és vezető tisztségviselői biztosításokat is.

A Társaság kockázatkezelési rendszerét folyamatosan fejleszti a **339/2019 (XII.23.) sz. kormányrendelet** alapján. Ennek megfelelően szervezeti átalakítások kerültek foganatosításra, a vezérigazgató közvetlen irányítása alatt megfelelési tanácsadó munkakör került létrehozásra, és betöltésre, valamint a belső ellenőrzés is megerősítésre került. 2021-ben a Társaság befejezte a hivatkozott rendelet szerinti szabályzatainak kidolgozását, és tevékenységét ezen előírások szellemében végzi az integritás biztosítási szabályok betartása, és a kockázatok maximális csökkentés mellett.

A kockázatkezelés fontos része a **számítógépes work-flow rendszer** is.

11. Minőségpolitika

A Sóstó-Gyógyfürdők ZRT. minőségpolitikája jelenleg nem tanúsított, ugyanakkor a Társaság folyamatainak egyre szélesebb köre a SZOLGI rendszer **számítógépes work-flow** modulja révén előre megtervezett, szabályozottan algoritmizált, automatizált, eljárások alkalmazására épülve standardizáltak, dokumentáltak, ellenőrizhetőek és nyomon követhetőek tekinthető. A Társaság folyamatosan standardizálja dokumentációs és nyomtatvány rendszerét a folyamatokhoz kapcsolódva.

Összességében a számítógéppel támogatott work-flow rendszer folyamatai túlmutatnak a jelenleg általánosan használt hagyományosan dokumentált ISO minőségirányítási rendszer lehetőségein és programozottsága folytán folyamatos külön külső ellenőrzést, tanúsítást nem igényelnek.

A Társaság 2012 óta teljesen digitalizált irattárazásra tért át és work-flow rendszerében kidolgozta, leprogramozta az alapvető levelezési, dokumentumkezelési, valamint az ezekhez kapcsolódó feladat megoldási folyamatokat.

A work-flow folyamatok kidolgozása, karbantartása folyamatos tevékenység a Társaságnál, bevezetésük tesztelést, oktatást követően folyamatosan történik.

Mellékletek:

- | | |
|-------------------|--|
| 1. sz. melléklet: | A Tófürdő rövid bemutatása |
| 2. sz. melléklet: | A Parkfürdő rövid bemutatása |
| 3. sz. melléklet: | Az Élmenyfürdő rövid bemutatása |
| 4. sz. melléklet: | A Fürdőház rövid bemutatása |
| 5. sz. melléklet: | A Júlia Fürdő rövid bemutatása |
| 6. sz. melléklet: | Szervezeti felépítés |
| 7. sz. melléklet: | Beszámoló 2022.12.31. |
| 8. sz. melléklet: | Likviditást javító támogatás felhasználásának bemutatása |

1. sz. melléklet: A Tófürdő rövid bemutatása

A sóstói tavak déli medencéjének vízfelületére alapozott, természetes vizű strandfürdő már az 1910-es években kiépült, melyhez 1 hektár parkosított zöldfelület, illetve kiszolgáló és ellátó létesítmények tartoznak. Szolgáltatási rendszere az 1960-as években egy 60 m³-es termál-gyermekmedencével egészült ki.

A 2019-ben elvégzett rekonstrukció során megújultak a fürdőhely fogadó- és szolgáltató épülete, a központi vizesblokk és kialakításra került egy ötszáz vállfás öltöző, új csúszdák és napozó stég is. Rendezésre kerültek a vízparti területek és zöldfelületek, ingyenes wifit létesítésült, valamint a térkövezett sétányokon kívül homokos plázs is kialakításra került.

Tófürdő létesítményei:

fürdőtó	9,5 ha vízfelületű
csónakázótó és horgásztó	9,5 ha vízfelületű
termálmedence	60 m ³ -es, 80 m ² vízfelületű, egyidejűleg 32 fős befogadóképességű
gyermekmedence	14 m ³ -es, 37 m ² vízfelületű, egyidejűleg 17 fős befogadóképességű
kiszolgáló létesítmények:	öltözők, szociális blokkok, pihenőhelyek, vendéglátóegységek, sportpálya, játszótér, stb.

A medencék víz-visszaforгатó technológiával üzemelnek.
A Tófürdő egyidejű befogadóképessége 900 fő.

2. sz. melléklet: **A Parkfürdő rövid bemutatása**

A Parkfürdő az 1950-es évek közepétől a termál kutak fúrásával indult el a fejlődés útján. Napjainkban 6 termálkút és 4 hideg vizes kút vízbázisán, 8 hektárnyi parkosított területen mára már 10 különböző funkciójú medencével működik. A fürdő műtárgyai, technológiája, építményei nagyrészt 2011-ben létesültek, illetve kerültek felújításra, és a kor műszaki és funkcionális színvonalát testesítették meg. A fürdő 2012-ben vált országos minősítésű gyógyfürdővé!

Parkfürdő létesítményei

A fürdő létesítményei	Vízfelülete	Egyidejű terhelhetősége
50 m-es 2241 m ³ úszómedence Víz visszaforgatásos rendszerű	1.158 m ²	232 fő
1.000 m ³ -es termál medence Víz visszaforgatásos rendszerű	1.000 m ²	400 fő
Olasz medence Víz visszaforgatásos rendszerű	711 m ²	249 fő
Olasz pezsgő Víz visszaforgatásos rendszerű	23,75 m ²	15 fő
45 m ³ -es tanmedence Víz visszaforgatásos rendszerű	50 m ²	17 fő
iker gyógy-pihenőmedence töltő-ürítő rendszerű	260 m ²	99 fő
60 m ³ -es kör gyermekmedence Víz visszaforgatásos rendszerű	176 m ²	88 fő
1.sz.Termálmedence töltő-ürítő rendszerű	119,90 m ²	48 fő
2.sz. Termálmedence töltő-ürítő rendszer	132,50 m ²	53 fő
3.sz.Termálmedence töltő-ürítő rendszerű	117,40 m ²	47 fő

Kiszolgáló létesítmények:

Az öltöző épületben lévő öltözőszekrények és vállfás tárolók száma:

Földszinten téliestett öltöző 680m²

férfi	női
432 db öltözőszekrény	432 db öltözőszekrény
666 db vállfás tároló	666 db vállfás tároló
Mindösszesen:	2196 fő

I. emelet nyári öltöző 616m²

férfi	női
40db öltözőszekrény	40db öltözőszekrény
1332 db vállfás tároló	1332 db vállfás tároló
Mindösszesen:	2744 fő

Az öltöző kapacitása mindösszesen:

Vállfás	3996 fő
Szekrényes	944 fő
Mindösszesen:	4940 fő

Egyéb kiszolgáló létesítmények:

Zuhanyzók száma:	46 db
Napozóterületeken, illetve elő zuhanyként működő zuhanyok száma:	22 db
WC-ék száma:	
férfi:	30 db
női:	35 db
mozgáskorlátozott:	4 db
Öltözőkabinok száma:	
körkabin:	48 db
hosszúkabin:	60 db
Nudista férfi napozó	56 m ²
Nudista női napozó	76 m ²
Teniszpálya	2 db
Sportpálya	1 db
Pénztár	4 db
Stúdió, kölcsönző, értékmegőrző	1 helyiség
Elsősegélynyújtó	1 helyiség
Gyermek játszótér és homokozó	1 db
Parkosított pihenést szolgáló beépítetlen terület:	4,1 ha

3. sz. melléklet: **Az Élmenyfürdő rövid bemutatása**

Legnagyobb fejlesztési beruházásként megépült az Aquarius Wellness és Élmenyfürdő, mely a Parkfürdő területén a többi fürdőműtől funkcionálisan elkülönülten helyezkedik el az átjárhatóság lehetőségével. Az épületegyüttes három egymástól jól elkülöníthető elemet foglal magába, mint a termálvilágot a hozzá tartozó szauna egységgel, az élmenyvilágot, és a gyerekvilágot az új pezsgőfürdővel. Ezen túl az egység rendelkezik egy kisebb wellness-gyógyászati részleggel és vendéglátó egységekkel (konyha, büfé).

A fürdő 2012-ben országos minősítésű gyógyfürdővé vált!

Az Élmenyfürdő létesítményei:

A fürdő létesítményei	Vízfelülete	Egyidejű terhelhetősége
gyógy termálmedence	120 m ²	48 fő
rekreációs termálmedence	272 m ²	108 fő
pezsgőmedence	11 m ²	8 fő
meleg vizes kneipp medence	3,5 m ²	2 fő
hideg vizes kneipp medence	3,5 m ²	2 fő
gyermekmedence	100 m ²	50 fő
pezsgőmedence gyerekvilágban	5,6 m ²	4 fő
hullámmedence	240 m ²	67 fő
vadvíz-medence	120 m ²	33 fő
csúszdatorony medence	34 m ²	15 fő
csúszdafogadó medence	110 m ²	30 fő
szauna medence	7,5 m ²	3 fő

Kiszolgáló létesítmények: (öltözők, szociális blokkok, vendéglátóegységek, szaunák, gőzkamra, sóbarlang, pihenőhelyiségek, stb.)

A fürdő egyidejű befogadóképessége 508 fő, napi befogadóképessége 1526 fő.

Egész évben folyamatosan üzemel, nyitva tartása:

hétköznapokon 9-20 óráig

hétfőn 9-20 óráig

Az Élmenyfürdő gyógyászati medencetér létesítményei:

A gyógyászati tér létesítményei	Vízfelülete	Egyidejű terhelhetősége
Hideg vizes Kneipp medence	4,2 m ²	2 fő
Meleg vizes Kneipp medence	4,2 m ²	2 fő

Hideg vizes medence	14,5 m ²	6 fő
Meleg vizes medence	10,7 m ²	4 fő
Meleg vizes medence	52,2 m ²	20 fő
Súlyfürdő medence	24,1 m ²	10 fő
Merülő medence	7,3 m ²	2 fő

Kiszolgáló létesítmények: (öltözők, szociális blokkok, orvosi rendelő, kezelő helyiségek, pihenőhelyiségek, stb.)

A fürdő egyidejű befogadóképessége 154 fő, napi befogadóképessége 565 fő.

Egész évben folyamatosan üzemel, nyitva tartása:

hétköznapokon 7:30-20 óráig

hétvégén 8:30-20 óráig

4. sz. melléklet: **A Fürdőház rövid bemutatása**

Sóstó történelmi centrumában áll az 1910-ben épült és 1998-ban felújított létesítmény. A fürdő a kis vízfelülete és alacsony, maximum 40 fős befogadó képessége miatt nem alkalmas a jelentkező nagyobb volumenű gyógyfürdő szolgáltatási igények kielégítésére.

Az egykori kabinok helyét - amelyekben a tó termálvizével töltött fakádak álltak - ma gyógyvizes medence, pezsgőfürdő, sauna foglalja el. A fürdő nemcsak a házban lévő gyógy és családi panzió, illetve a Svájci-lak szállóvendégeinek exkluzív ellátására, kiszolgálására korlátozódik, egyre nagyobb számban veszik igénybe a városlakók is.

A Fürdőház létesítményei:

A fürdő létesítményei	Vízfelülete	Egyidejű terhelhetősége
termálmedence	89 m ²	36 fő
gyógy- és termálmedence	6,5 m ²	3 fő
hideg vizes sauna medence	5,6 m ²	2 fő
„Jacuzzi” pezsgőmedence	5,3 m ²	2 fő
Súlyfürdő medence	6 m ²	3 fő

Kiszolgáló létesítmények: (orvosi rendelő, öltözők, szociális blokkok, sauna, sóbarlang, hőkamra, büfé)

A fürdő napi befogadó képessége 141 fő, egyidejű befogadó képessége 47 fő.
Nyitva tartás egész évben folyamatosan: 10-21 óráig

A fürdő épületében ezen túl egy 18 szobás szálloda, illetve egy magán fogorvosi rendelő is működik.

5. sz. melléklet: **A Júlia Fürdő rövid bemutatása**

Az 1964-ben épült **Júlia Fürdő** részleges felújítása, korszerűsítése 1989-ben történt meg. 2012-ben felújításra került a melegvizes kút és a fürdőtechnológiai rendszer jó része. Jelenleg a város legjelentősebb termálvízbázisú helyi érdekű fürdőműve.

2018-ban a környezettudatosabb működés érdekében korszerűsítésre került a az épület hő- és csapadékvíz-szigetelése, megtörtént az épület nyílászáróinak cseréje, és a szabadtéri medence is új burkolatot kapott, a tetőszerkezet is javítására is sor került.

Népszerűségét a városban centrális elhelyezkedésének, illetve annak köszönheti, hogy minden olyan funkciót betölt, amely a város lakossága részéről igényként megjelenik.

A Júlia fürdő létesítményei:

A fürdő létesítményei	Vízfelülete	Egyidejű terhelhetősége
fedett úszómedence	375 m ²	50 fő
termálmedence	76 m ²	30 fő
termálmedence	16 m ²	8 fő
hideg vizes medence	16 m ²	8 fő
gyermekmedence	29 m ²	14 fő
szauna medence	14 m ²	4 fő
iker szabadtéri termálmedence	71 m ²	28 fő
szabadtéri szauna medence	16 m ²	5 fő
súlyfürdő medence	24 m ²	10 fő

Kiszolgáló létesítmények: (gőzkamra, hőlégkamra, szauna, infrasauna, finn szauna, öltözők, szociális blokkok, pihenőhelyiségek, büfé,)

Gyógyszolgáltatások: 2021. évtől megszüntetésre került.

A fürdő napi befogadóképessége 705 fő, egyidejű befogadó képessége 245 fő.

Egész évben folyamatosan üzemel:

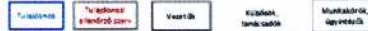
hétköznapokon: 10-20 óráig (6-9 óráig úszás)

hétfégen: 9-20 óráig (pénteken 9-23. óráig)

6. sz. melléklet: Szervezeti felépítés

Sóstó-Gyógyfürdők Zrt.
Funkcionális Szervezeti Felépítése V1
2020

Jelölések:



6. sz. melléklet

