



**NYÍREGYHÁZA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE**

4401 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.
TELEFON: +36 42 524-500
FAX: +36 42 524-501
E-MAIL: POLGARMESTER@NYIREGYHAZA.HU

Ügyiratszám: VAGY/50/2019.
Ügyintéző: Havasiné Tári Tímea

ELŐTERJESZTÉS

- a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsághoz –

A Sóstó-Gyógyfürdők Zrt. átdolgozott 2019. évi üzleti tervének véleményezésére

Tisztelt Bizottság!

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonának meghatározásáról, a vagyon feletti tulajdonjog gyakorlásának szabályozásáról szóló 48/2012. (XII.14.) önkormányzati rendelet (Ör.) 3. § (4) bekezdése értelmében az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek esetében a legfőbb szerv hatáskörét - így az üzleti terv jóváhagyását is - a Polgármester gyakorolja.

A Közgyűlés 30/2010. (XI.12.) számú rendelete a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság feladataként meghatározta a feladatköréhez kapcsolódó gazdasági társaságok esetében üzleti tervük megtárgyalását és véleményezését.

A Sóstó-Gyógyfürdők Zrt. 2019. március 12-én benyújtott -46.320 eFt adózott eredményt tartalmazó 2019. évi üzleti tervét a Tulajdonos nem hagyta jóvá, és kérte a terv átdolgozását úgy, hogy az pozitív adózott eredményt tartalmazzon.

A társaság bízva a szezon alatti jó időjárásban árbevételi tervét 1.618.050 eFt-ra emelte. Az árbevétel növekedés fő forrása az Aquarius Gyógy-, Park-, és Élményfürdő szezon vendégszám növekedése révén realizálni tervezett 37. 880 eFt többletbevétel, valamint a költségeknél/ráfordításoknál eszközölt 8.700 eFt csökkenés. A változások eredményeként az üzemi eredmény 10.360 eFt-ra, az adózás előtti eredmény 260 eFt-ra módosult.

A társaság átdolgozott 2019. évi eredménytervének fő számait az alábbi táblázat mutatja:

Eredménykimutatás		adatok eFt-ban		
		2018.12.31 várható tény	2019. évi terv	Terv/Tény
I.	Értékesítés nettó árbevétele	1 403 243	1 618 050	115,31%
II.	Aktivált saját telj.ért	266 785	236 752	88,74%
III.	Egyéb bevételek	173 967	173 438	99,70%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	982 099	1 000 013	101,82%
V.	Személyi jellegű ráfordítások	685 172	767 308	111,99%
VI.	Értékcsökkenési leírás	104 705	176 106	168,19%
VII.	Egyéb ráfordítások	82 441	74 453	90,31%

A.	Üzemi eredmény	-10 422	10 360	-99,41%
VIII.	Pénzügyi műv.bevételei	217	0	0,00%
IX.	Pénzügyi műv.ráfordításai	903	10 100	1118,49%
B.	Pénzügyi műveletek eredm.	-686	-10 100	1472,30%
C.	Adózás előtti eredmény	-11 108	260	-2,34%

Az átdolgozott 2019. évi üzleti terv jelen előterjesztés mellékletét képezi. A tervet a Sóstó-Gyógyfürdők Zrt. Felügyelőbizottsága 2019. 06. 24. napján tárgyalja, így az ott meghozott határozat a bizottsági ülésen szóban kerül majd ismertetésre.

Az átdolgozott üzleti tervet a Tisztelt Bizottság elé megtárgyalásra, a tulajdonos felé jóváhagyásra javasoljuk.

Nyíregyháza, 2019. június 19.

Dr. Kovács Ferenc





NYÍREGYHÁZA

WWW.NYIREGYHAZA.HU



Határozat- tervezet
NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSE
Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága
..../2019. (.....) számú
h a t á r o z a t a

a Sóstó-Gyógyfürdők Zrt. átdolgozott 2019. évi üzleti tervének véleményezéséről

A Bizottság

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének 30/2010.(XI.12.) számú – a Közgyűlés bizottságai feladatai és hatáskörei megállapításáról szóló – önkormányzati rendeletében kapott felhatalmazás alapján az előterjesztést megtárgyalta, és

Sóstó-Gyógyfürdők Zrt. 2019. évi üzleti tervét 2.028.240 eFt bevétellel, 2.027.980 eFt költséggel, ráfordítással, és 260 eFt adózás előtti eredménnyel a Polgármesternek jóváhagyásra javasolja.

Nyíregyháza, 2019. június

Erről értesülnek:

- 1./ Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság tagjai
- 2./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere
- 3./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város Címzetes Főjegyzője
- 4./ Vagyongazdálkodási Osztály (Helyben)
- 5./ Sóstó-Gyógyfürdők Zrt.

A SÓSTÓ-GYÓGYFÜRDŐK SZOLGÁLTATÓ ÉS FEJLESZTŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG



2019. ÜZLETI TERV

Nyíregyháza, 2019. május 31.

SÓSTÓ-GYÓGYFÜRDŐK
Szolgáltató és Fejlesztő ZRT.
4431 Nyíregyháza-Sóstófürdő, Szódaheáz u. 19.
Adószám: 11256778-2-15

-2-



Dr. Podjovics Roland
vezérigazgató

Tartalomjegyzék

1. BEVEZETŐ	3
2. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	5
2.1./ Kiindulási pont, tervezési alapok.....	5
2.2./ Tervezési bizonytalanságok, kockázatok.....	6
2.3./ Gazdasági összefoglaló, 2019. évi likviditás	7
2.4./ A főbb tervadat változások összefoglalása	9
3. BERUHÁZÁS, FELÚJÍTÁS.....	10
3.1. Beruházási források	10
3.2. Beruházások, felújítások.....	11
4. A TÁRSASÁG MARKETING TEVÉKENYSÉGE.....	15
4.1./ Marketing célok, eszközök	15
4.2./ A Sóstó – Gyógyfürdők Zrt. 2019. évi programterve.....	17
4.3./ Marketing költségek.....	19
5. EREDMÉNY TERV, MÉRLEG	20
5.1 Bevételek	20
5.2. Anyagjellegű ráfordítások.....	23
5.3. Létszám, személyi jellegű ráfordítások.....	25
5.4. Értékcsökkenés, egyéb ráfordítás.....	28
5.5. Üzemi tevékenység eredménye, egységenkénti eredmény	29
5.6. Pénzügyi eredmény, adózott eredmény.....	33
5.7. Mérleg, eszközök, források.....	33
6. KÖLTSÉGVETÉSI KAPCSOLATOK.....	36
7. TULAJDONOSI JÓVÁHAGYÁS KÉRÉSE	37



1. Bevezető

A társaság cégneve: Sóstó-Gyógyfürdők Szolgáltató és Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

A társaság rövidített cégneve: Sóstó-Gyógyfürdők Zrt.

A társaság alapítása: 1995.

A társaság székhelye: 4431 Nyíregyháza, Szódaház út 18.

A társaság címe: 4431 Nyíregyháza, Szódaház út 18.

Tulajdonos: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata

Cégvezető: Dr. Podlovics Roland vezérigazgató

A társaság telephelyei:

Júlia fürdő	4400 Nyíregyháza, Malom utca 19.
Fürdőház	4431 Nyíregyháza - Sóstógyógyfürdő, Sóstói út. 75.
Parkfürdő	4431 Nyíregyháza - Sóstógyógyfürdő, Berenát utca 1-3.
Tófürdő	4431 Nyíregyháza - Sóstógyógyfürdő, Blaha Lujza sétány
Svájci-lak	4431 Nyíregyháza - Sóstógyógyfürdő, Sóstói út 77.
Víztorony	4431 Nyíregyháza - Sóstógyógyfürdő, Sóstói út 75.
Aquarius Élmenyfürdő	4431 Nyíregyháza - Sóstógyógyfürdő, Berenát utca 1-3.

A társaság alaptevékenységei:

- Fizikai közérzetet javító (fürdő) szolgáltatás
- Szálláshely szolgáltatás, vendéglátás

Egyéb tevékenységek:

- Egyéb humán-egészségügyi szolgáltatás
- Ingatlanhasznosítás
- Épületfenntartás, korszerűsítés
- Vagyonkezelés
- Személyszállítás
- Iparcikk kiskereskedelem
- Parkoló üzemeltetés
- Hirdetés és reklámtevékenység
- Hévízértékesítés

A menedzsment tagjai:

Vezérigazgató:

Dr. Podlovics Roland
2011. február 18. napjától vezeti a Társaságot.
2003 Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar
jogász
Nyelvismeret: angol társalgási szint



Gazdasági

vezérigazgató-helyettes: Szabó Zoltán
2011. június 1. napjától tölti be jelenlegi beosztását
Közgazdaságtudományi Egyetem Budapest
közgazdász

Műszaki- és Üzemeltetési

vezérigazgató-helyettes: Pék János
2002. április 01. napjától megszakítással tölti be jelenlegi beosztását (a Társaság jogelődjeinél 1975 óta van alkalmazásban)
ÉVISZ
település-vízgazdálkodási technikus
OKJ képzés
környezet és hidrotechnológus

Gyógyászati vezető:

Dr. Czímer Éva Gréta fürdőorvos
2014. szeptember 01. napjától tölti be jelenlegi beosztását
2000 Debreceni Egyetem
általános orvosdoktor
2009 Debreceni Egyetem
reumatológiai szakorvos
Nyelvismeret: angol középfok „A” típusú

Főkönyvelő:

Soós Csilla
2010. január 05. napjától tölti be jelenlegi beosztását
2001 Perfekt Zrt.
mérlegképes könyvelő
2004 Nyíregyházi Főiskola
Közgazdász
2010 Okleveles könyvvizsgáló
Nyelvismeret: angol középfok „C” típusú

Értékesítési vezető:

Podlovics Lajos
2011. április 6. napjától tölti be jelenlegi beosztását
Gór Nagy Mária Színi Tanoda
színész
Eszterházy Károly Főiskola
pedagógus
Nyelvismeret: angol társalgási szint
német középfok „C” típusú

Műszaki Iroda Vezető
(Főmérnök)

Ferkó András
2012. február 10. napjától tölti be jelenlegi beosztását
Műszaki Főiskola Kecskemét
üzemmérnök
MMK
építésműszaki ellenőr



2. Vezetői összefoglaló

Társaságunk jóváhagyásra benyújtott üzleti tervét a Tulajdonos az alábbi 2.1.-2.3. pont szerinti főbb tartalommal nem hagyta jóvá, a 2019.05.24-én kelt leiratában pozitív adózott üzemi eredményt tartalmazó terv átdolgozást kért.

A társaság az átdolgozást végrehajtotta, és a 2.4 pontban összefoglalt főbb változásokkal 10.360 eFt üzemi eredménnyel és **260 e Ft adózott eredménnyel terjeszti újra jóváhagyásra** a tulajdonos felé.

2.1./ Kiindulási pont, tervezési alapok

A Tulajdonos és Menedzsment elmúlt években kifejtett munkájának köszönhetően a Társaság egy rendezett, konszolidált és növekedési pályára állított Társaság képét mutatja, amely 2019-ben is óriási kihívásokkal kell, hogy szembenézzon:

- 2019 is a **nagyberuházások és a kiemelt kockázatok éve!** Mintegy 4 nagy értékű projektben érintett közvetlenül a Társaság, azok minden kockázatával együtt, amely **2 egység időleges bezárását is maga után vonja**, annak minden negatív vonzatával;
- A beruházások megvalósítási kockázatai jelentősek, esetleges elhúzóadás esetén olyan nagyságrendű bevétel változásokat okozhatnak, melyek havi szinten 15-20 MFt-al ronthatják a Társaság eredményét;
- A tervévben újabb 8 %-al nőtt a minimálbér és a szakmai bérminimum, így **egyre nehezebbé válik a minőségi munkaerő megtartása** (a minimálbér drasztikus emelkedése kisugárzik a teljes foglalkoztatási struktúrára, a piaci bérekre, amivel a szolgáltató ipar magas bérhányada miatt egyre nehezebben tud lépést tartani);
- Előre láthatólag 2019.06. hónapban kerülhet átadásra az Üzemeltetőnek az épülő **Sóstó Hotel**, így a tárgyév második félévében származik bevétel a beruházásból.

A **beruházások** közül a legjelentősebb Tokaj, Felső-Tisza és Nyírség kiemelt turisztikai fejlesztési térség meghatározásáról és a térségben megvalósítandó egyes fejlesztések megvalósításához szükséges források biztosításáról szóló 1092/2017.(II.21.) Kormány Határozat rendelkezései szerint a Kormány által 3,1 Mrd Ft-al támogatott a **Hotel Sóstó Spa & Resort** négycsillagos szálloda, melynek építésében társberuházóként mintegy **1.000 MFt összeggel** veszünk részt. A beruházás önerejének forrása 900 MFt OTP-s beruházási hitel, a hitelen felüli részt a Társaság önerőből biztosítja.

A hotelhez kapcsolódóan **módosításra kerül a Társberuházói Megállapodás** is, a módosítás tervezetét az Önkormányzatnak átadtuk. Jelen terv – az előzetes egyeztetéseknek megfelelően - a tervezet elfogadásával számol.

Ebben Társaságunk kötelezettséget vállal a 900 MFt feletti többlet bekerülési érték finanszírozására, valamint pontosítja a létrejött vagyonelemek Felek közötti elosztási módját is az időközben megérkezett NAV állásfoglalásra is tekintettel. A Megállapodás e téren abból indult ki, hogy a beruházó önkormányzat – mint kvázi gesztor - igen komoly szakértelemmel és apparátussal rendelkezik a vagyonyilvántartás, illetve az ellenőrzési tevékenység területén, így az e téren



korlátozott lehetőségekkel bíró Társberuházó részére lehetőleg kis számú, nagyobb értékű eszköz kerüljön „eladásra” az ingatlan tulajdoni hányad szerinti értéken felüli értékrésze erejéig. Ez biztosítja, hogy a Társberuházónál a bevételek és költségek évente arányosan merüljenek fel, illetve, hogy megteremtődjön a Társberuházó által felvett 900 Mft-os beruházási hitel visszafizetési feltételrendszere. A Társberuházó megállapodás módosításának támogatói egyeztetése folyamatban van.

Amennyiben a tervezet más tartalommal kerülne elfogadásra az Társaságunk számára olyan jelentős költségnövekedést (mintegy + 62 Mft) okozóan módosulna a 2019-es gazdasági évben, hogy szükségessé válna az Üzleti Terv évközi módosítása.

Pozitív elem, hogy 2018-ban komplex energiaracionalizálási felújítás került megvalósításra a **Júlia Fürdőben**. **A beruházás a fűtési és elektromos energia költségeknél hosszabb távon érzékelhető költség megtakarítással jár.**

2018 szeptemberében indul és 2019-ben fog befejeződni a **Tófürdő felújítása 223 M Ft** tervezett összértékű projekt keretében 99 %-os támogatás intenzitással. A projekt üzemszünettel előre láthatólag nem fog járni.

A Társaság pályázatot nyert 59 M Ft értékben a **Hotel Fürdőház** részleges **felújítására**, illetve az étkeztető rész bővítésére 70 %-os intenzitással. Az egység 2019-ben a Terv szerint legalább **1 hónapra bezár, ami bevétel kiesést okoz.**

A Társaság pályázatot nyert 50 M Ft értékben a **Svájci Lak** részleges **felújítására** is, 70 %-os intenzitással, melynek keretében kazánfelújításra és a szobák általános felújítására kerül sor. Az egység 2019-ben a munkálatok idejére a Terv szerint **bezár**, ami további **bevétel kiesést** jelent.

Fenti tényezők, egység bezárások, beruházás csúszások **egyszeri hatásként a Társaság 2019 évben várhatóan veszteséges lesz**, 2020-tól áll helyre a normális üzletmenet.

Mivel a Társaság létszámának igen komoly hányada van minimálbéren, illetve szakmai bérminimumon, csak a kötelező emelés mintegy **44 M Ft-al növeli a személyi jellegű ráfordításokat** – elsősorban a bérköltséget - döntően a társasági döntésektől független módon, a II. félévi járulékcsökkenés ellenére is.

Az egyszeri, rendkívüli eredményrontó tényezők hatásán túli **visszatérő jellegű költségnövekedéseket a Társaság döntően kigazdálkodik**. Ez részben a turista jegyárak emelésének többletbevételéből, részben költségmegtakarításokból tevődik össze (A nyíregyházi jegyárak 2019-ben a terv szerint nem változnak.).

2.2./ Tervezési bizonytalanságok, kockázatok

A társaság tervezési bizonytalanságának alapeleme a szezonális szolgáltatásokhoz kötődő **időjárási kockázat**, mint alapkockázat.

Az **árváltozások**at a piac eddig elfogadta, a Társaság az áremeléssel még nem lóg ki a hasonló színvonalú fürdők árainak szórásából, de némi kockázatot hordoz a változás.



A piac oldaláról jelentkező kockázat, hogy a **térségben** (Debrecen, Kisvárdra), illetve fő külföldi piacunkhoz, Szlovákiához közel eső térségekben (Miskolc, Eger, Demjén) **fürdőfejlesztések** indultak, illetve fejeződnek be. Ezek 2019-től már okozhatnak érzékelhető vendég elszívást. Ugyanakkor a zászlós hajónknál, az AQUARIUS Élmeny-, és Parkfürdőnél 2011 óta nem volt érdemleges fürdőszolgáltatás fejlesztési beruházás.

Az ezen felüli – a Társaság nagyságrendjéhez képest igen kiemelkedő volument képező - **beruházásokhoz kötődő kockázatok**at, tervezési bizonytalanságokat már említettük. Itt a beruházások időbelisége jelenti a legnagyobb kockázatot az esetleges költségúllépésen túl.

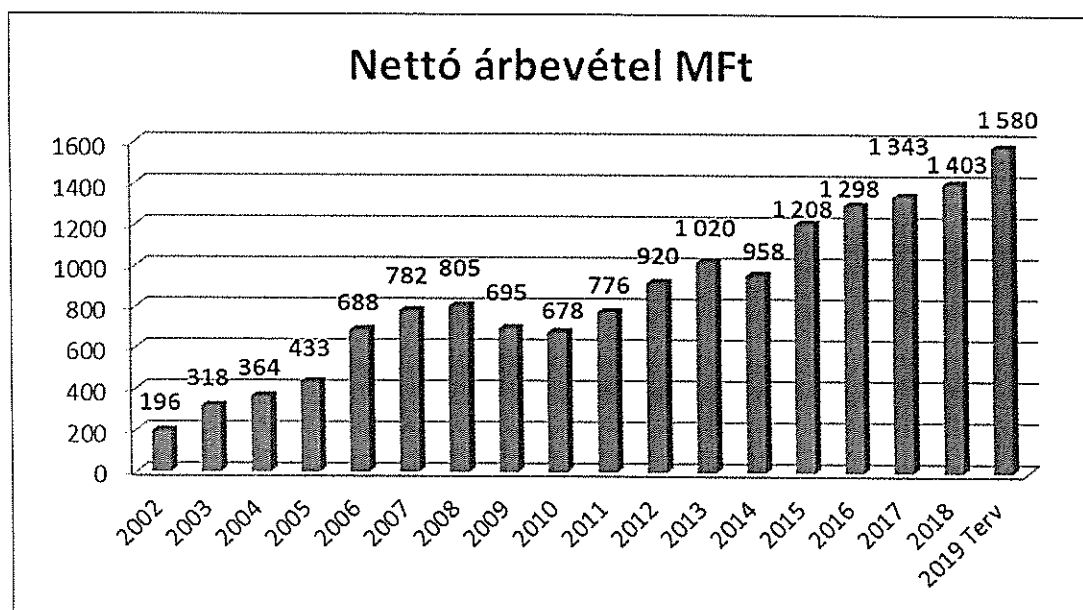
Speciális és **kiemelt kockázatot hordoz a Sóstó Hotel projekt**, ahol még a Társberuházási Megállapodás évközi módosítása is jelentős befolyásoló tényező lehet.

Speciális –eddig elő nem forduló – tervezési elem a tervezett **aktivált saját teljesítés** számottevő értéke, aminek volumene és költségoldalon is megjelenő költségnövelő hatása a szokásosnál nagyobb kockázatot hordoz.

Ezek mind költség, mind bevétel oldalról növelik az üzleti terv kockázatát.

2.3./ Gazdasági összefoglaló, 2019. évi likviditás

Mint az alábbi táblázat mutatja, a Társaság nettó árbevétele mintegy 177 M Ft-al nő.



E mögött az alábbi főbb tényező húzódik meg a jegyár változások hatásán túl:

- Az egyik Hotel Sóstó megnyitása júliusban, amellyel 60 M Ft koncessziós díj és cc. 18 M Ft fürdőjegy értékesítési többletbevételt eredményez.
- A másik tényező a Júlia fürdő egész éves nyitvatartásából származó többletbevétel (cc. 67 M Ft).
- A nyíregyházi jegyár különbözet növekedése (16 M Ft)



A Terv **557 ezer látogatóval** kalkulál a gyógyfürdő szolgáltatással együtt, ami **9,3 %-os növekedés a tavalyi látogatószámhoz képest**. Ebben nagy szerepet játszik, hogy teljes évben működik a Júlia Fürdő, és II. félévben megjelennek a Sóstó Hotel vendégei is.

Látogatószám terv egységenként	2018 Tény	2019 Terv	Változás	%
Júlia Fürdő	96 856	143 937	47 081	48,61%
Fürdőház	23 627	21 860	-1 767	-7,48%
Park-, és Élményfürdő	353 259	353 972	713	0,20%
Tófürdő	35 996	37 149	1 153	3,20%
Összesen	509 738	556 918	47 180	9,26%

A Júlia Fürdőnél tervezzük a legmarkánsabb változást + 47 e Fő, (48,6 %) növekedést, a Fürdőháznál pedig a bezárás miatt 1,8 e Fő a csökkenéssel (-7,5 %) kalkulálunk.

A Park-, és Élményfürdőnél az áremelkedés miatt nem tervezünk érzékelhető növekedést (+0,7 e Fő) szezonon kívül, a növekedésben már a Sóstó Hotel hatása is érződik.

A Tófürdő vendég száma terveink szerint valamelyest nő mintegy 1,1 ezer fővel (3,2 %) részben a felújítás újdonság hatását is visszaigazolván.

Költség/ráfordítás oldalon sajnos a bevétel növekedést meghaladó növekedés várható a következő főbb tényezőkből adódóan:

- személyi jellegű ráfordítások növekedése a minimál-, és egyéb béremelések, valamint a létszámnövekedés miatt (88 MFT)
- értékcsökkenés növekedés (71,4 MFT) főleg a Sóstó-Hotel és a Júlia Fürdő energetikai beruházásból származóan
- anyagjellegű ráfordítások növekedése (41 MFT) főleg az energia árak emelkedése miatt
- kamatköltségek növekedése a 900 MFT beruházási hitel kapcsán

Mindezek eredményeként a Terv 2019-ben **negatív üzemi (-28 M FT), és adózott eredménnyel (-46 M FT) számol**, ami (mint az a beruházási fejezetben látható) rontani fogja a Társaság likviditását. Ez forrásbevonási szükségletet teremt a fizetőképesség folyamatosságának biztosítása érdekében, ennek tényleges felmerülése és mértéke nagymértékben függ a nyári szezonbevételek alakulásától.

2019 április 30-i hatállyal a Társaság 1.858 MFT jegyzett tőke emelést hajt végre a tulajdonossal együttműködve 18.580 db 100.000 Ft/db névértékű részvény kibocsátásával és zártkörű forgalomba hozatalával, melyet a Társaság tulajdonosa jegyez le 180.050 e Ft értékben készpénz megfizetés, és 1.677.950 eFt értékben követelés jegyzett tőkébe helyezéssel.

A tőkeemeléssel **megszűnik a Társaság** kötvénykibocsátáshoz kötődő 1.677.950 eFt összegű **tagi kölcsön tartozása** a Tulajdonos felé.

A Társaság a tervévben a **210 M Ft-os** folyószámlahitelt vett fel, hogy fizetőképességét stabilan tartsa a szezonon kívüli időszakban.

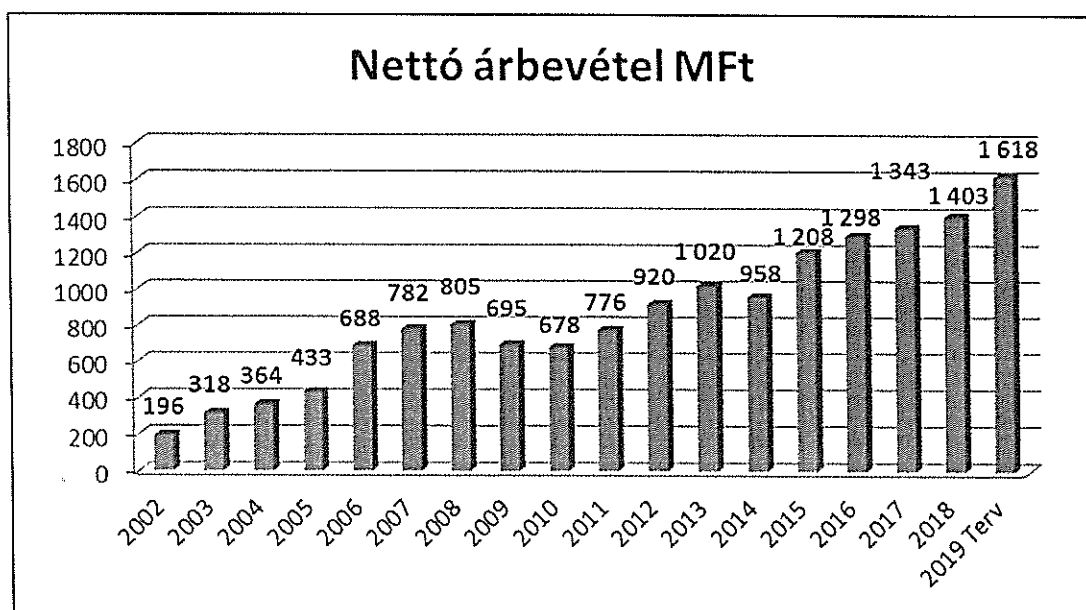
A Sóstó Hotel beruházás finanszírozására **900 M Ft beruházási hitel** folyósítására került sor.

Finanszírozási helyzetünket rontja, hogy

- a beruházáshoz további forrást kell ezen felül biztosítani, és
- az OTP Sóstó Hotellel kapcsolatos beruházási hitelszerződése mintegy **30 M Ft értékben kér biztosítékot** a hiteltörlesztésre, zárolt számlán való elhelyezés mellett;
- 2019. II. félévében 90 M Ft tőketörlesztést (+ 18 M Ft kamat) kell teljesíteni, de csak 60 M Ft bevétel érkezik a koncessziós díjból

A Hotel beruházás kapcsán még **jelentős rövid lejáratú tagi kölcsönre is szükség lesz az ÁFA időleges fedezésére** (2-3 hónap), amelynek összege a beruházás végén állapítható meg pontosan, de már látszik, hogy várhatóan meg fogja haladni a 270 M Ft-ot, vagyis több lesz a korábban tervezettnél.

2.4./ A főbb tervadat változások összefoglalása



A társaság bízva a jó szezon alatti időjárásban árbevételi tervét 1.618 M Ft-ra emelte.

Látogatószám terv egységenként	2018 Tény	2019 Terv	Változás	%
Júlia Fürdő	96 856	143 937	47 081	48,61%
Fürdőház	23 627	21 860	-1 767	-7,48%
Park-, és Élményfürdő	353 259	370 083	16 824	4,76%
Tófürdő	35 996	37 149	1 153	3,20%
Összesen	509 738	573 029	63 291	12,42%

Az árbevétel növekedés fő forrása az Aquarius Gyógy-, Park-, és Élményfürdő szezon vendégszám növekedése révén realizálni tervezett többletbevétel (+37.880 eFt), valamint a költségek/ráfordításoknál eszközölt csökkenés (-8.700 eFt). A változások eredményeként az üzemi eredmény 10,4 M Ft, az adózott eredmény **0,3 M Ft nyereségre változott.**

A továbbiakban az átdolgozott tervadatok kerülnek bemutatásra.

3. Beruházás, felújítás

3.1. Beruházási források

A társaság igen jelentős – több milliárdos - önkormányzati vagyont kezel, melynek felújításához a Társaságnál nem képződnek fejlesztési források, így saját forrásaiból látja el ezen feladatokat, tartja működőképesen a kezelt szolgáltató egységeket. Sajnos a képződő források jellemzően alatta maradnak a szükségleteknek.

Megnevezés	2019 összesen	I. Né.	II. Né.	III. Né.	IV. Né.
Meglévő eszközök tervszerinti amortizációja	120 295	30 728	29 974	29 948	29 645
2019-es beruházások tervszerinti amortizációja	43 211	46	2 724	20 067	20 374
Kisértékű eszközbeszerzések amortizációja	11 600	1 800	2 600	3 800	3 400
Tőkeemelés	180 050		180 050		
Beruházási hitel (Sóstó Hotel)	900 000	900 000			
Játszótér Parkfürdő TOP-7.1.1-16-H-067-12	18 924				18 924
Tófürdő pr. Támogatás 2019	220 770	105 470	40 000	55 193	20 107
Fürdőház pr. Támogatás 2018	41 538		16 000		25 538
Svájci lak pr,. Támogatás 2019	35 000		20 000	15 000	
Források összesen	1 571 388	1 038 044	291 348	124 008	117 988
Ebből 2018-ban saját forrásból rendezett	18 068	18 068			
2019-es adózott eredmény	260				260
Képződő forrás összesen	1 589 716	1 056 112	291 348	124 008	118 248
- Korábban realizált támogatás	-31 626	-31 626			
- Halasztott ber. Fizetés	-6 000	-500	-1 000	-3 500	-1 000
- OTP hitel biztosíték	-30 000		-30 000		
- Tartós forgóeszköz lekötés	0				
- Ber. Hiteltörlesztés	-90 000			-45 000	-45 000
Forráscsökkenések	-157 626	-32 126	-31 000	-48 500	-46 000
Beruházásra költhető	1 432 090	1 023 986	260 348	75 508	72 248
Projektos nagyberuházások	1 399 000	0	306 000	1 050 000	43 000
Egyéb nagyértékű beruházás 2018	16 717	2 397	34 320	-28 000	8 000
Kisértékű eszköz beszerzés	11 600	1 800	2 600	3 800	3 400
Akt. Beruházások összesen	1 427 317	4 197	342 920	1 025 800	54 400
Forrás többlet +/-hiány -	4 773	1 019 789	-82 572	-950 292	17 848
Forrás többlet +/-hiány - Halmazott		1 019 789	937 217	-13 075	4 773

Mint a fenti táblázatból kitűnik – és mint azt korábban már jeleztük - a Társaság 2019-ben is több nagyberuházásban és felújításban is érintett.



A beruházások forrás szerkezete is összetett, a saját forrásokon túl hitel felvétel (900 Mft), tőkeemelésből beruházásra fordítható összeg (180 Mft), központi támogatás (316 Mft) egyaránt szerepel az **1.590 Mft** összegű **forrásképződésben**.

A forrásokat 158 Mft értékben terhelik korábbi kötelezettségek, hitel visszafizetések, és így 1.427,3 Mft értékű forrás képződés áll rendelkezésre a 2019-es beruházási-felújítási feladatok megoldására.

A tervezett – halaszthatatlan – beruházások értéke ezzel szemben 1.427,3 Mft-ra tehető, vagyis várhatóan **4,8 Mft forrástöbblet** fog keletkezni év végéig. Ez az érték csak a 2019-ben képződő és felhasznált források egyenlegét mutatja előzményadatok nélkül.

3.2. Beruházások, felújítások

Az alábbiakban részletezzük a Társaság nagyobb értékű beruházásait:

Előre bocsátjuk, hogy az építőipari árak oly gyors ütemben emelkednek, hogy a még meg nem kötött szerződéseknél jelentős költségvetés túllépés keletkezhet, ami a beruházási terv keretének túllépéséhez vezethet, és ronthatja a Társaság likviditást.

Hotel Sóstó Spa & Resort négycsillagos szálloda

A **beruházások** közül a legjelentősebb a **Hotel Sóstó Spa & Resort** négycsillagos 123 szobás szálloda, melynek építésére – a Tokaj, Felső-Tisza és Nyírség kiemelt turisztikai fejlesztési térség meghatározásáról és a térségben megvalósítandó egyes fejlesztések megvalósításához szükséges források biztosításáról szóló 1092/2017.(II.21.) Kormány Határozat rendelkezései szerint - a Kormány 3,1 Mrd Ft összegű indikatív támogatási keretet határozott meg a Tulajdonos részére. Az építési terület közvetlenül határos a Parkfürdő területével (volt Szeréna laci ingatlan), illetve az új szállodát és az AQUARIUS Élmeny- és Gyógyfürdőt összekötő gyalogos híd a Parkfürdő területén kerül kivitelezésre.

A hotelberuházáshoz kapcsolódóan Társaságunk 2019-ben várhatóan több mint **egy milliárd Ft** értékben részt vesz a beruházás megvalósításában társberuházóként a Társberuházói Megállapodásban rögzített feltételekkel, mely összeget 10 éves futamidővel, hosszúlejáratú OTP beruházási hitel formájában biztosítjuk. A beruházás várhatóan 2019. I. félévében befejeződik, és 2019. július hónaptól fogadhatja a szállóvendégeket.

A hotel üzemeltetését közbeszerzési eljárás keretében kiválasztott Üzemeltető, a Hunguest Hotels Zrt. fogja ellátni. A beruházás az Üzemeltető által fizetett koncessziós díjból és a szállóvendégek után fizetett fürdőhasználati díjból térül meg, illetve ez biztosítja a felvett hitel és kamatai megfizetésének forrását. Ez sajnos nem igaz a 2019-es évre, mivel a hiteltörlesztést és kamatokat éves szinten kell fizetni, de csak féléves bevétel realizálódik.

A hotelhez kapcsolódóan 2019-ban feltétlenül szükséges az **Élmeny Fürdő és a szállodát összekötő híd, valamint** a híd és a nyári öltöző csatlakozási pontjainak és a kapcsolódó beléptető rendszer (2 db forgóvilla kapu) ki-, átalakítása, valamint az Élmenyfürdő vendégfogadó épületrész átalakítás. Az uszodai vendégforgalom



kialakításához a lépcsőház légkezelő szellőztetés kiépítése és épület részleges felújítása szükséges.

A gyalogos híd a hotel vendégek kiszolgálásán túl a fürdővendégek részére is lehetővé teszi az Élmenyfürdő és az 50 m-es uszoda közötti zárt, télen fűtött légtérben történő közlekedést.

Tófürdő / TOP-6.1.4-16-NY1/

A TOP-6.1.4-16-NY1-2017-00003 azonosítószámú pályázat TOP-6.1.4-16 kódszámú, „Társadalmi és környezeti szempontból fenntartható turizmus fejlesztés” című pályázati felhívás keretében benyújtott, „A nyíregyházi Tófürdő fejlesztése” című projekt megvalósítása már 2018-ban megindult. A projekt fizikai megvalósításnak befejezését a 2019. évi strandszezon kezdetére tervezzük.

A projekt fő célja a Tófürdő, mint a természetes fürdőhely fenntartható **fejlesztése, korszerűsítése**, valamint a fürdőmű látogatószámának növelése, a desztinációban történő tartózkodási idő emelése, a helyi gazdaság erősítése, Sóstógyógyfürdő versenyképességének növelése. A fejlesztés hatására olyan turisztikai szolgáltatások nyújthatók, amelyek megfelelnek a mai modern kor turisztikai, szakmai követelményeinek.

A projekt eredetileg tervezett értéke **233 M Ft 99 %-os támogatási** intenzitás mellett!

A projekt keretében megvalósul az épületek (kiszolgáló épület, étterem, konyha és szociális blokk) belső tereinek, helyiségeinek teljes átstrukturálása, funkcióinak átrendezése, a homlokzatok teljes felújítása. Új létesítményként egy fagylaltozó is helyet kap a területen, amely egy új engedélyezési eljárásban területbérleti szerződés keretében, partneri beruházként valósul meg. A fürdő területén lévő összes burkolt felület helyett új térkőburkolatok, fogyasztótérek sétányok készülnek. A térkapcsolatok rendszere teljesen átalakul. Rendezésre kerül a medencetér, mely területileg kibővül, illetve új burkolattal, korlátokkal, napvitorlával, zuhanyzókkal lesz ellátva. A meglévő vízcsőszda elbontásra kerül, helyette új, kétszintes modern csőszda készül. A nyugati kiszolgáló épület és a medencetér között 2 darab új 16x8 méteres szabványos strandröplabda-pálya kerül kialakításra. A zöldfelületek rendezése mellett sor kerül támfalak felújítására, új zuhanyoszlopok és spirál öltözők telepítésére, fogyasztótéri napvitorlák elhelyezésére, kerítés szakaszok felújítására, tó vízminőségének javítására, új úszóstég építésére, free wifi telepítésére, a hulladék tároló átalakítására. A létesítmény eszközbeszerzése mintegy 13 millió forintértékből realizálódik, amely kertibútorok, sporteszközök, biztonsági eszközök beszerzését biztosítja.

Projekt keretében nem támogatható a medencék felújítása erre 8,0 M Ft-ot tervezünk, a felújítás során a termál medencében pihenő kialakítása történik, a medencék új csempe burkolattal kerülnek felújításra. Ez a ráfordítások jelentős növekedését okozza, a felújítás teljes bekerülési értéke elérheti a 250 MFt-ot.

TFC-1-1-2-2017 - Szállodafejlesztés A Hotel Fürdőház minőségi fejlesztése

A beruházás során az alábbi fejlesztések valósulnak meg:



A 18 hotel szoba klimatizálása új külső légkezelő telepítésével, a Hotel wellness funkciók korszerűsítése, sóbarlang és kismedence tér szellőzőgépészetének kiépítése. A Hotel étterem alapterületi bővítése, hozzátartozó közönségforgalmi vizesblokk kialakítása, fűtőkorszerűsítés megvalósítása korszerű gázkazán kialakításával. Épületfelületei rendszer kiépítése.

E mellett a hotel szolgáltatás bővítés célzatával tervezzük a kerékpár kölcsönzés lehetőségének megteremtését, amely a gyógyhely és tágabb környezetének bejárását, illetve távolabbi kirándulások szervezését teszi lehetővé vendégeink számára a környéken meglévő, jól kiépített kerékpárút-rendszer igénybevételével. E célból gyermek és felnőtt túrakerékpárok beszerzését tervezzük. Azon vendégeink számára, akik kerékpárral érkeznek, vagy kerékpárt hoznak magukkal a szálláshelyre, szervízpontot építünk ki, ahol a levegőtöltés és a kisebb javítások elvégzésének eszközrendszerét biztosítjuk.

Az elektromos hajtású gépjárművek energia-feltöltéséhez töltőállomás kerül kiépítésre. A hotel területén gyermekfoglalkoztató- és játszarkot alakítunk ki vendégeink részére.

TFC-1-1-1-2017 - Kisfaludy Szálláshely fejlesztési Konstrukció – panziók fejlesztése - A Svájci Lak panzió szálláshely fejlesztése

A beruházás során az alábbi fejlesztések valósulnak meg

Meglévő (üzemelő) kereskedelmi szálláshelyek belső megjelenésének, belsőépítészeti arculatának, minőségének, és szálláshelyek szobáinak, közösségi tereinek bővítésére, változtatására irányuló beruházások:

Tevékenységekhez kapcsolódó, építéshez kapcsolódó beruházási elemek:

- o Szobaegységek általános rekonstrukciója, vizesblokkok felújítása
- o Földszinti közönségforgalmi vizesblokk felújítása
- o Bejárati ajtó korszerűsítése
- o Padlóburkolatok cseréje
- o Tisztasági festés
- o Fa felületek festése
- o Fa szerkezetű radiátor takaró elemek cseréje
- o Fogadótér felújítása, recepciós pult rekonstrukciója
- o Külső kerítés rekonstrukciója

A fejlesztésekkel érintett épületek energia-hatékony működését javító beruházások, különös tekintettel a megújuló energiaforrások felhasználására Gázkazán cseréje - hűtőkamra ajtó cseréje.

A projektben megvalósul akadálymentesítés, akadálymentes szoba kialakításával és hernyótalpas lépcsőjáró berendezés beszerzésével.

- o A hotel szolgáltatás bővítés célzatával tervezzük a kerékpár kölcsönzés lehetőségének megteremtését a Fürdőház projekthez hasonlóan.
- o Az elektromos hajtású gépjárművek energia-feltöltéséhez töltőállomást tervezünk kiépíteni.



- o A panzió területén gyermek foglalkoztató- és játszarkot alakítunk ki vendégeink részére.
- o Kisebb létszámú konferenciák, csapatépítő tréningek tárgyi feltételei megteremtésére audió, vizuális és demonstrációs eszközök beszerzése történik.

A nagy projekteken túl a **Parkfürdő csúzdák felújítását** 12 M Ft-al tervezzük megvalósítani. Ez az acélszerkezet elemeinek korróziója miatt elkerülhetetlen. A szerkezeti elemek részleges cseréjét követően homokszórásos felületelőkészítés után műgyanta festék bevonat kerül kialakításra.

Kisértékű eszközök

A kísértékű eszközök beszerzése elsősorban a használat során tönkrement berendezési tárgyak, eszközök, kéziszerszámok pótlására irányul. Erre a célra tervünkben 11,6 M Ft-ot irányoztunk elő. A terv a Sóstó Hotelhez kapcsolódóan nem tartalmaz fogóeszköz-, illetve kísértékű eszköz beszerzést.

A beruházási fejezetben feltétlen szükségesnek látjuk külön felhívni a figyelmet néhány lassan problémássá váló területre, melyek megoldásához forrásaink elégtelenek:

- o A Júlia Fürdőben – mint azt már az előző években is jeleztük - szükségessé válik egy új **termálvizes kút fúrása**, mivel a szakértői vélemények szerint már megkezdődött a jelenlegi termálkút vízadó rétegének rétegomlása, amely belátható időn belül a kút használhatatlanná válásához fog vezetni. A Júlia Fürdő termálkútja 1964-ben létesült, az életciklusa végét járja, egy termálkút átlagos életciklusa 45-50 év. Az új kút létesítési költségei 110-120 M Ft-ra tehetők. A Magyar Turisztikai Ügynökség illetékes munkatársaival folytatott egyeztetések alapján várható (1-2 éven belül) egy, a fürdők technikai fejlesztésére irányuló, állami forrásból finanszírozott, országos pályázati rendszer kialakítása. Terveink szerint ezen pályázat keretében kívánjuk ezen problémát megoldani. A szükséges engedélyeztetési eljárást már lefolytattuk, rendelkezésünkre áll a kút építési engedélye. Amennyiben a pályázati lehetőség elmarad, úgy a kút fúrását az Önkormányzattal együttműködve kell megoldanunk.
- o Az AQUARIUS Fürdőben szintén szükségesnek mutatkozik az **energiaracionalizálás**, a megújuló energiaforrások alkalmazásba vétele. A fürdőnek szükséges lenne egy 55-60 fokhoz közeli hőmérsékletű termálvizet adó **új kút** fúrása, amelyet már a fűtésre is hasznosítani lehetne. Ezen túl, vagy ennek keretében a hat termálkút közül öt élettartama végéhez közelít, és az Üzembiztos szolgáltatásnyújtáshoz szükségessé válik fokozatos felújításuk. Szintén az MTÜ-vel folytatott konzultációk alapján 2018. év végén elkészítettük az **AQUARIUS Élmény- és Parkfürdő komplex fejlesztése** című pályázatot, melynek elbírálása folyamatban van. A pályázat részét képezi egy új termálkút létesítése.



4. A Társaság marketing tevékenysége

4.1./ Marketing célok, eszközök

Társaságunk 2018-ra ütemezett marketingtervét sikerült végrehajtanunk, amely a vendégszámban, illetve egyes küldőpiacainkon elért pozitív változásokban is megmutatkozik. A 2018-as évben szembetűnő volt az Ukrajnából érkező vendégek jelentősen megugró száma. Szálláshelyünk, a Hotel Fürdőház*** a 2018-as esztendőben az előző évihez képest, minimális visszaesést mutatott, a vendégéjszakák számának tekintetében 52%-os (-2%), míg szobakihasználtság tekintetében 67%-os (-3%) eredményt sikerült elérnünk. A csökkenést a kisebb számban érkező román, szlovák és lengyel vendégek elmaradásaként tudjuk be. Ezzel szemben az ukrán vendégek által eltöltött vendégéjszakák száma jelentősen, közel 19%-kal nőtt a bázishoz képest. A 2019-es évben megnyitja kapuit az új, 123 szobás Sóstó Resort, közvetlenül a Fürdőház szomszédságában, mely nyilvánvalóan új kihívások elé állítja a Hotel Fürdőházat. Ettől függetlenül piaci pozíciónk megtartását tűztük ki célul.

A korábbi évekhez hasonlóan az online információkeresés és tájékozódás a médiumok között változatlanul vezető szerepet tölt be, ezt 2019-ben is kiemelt fontosságú területként kezeljük.

Továbbra is aktív a jelenlétünk a közösségi médiában, Instagram oldalunkon követőink számát továbbra is növelni kívánjuk. 2018-ban Facebook oldalunk követőinek száma 2.000 fővel nőtt, ami jónak mondható, de elmarad a tervezettől. A 20.000 fős követői bázist átléptük, innen gyakorlatilag továbbra is a fizetett hirdetések, illetve a videós tartalmak jelentenek fejlődési lehetőséget. Egyes publikációk szerint az Instagram kezd jelentősebb kommunikációs felületté válni, mint a Facebook, így ott kell jelentősebb aktivitást kifejteni, követőket szerezni. A kijelentést egyelőre konkrét számok, alaposabb kimutatások híján fenntartással kezeljük, de figyelemmel vagyunk rá.

2018-ban az AQUARIUS Park- és Élményfürdő elnyerte a szallas.hu által meghirdetett versenyben az Év turisztikai attrakciója versenyben az első helyet. A cím azért is különösen megtisztelő, mert 2017-ben az Állatpark nyerte el a címet, így két egymást követő évben is Nyíregyházára került a díj. Ezt figyelembe véve, a 2019-es kampányunkban a cím valamennyi kommunikációs anyagunkban megjelenik. A szallas.hu a díjhoz kapcsolódóan blogjukon több ingyenes megjelenési lehetőséget is biztosít fürdőnknek 3 teljes cikk formájában, illetőleg inspirációs megjelenéseket facebook, valamint instagram oldalunkon. Az oldallal tovább visszük együttműködésünket kuponos megjelenések kapcsán, illetve kiterjesztjük azt élményturizmus programjuk vonatkozásában is.

Fürdőink szolgáltatásaihoz kapcsolódó marketingtevékenységünk elsődleges célcsoportja változatlanul a belföldi és külföldi, elsősorban szlovák, lengyel, ukrán és román gyermekes családok lesznek, valamint az aktív korúak és seniorok.



A 2018-as évben társaságunk életében először, a fürdőszakma képviselői közt pedig az első között influenszert, azaz véleményformálót vontunk be marketingmunkánkba Rubint Réka személyében. A fürdő mellett maga a város, és Sóstógyógyfürdő turisztikai attrakciói is népszerűsítésre kerültek, az együttműködés 2019-re is átnyúlik. A közös munka sikerességét jelzik a közösségi médiában a kampány során mért elééréseink. Rubint Réka rajongói oldalán 2018-ban a fürdőhöz kapcsolódó 7 db. fényképes poszt 390.565 fős elérést produkált. Ezek a közvetlen elérést jelentik, a megosztások okán generálódó elééréseket nem tartalmazzák. Az influenszerek évről-évre komolyabb szerepet töltenek be a mindennapi kommunikációban, így 2019-ben is élni kívánunk a módszerrel. A Rubint Rékával folytatandó együttműködés mellett újabb influenszert kívánunk megnyerni a fürdő számára Kiss Ádám humorista személyében. Családos, követőinek száma 456.000 fő, jelentős elfogadottsággal rendelkezik, 2018-ban a 14. legjelentősebb véleményformáló volt a 25-ös toplistán. Pillanatnyilag egyeztetések folynak az együttműködésről. Amennyiben sikerrel járnak tárgyalásaink, úgy olyan 20-30 mp.-es kisfilmek, gegek leforgatása a cél, melyekben megjelennek vezértermékünk, az AQUARIUS Élmény- és Parkfürdő főbb attrakciói, és a filmeket a közösségi médiában kívánjuk felhasználni. Mindemellett köztéri reklámhordozóink, offline megjelenéseink arca is lenne Kiss Ádám és családja.

Továbbra is használnunk kell az offline reklámfelületeket. Családi szinten változatlan a tény, hogy jellemzően a hölgyek hozzák meg az utazással kapcsolatos döntéseket. Körükben ismét országos figyelmet kívánunk elérni azáltal, hogy 2019-ben is együttműködünk a Nők Lapja magazinnal, illetve a hozzá kapcsolódó online felületekkel.

A nyári szezonban képződik a társaság fürdőszolgáltatásból eredő bevételeinek gerince, így elengedhetetlen az országos tv-csatornákon (M1, Duna Tv, Duna World, RTL Klub, TV2, Super Tv2, Fem3) való megjelenés. Reklámfilmekkel, illetve több rovat támogatójaként kívánjuk szolgáltatásainkat népszerűsíteni, melyek magas nézettséggel bírnak, a szerződések előkészítése ezzel kapcsolatosan folyamatban van. A nyár folyamán a helyben fogható Nyíregyházi, valamint Kölcsey televíziókban szintén megjelennek szolgáltatásaink a reklámblokkokban.

A helyi rádiókban sugárzott reklámkampányok mellett pr - beszélgetésekkel, interjúkkal kívánunk megjelenni, melyek szintén erősítik a fürdőszolgáltatásunk és a fürdőgyógyászat ismertségét. A Sunshine rádióban, mint a 18 – 59 éves korosztály esetében helyi szinten piacvezető médiumban havi egy alkalommal pr – interjú hangzik el Dr. Czimer Éva Grétával, az Aquarius Fürdőgyógyászat vezetőjével, valamint a fürdőgyógyászat rovatát támogatás formájában is népszerűsítésre kerül. A helyi újságok még mindig fontos információs források, így továbbra is nélkülözhetetlenek kommunikációnkban. Itt elsősorban a Napló és a Kelet – Magyarország heti-, illetve napilapokat preferáljuk elérésük okán. A Kelet – Magyarországon folytatódik az „Orvos válaszol” rovatunk, amelyben havi szinten jelentetünk meg a fürdőgyógyászattal kapcsolatos cikkeket. A reumatológiai-, mozgásszervi betegségtípusok, és azok kezelési módjainak olvasmányos bemutatása sikeres marketingeszköz, Vendégeink visszajelzése alapján elmondható, hogy többen ennek hatására vették igénybe fürdőgyógyászatunk szolgáltatásait.

A tulajdonosi együttműködés által továbbra is biztosított ESMA keret erejéig óriásplakátok, egyéb köztéri reklámhordozók révén újra megjelenünk azokon a

területeken, melyeken potenciális vendégkört érhetünk el. Ezek változatlanul Szabolcs-Szatmár-Bereg megye teljes területe, a határ menti nagytelepülések, Hajdú-Bihar Megye, Borsod-Abaúj-Zemplén Megye és Pest megye. Információink szerint az idei tervezhető keret jóval alul marad a korábbi évek szintjéhez képest, így mindössze 7.000.000.- Ft. + Áfa összeg áll rendelkezésünkre, mely keretet igyekszünk a legoptimálisabban felhasználni.

Az előző években az Állatparkkal közös kampányt folytattunk Szlovákiában és Romániában, budapesti metróaluljárókban és mozgólépcsőkön. Az idei évben elképzelhető, hogy külön plakátokon fogunk megjelenni, ha sikerül egy egymáshoz közeli plakáthelyeket bérelni, akkor a megjelenésekkel egymást erősítve sikeres kampányt lehet folytatni.

Az M3-as autópálya Nyíregyháza felé vezető oldalán a miskolci és a polgári lehallgatók előtt az Állatparkkal és a TDM szervezettel közösen bérelt magnum felületek továbbra is bérleti jogviszonyban maradnak, melyeken a város két vezető attrakcióját mutatjuk be. A városhoz közeledve ezek kiválóan szolgálják marketing céljainkat, nagyszámú utazót informálnak, így milliós elérést biztosítanak.

A TDM szervezettel közösen ismét részt veszünk több nemzetközi kiállításon, többek között Lengyelországban és Szlovákiában, workshopokat, study tourokat szervezünk, illetve a nyár folyamán Romániában is megjelenünk a Kolozsvári Magyar Napok rendezvénysorozat keretében, ami különösen sikeres megjelenést biztosított az elmúlt években, illetve a tervek szerint Nagyváradon is.

Online kommunikáció tekintetében tovább folytatjuk fizetett Facebook, Instagram és AdWords kampányainkat. Ezek segítségével célzottan, terület- és korcsoport specifikusan juttatjuk el üzeneteinket a legnagyobb online közösségi felületekre.

Korábban elindítottuk webáruházunkat, amely gyógyászati céllal érkező Vendégek számára készült, megújítani tervezzük. Az oldalon eltöltött idő, valamint a visszafordulási arányok elemzése során arra a következtetésre jutottunk, hogy egyszerűbb foglalási lépéssort kell kidolgozni, mely gyorsítja a foglalás menetét, ezáltal könnyebbséget eredményez a Vendég számára. A webáruházra változatlanul innovatív eszközként tekintünk, melynek a fürdőgyógyászatban való alkalmazása még nem elterjedt, így úttörő szerepet töltünk be ilyen szempontból, mindemellett az online térben jól közlekedő Vendégeink is pozitívan értékelték létrejöttét.

A Parkfürdőt, mint rendezvényhelyszín továbbra is népszerűnek bizonyul, már most több vállalati rendezvény megtartása kapcsán folytatunk tárgyalásokat. A Marso Kft., a Nyírtávhő Kft., valamint a Dunapack Kft. is ajánlatkéréssel élt, illetve rendezvényszervezők is éltek a megkereséssel, saját szervezésű rendezvényeikhez helyszín biztosítása ügyében.

4.2./ A Sóstó – Gyógyfürdők Zrt. 2019. évi programterve

Változatlanul szükségesnek tartjuk, hogy a sóstói programkínálat színesítése céljából saját, illetve társszervezésben megrendezzük azokat a szabadtéri rendezvényeket, melyek az elmúlt években jól működtek és nagy számban vonzották a közönséget. Ezen törekvésünk különösen fontossá válik az új szálloda megnyitását követően,



hiszen ezzel a hotel vendégeinek is élményt kínálunk, mely növelheti a vendég-elégedettséget.

A 2019. évi tervek az alábbi tematika szerint épülnek fel:

Az év elején újra figyelmet szentelünk minden fontos tavaszi eseménynek, úgymint **Nőnap, Húsvét, Anyák napja**. A korábbi gyakorlat szerint virággal, édességgel, kisebb programokkal kedveskedünk vendégeinknek, az aktuális ünnepnek megfelelően.

A Parkfürdő nyitását június 01-én, szombaton tervezzük. Ezen alkalomból ismételten ingyenes belépést biztosítunk 10 év alatti vendégeinknek, család- és gyermek centrikus programokkal várjuk a hozzánk látogatókat. Légvár, buborékfoci, bűvárkodás, életmód tanácsadás, reumatológiai tanácsadás, ingyenes egészségügyi vizsgálatok szerepelnek a programtervben.

Június 28-án ismét megrendezésre kerül az immáron **VIII. SóstóFeszt**. A nagyszabású rendezvény eddig a Tófürdőn kapott helyet, de a 2019-es beruházást követően, amennyiben a körülmények úgy kívánják meg, alternatív helyszínre kerül a program. A rendezvény színvonalának további növelése érdekében újra olyan előadók meghívását kérjük a főszervezőtől, akik az újdonság erejével hatnak a régióban.

Idén negyedik alkalommal rendezzük meg a **Sóstói Sárkányhajó Fesztivál és Barkácsbogrács Amatőr Főzőverseny** elnevezésű rendezvényünket. Az idei év némi változást hoz, mivel a résztvevők közül többen jelezték, hogy célszerű lenne szétbontani a két rendezvényt, mivel sokszor nehézséget jelent, hogy egy csapat mindkét versenyben elinduljon, szándékaik ellenére. Az előző évi verseny alkalmával újra megtelt Sóstó, az idei évben ezt már két alkalommal érhetjük el a rendezvények kapcsán. A Sárkányhajó Fesztivál tervezett időpontja **2019. július 13**, míg a Bográcsverseny tervezett időpontja **2019. július 20**.

Július 18-21 között, újra 4 napos látványosságot jelent majd a Parkfürdőben a „VII. Sóstó- Gyógyfürdők Zrt. - Nyíregyházi Sportcentrum **Országos Strandfoci Bajnokság** a Fatum Property kupáért” elnevezésű rendezvényünk. A tavalyi évben ismét érkeztek csapatok a határon túlról, ami újabb rangot adott a rendezvénynek, illetve női csapatok is indultak, ami tovább színesítette a mezőnyt. A nevezések már most beérkeztek, a jelentkezés lezárult.

Augusztus 09-10 között a korábbi gyakorlatnak megfelelően Sóstón a sörkülönlegességeké a főszerep egy hétvége erejéig, a „**SóstóSerFest**” sörfesztivál keretében. A rendezvény továbbra is ingyenes lesz, helyszíne a Krúdy Vigadó előtti sétány. A korábbi években megjelent sörös cégek előre jelezték részvételi szándékukat, az általuk kínált mintegy 70 féle sörkülönlegesség változatlanul nagy sikernek örvendett. A sörkülönlegességek mellett tovább bővülő zenei, gasztronómiai kínálat, sportesemények és vetélkedők is szerepelnek a tervek között, így újra garantált a látványos és színvonalas kikapcsolódás Sóstón.

A rendezvényszezon tágítása céljából egy nagyszabású őszi futóverseny megrendezését is tervbe vettük, mely ezres nagyságrendben hozhat versenyzőket Sóstógyógyfürdőre. A megvalósításban az Extreme- Trail Hungary Sportegyesület segítségét kértük. Olyan különleges akadályverseny rendezése a cél, melyben a sóstói attrakciók is bevonásra kerülnének, ezzel is megmutatva a résztvevőknek az



íteni turisztikai kínálatot. A rendezvénnyel kapcsolatos tervezési folyamatok jelenleg is tartanak.

Június második felétől újra elindul az éjszakai fürdőzés, ahol minden szerdán és pénteken megvilágított termál medencék, koktélok, lemezlovas és kellemes hangulat várják a vendégeket.

A főszezonban folytatódnak a fürdővendégek által igen kedvelt, és változatlanul ingyenes aqua-torna és aqua-zumba foglalkozások a hét minden napján, illetve animátoraink a gyermekmedencénél vetélkedőket és foglalkozásokat tartanak. A Parkfürdőben tovább fut a „Mese habbal” című rendezvénysorozat, ahol minden vasárnap ingyenes bábszínházi előadásokat tartunk a legkisebbeknek a gyermekmedence mellett.

A rendezvények szervezésével célunk, hogy Sóstógyógyfürdőn ingyenes és szórakoztató programokat tudjunk kínálni a nyíregyházi és a környéken élő lakosok, valamint a turisták számára, ezzel is erősítve a város rendezvényeinek sokszínűségét, valamint turisztikai kínálatát.

4.3./ Marketing költségek

Marketing költségeink 2019 évben az előző évihez képest 15 %-al növekednek. A tervezett influencers kampány, valamint az online kampányok elengedhetetlenül emelkedő költségei mellett meg kell tartani a TV és rádió, valamint a nyomtatott sajtóban való megjelenéseinket is, hogy teljes lefedettséget tudjunk elérni célpiacainkon. Sajnos ugyanakkor drasztikus módon csökken 2019-ben a fenntartó Önkormányzat tulajdonában lévő Város-Kép Szolgáltató Nonprofit Kft. és az ESMA Zrt. között létrejött megállapodás keretében elérhető reklámforrásunk, így idén a korábbi 18.000.000 Ft. + Áfa értékű hirdetési lehetőség helyett mindössze 7.000.000 Ft. + Áfa összeggel számolhatunk. Ez azt eredményezi, hogy a Társaság erőfeszítései ellenére is mintegy 10 %-al csökken a marketing tevékenység finanszírozási forrása, ami hátrányosan érintheti a vendégszám alakulását. A 2012-es évet követő időszak költségszintjét az alábbi táblázat mutatja be.

Év	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	%
Marketing költség	23 000	25 757	30 713	27 070	25 249	26 836	28 620	32 887	114,91%
ESMA barter	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	7 000	38,89%
Összesen	41 000	43 757	48 713	45 070	43 249	44 836	46 620	39 887	85,56%

eFt

Főbb marketing kiadások tervezete 2019. évben	
Marketing csatorna	Összeg
Nyomtatott megjelenés	4.000.000,- Ft + ÁFA
TV, Rádió megjelenés	5.500.000,- Ft + ÁFA
Influencer kampány	10.000.000,- Ft + ÁFA
Online megjelenés	9.000.000,- Ft + ÁFA
Sanoma média	1.000.000,- Ft + ÁFA
Kiállításokon megjelenés	1.000.000,- Ft + ÁFA
Rendezvények	2.000.000,- Ft + ÁFA



5. Eredmény terv, mérleg

Mint azt korábban már jeleztük **az üzleti terv** a szokásosnál lényegesen nagyobb **kockázatot tartalmaz**, bevételi és költség oldalról egyaránt.

Az eredmény terv bemutatja a bevétel és költség oldalon egyaránt jelentkező negatív hatásokat, annak egyszeri (2019), illetve a későbbiekben folyamatosan jelentkező hatását. Kiemelendő, hogy a Társaság energia oldalon minden lehetőséget megragad a drasztikus elektromos energia áremelkedés ellensúlyozására.

A társaságot a drasztikus minimálbéremelés árbevétel növelési kényszer elé állította, amely áremelésben csúcsosodott ki, ami negatívan hathat a vendégszámra.

A feltüntetett **2018-as várható adatok előrejelzések**, könyvvizsgálattal még nem alátámasztottak, plusz-mínusz változhatnak.

A 2019. évi üzleti terv készítésénél az alábbi főbb célokat követtük:

- o A társaság stabil likviditási helyzetének lehetőség szerinti megőrzése a tulajdonossal együttműködve;
- o A tartós költségnövekedés kigazdálkodása a Társaság jövőbeni stabilitásának megőrzése érdekében
- o A Tulajdonosi elvárásoknak megfelelően pozitív üzemi és adózott eredmény elérése;
- o A szolgáltatási biztonság növelése;
- o A szolgáltatási színvonal fenntartása, javítása, a kereslet növelése aktív piac-befolyásoló eszközökkel a szolgáltatási színvonal javulásán túl;
- o Az árnövekedés ellenére a vendégszám megőrzése, illetve növelése.

Az Üzleti Terv Eredménykimutatásának költségoldalát úgy kell értékelni, hogy a Terv jelentős, mintegy **237 M Ft értékű eredményjavító aktivált saját teljesítményt** is tartalmaz, amely **költségoldalon is megjelenik azonos értékben**, látszólag az egyébként indokoltan tűnőnél nagy költségnövekedést okozva, illetve elfedve a költségmegtakarításokat.

A költségek/ráfordítások **összehasonlíthatóságának** biztosítása végett az eredménykimutatást elkészítettük az **aktivált saját teljesítmények kiszűrésével** is 2018-2019-ben, és a költségeknél utalunk az eltérésekre.

5.1 Bevételek

A társaság a tervében a kereslet növekedésével számol, a világgazdaság és benne Magyarország várható gazdasági helyzete általában kedvez a nemzetközi, és a helyi turizmusnak, azonban lokálisan nálunk az ukrán válság ennek ellene hat. A bevételekben negatívan tükröződik az árváltozás, és egy egység rövid időre történő bezárásának hatása.



Adatok e Ft-ban							
Megnevezés	2018 Terv	2018 Várható	2019 Terv	Terv/terv eltérés		Várható/terv eltérés	
				eFt	%	eFt	%
NETTÓ ÁRBEVÉTEL	1 330 214	1 403 243	1 618 050	287 836	21,64%	214 807	15,31%

A nettó árbevételeknél összességében 15,3 %-os növekedéssel számoltunk, ami mintegy 214,8 M Ft-os többletbevételt jelent a bázishoz. A bevétel növekedésére jelentős hatása van az **Aquarius fürdő jelentős vendégszám és ár növekedése**, a Hotel **Sóstó koncessziós díjának a tervév júliusától**, valamint a **Júlia fürdő teljes évi működésének** a bevételi többlete.

e Ft								
Megnevezés/hó	Összesen eFt	Júlia Fürdő	Fürdőház	Tófürdő	Élmény és Parkfürdő	Fürdő-orvosi Rendelő	Hotel Sóstó	Egyéb
Ért. nettó árbevétel 2018 terv	1 330 214	152 178	82 142	43 501	1 004 326	66	0	48 001
Ért. nettó árbevétel 2018 várható	1 403 243	128 058	108 072	56 459	1 079 297	86	0	31 271
Bevétel megoszlás 2018 várható	100,00%	9,13%	7,70%	4,02%	76,91%	0,01%	0,00%	2,23%
Ért. nettó árbevétel 2019 Terv	1 618 050	194 307	99 275	56 263	1 185 387	86	60 000	22 732
Változás a tervhez	287 836	42 129	17 133	12 762	181 061	20	60 000	-25 269
	121,64%	127,68%	120,86%	129,34%	118,03%	130,30%		47,36%
Változás a bázishoz	214 807	66 249	-8 797	-196	106 090	0	60 000	-8 539
	115,31%	151,73%	91,86%	99,65%	109,83%	100,00%		72,69%
Bevétel megoszlás 2019 Terv	100,00%	12,01%	6,14%	3,48%	73,26%	0,01%	3,71%	1,40%

Az egységeknél folyó tevékenységek bevételeiből látható, hogy a társaság bevételeit és ezen keresztül eredményességét is az **Élményfürdő** – ezen belül főleg a nyári - bevételei határozzák meg enyhén csökkenő 73,3%-os részesedésével. Az Aquarius Élmény és Parkfürdő együttes üzeménél 9,8 %-os - bevétel növekedéssel számolunk (+106,1 MFt), melynek forrása részben az árváltozás, részben a **nagymértékű vendégforgalom növekedés** és a fürdőszolgáltatáson túli kapcsolódó szolgáltatás értékesítés volumen növekedése. A vendégforgalom ilyen arányú növekedésének feltétele a **kiugróan jó időjárás**, melyre a társaságnak nincs befolyása.

Az **Élményfürdő bevételeiben** megjelenik növekvő teljesítménnyel a gyógyászat, a vendéglátás, a szauna szolgáltatás bevétele. A gyógyászati bevétel növekedésben nagy szerepe van a Júlia Fürdőből átirányuló betegkörnek is. A fürdőszolgáltatásnál árbevétel növelő tényező a felül korlátos nyíregyházi jegyárkülönbözet térítés a Tulajdonos által, valamint a Sóstó Hotel vendégei után fizetett kedvezményes belépőjegy térítés.



Jelentős súlyú még a **Júlia Fürdő** a maga 12 %-ával. A fürdő bevétel 45,6 %-os növekedésében a hangsúly az egész éves üzemelésből adódó többleten van az áremelkedés és a nyíregyházi jegyárkülönbözet térítés mellett.

Továbbra is stratégiai cél, hogy az Élmenyfürdő gyógyászatára irányítsuk a fizetőképesebb gyógyturizmust, illetőleg a Júlia Fürdő gyógyászata is megmaradjon olcsóbb árakkal a helyi lakosok, és a kistérség lakóinak gyógyítására. E téren új kezelésfajtaival, az iszappakolással bővítettük a szolgáltatásaink körét.

A **Fürdőház** bevételi részesedése 7,7 %-ról 6,1 %-ra csökken. A 2019. évre vonatkozóan 8,1 %-os árbevétel csökkenést tervezünk a felújítás okozta bezárás miatt. Mind a szállodai, mind a fürdőbevétel csökken a büfé bevételekkel együtt. A hotelnél áremelést tervezünk, a fürdőjegy áremelés hatása nem számottevő.

A **Tófürdő**nél a 0,35 %-os bevétel csökkenéssel számolunk az árak emelése, és a vendégszám mérsékelt növekedése mellett. A csökkenés csak látszólagos, mivel 2,6 Mft csónak bérbeadásból származó bevétel a tervben az Élmenyfürdőhöz került át. E korrekcióval a bevételek valamivel a vendégszám növekedés fölötti arányban nőnek.

Megnevezés/hó	Fürdők szolgáltatásai	Gyógy szolgáltatás	Szállodai szolgáltatás	Vendéglátás
ÁRBEVÉTEL TÉNY 2018. eFt	956 286	127 795	81 863	145 503
Tény megoszlás %	68,15%	9,11%	5,83%	10,37%
ARBEVÉTEL TERV 2019. eFt	1 097 405	149 626	75 773	152 973
Terv megoszlás %	67,82%	9,25%	4,68%	9,45%

A társaság nagy tevékenységi ágai közül továbbra is a fürdőszolgáltatás a meghatározó bevételi oldalon, de 68 % helyett „csak” 67 %-kal. Második helyen a vendéglátás áll közel 10 %-kal, harmadik helyen 9 %-kal a gyógyszolgáltatás áll.

A főbb szolgáltatási ágak bevételei – a szállodai szolgáltatás kivételével - rendre nőnek. A szállodai bevétel csökkenés mögött a várható 1 hónapos leállás áll.

A vendéglátásban 2019-ben 4-5 % közötti áremelést hajtunk végre, részben a beszerzési árak változásához igazodva, részben az árres emelés révén.

Megnevezés/hó	2018 Terv összesen	2018 várható	2019 Terv összesen	Terv/terv eltérés		Várható/terv eltérés	
				eFt	%	eFt	%
EGYÉB BEVÉTEL	191 142	173 967	173 438	-17 704	-9,26%	-529	-0,30%

Az **egyéb bevételek** kismértékben 0,3 %-al csökkennek, a korábbi pályázati támogatások arányos egyéb bevétel elszámolási értéke kis mértékben nő.

Aktivált saját teljesítmények értéke

Az aktivált saját teljesítmények (továbbiakban: **AST**) mind a bázis időszakban, mind a tervidőszakban jelentős, amely torzítja az adatok összehasonlíthatóságát az egyes időszakok között.

2018-ban 267 M Ft, 2019-ben várhatóan 237 M Ft körül alakul ezek értéke.

A továbbiakban a 2018-as adatokból a szöveges indoklásban kifejtjük az **aktivált saját teljesítményektől megtisztított költség/ráfordítás adatokat**, illetve a 2019-es tervből eleve elhagyjuk ezek várható értékét.

Ugyanakkor az 5.5. eredmény pontban feltüntetjük a tervtáblázat mellett a korrigált bázis és terv adatokat is a tiszta összehasonlíthatóság végett.

5.2. Anyagjellegű ráfordítások

Megnevezés/hó	2018 Terv összesen	2018 várható	2019 Terv összesen	Adatok e Ft-ban			
				Terv/terv eltérés		Várható/terv eltérés	
				eFt	%	eFt	%
ANYAG JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	887 513	982 099	1 000 013	112 500	12,68%	17 914	1,82%
ANYAGKÖLTSÉG	312 131	306 659	346 810	34 679	11,11%	40 151	13,09%
IGÉNYBEVETT ANYAGJ. SZOLG.	490 476	592 513	565 595	75 119	15,32%	-26 918	-4,54%
EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK	23 104	25 587	31 474	8 370	36,23%	5 887	23,01%
ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	25 687	27 920	27 600	1 913	7,45%	-320	-1,15%
ELADOTT KÖZV. SZOLG. ÉRTÉKE	36 115	29 420	28 534	-7 581	-20,99%	-886	-3,01%

Az **anyag jellegű ráfordítások** kiemelkedő csökkenését (22,02 %, 216,3 M Ft) meghatározóan az aktivált saját teljesítmény érték kiesése okozza (-258,3 M Ft). E nélkül valószínűleg **növekedés** jelenik meg **42,0 M Ft, 5,8 %** mértékben.

Az **anyagköltségek** 40,2 M Ft-al növekednek. Az AST hatás kiszűrésével valószínűleg a **növekedés 41,4 M Ft (13,6 %)**. A növekedést az energia költségek (elektromos áram áremelkedése miatt + 32,1 M Ft, gázfelhasználás + 15,7 M Ft, vízdíj + 3,8 M Ft) okozzák, melyet nem tudnak teljesen ellensúlyozni az egyéb anyagoknál jelentkező megtakarítások.

Az igénybevett **anyag jellegű szolgáltatások értéke** nagymértékben **csökken (-261,1 M Ft, -44,1%)**, melyet az aktivált saját teljesítmény érték csökkenése okoz. Az AST hatás kiszűrésével valószínűleg a **csökkenés csak 4,2 M Ft (-1,3 %)**. Növekszik a marketing költség (4,1 M Ft), az informatikai költség (0,8 M Ft), a higiénias és egészségügyi szolgáltatás díja (0,9 M Ft), a távhő díj (2,9 M Ft), csatornadíj (7,6 M Ft), gáz alapidíj (5,9 M Ft), őrzés-védelem költsége (3 M Ft), de ezt ellensúlyozza elsősorban a karbantartási, javítási költségek (-12,6 M Ft), a diákfoglalkoztatás költségének (-8,1 M Ft), szaktanácsadás költségének (-2,2 M Ft), a személyszállítás költségének (-1,1 M Ft), a bérleti díjaknak (-0,5 M Ft), és az egyéb igénybevett szolgáltatások költségének (-4,9 M Ft) csökkenése.

Az **egyéb szolgáltatásoknál** a költségnövekedés mintegy 5,9 M Ft (23,0 %). Ebben a bankköltségek emelkedése játszik szerepet, valamint a kutak üzemeltetési engedélyét a tervében kell megújítani, melyhez kapcsolódó hatósági díjak merülnek fel. Az **ELÁBÉ** soron csökkenést tervezünk, mert a Fürdőház tervezett részleges felújítása miatt egy hónapra a büfé zárva tart majd (-0,3 M Ft, -1,2 %).

A közvetített szolgáltatások értéke is csökken 0,9 M Ft-al (-3,0 %) a Svájci lak és a Fürdőház bérlői energia költségek továbbhárításának csökkenése miatt (felújítások miatti bezárás).



5.3. Létszám, személyi jellegű ráfordítások

Az alábbi táblázat szemlélteti a Társaság létszám alakulását:

Megnevezés	2018 Terv (fő)	2018 Tény (fő)	2019 Terv (fő)	Terv/terv eltérés		Várható/terv eltérés	
Vállalat összesen	178,6	169,4	189,8	11,2	6,27%	20,4	12,04%
Fizikai	142,1	138,3	154,7	12,6	8,87%	16,4	11,86%
Szellemi	36,5	31,1	35,1	-1,4	-3,84%	4	12,86%
Ipari tanuló	1	1	2	1	100,00%	1	100,00%

A bázishoz képesti nagy volumenű **létszámnövekedés nagy részben technikai jellegű**, mivel 2018-ban gyakorlatilag nem alkalmaztunk szezonmunkásokat, a megnövekedett munkaerő szükségletet a bezárt Júlia Fürdő dolgozóinak átirányításával oldottuk meg. Ez a lehetőség a tervévben már nem áll fenn, újra megjelennek jelentős számban (8-9 fő átlagban) a szezonos dolgozók, ami önmagában is jelentős létszámnövekedést okoz.

A szellemi létszám növekedés mögött elsősorban a gyógyászati diszpécser állomány fizikaiból termelő szellemi állományba történő átsorolása áll.

A Társaság életébe 2018-es év komoly létszámkihatással is rendelkező üzemeltetési változásokat hozott, elsősorban az említett egységek ideiglenes bezárása kapcsán.

A Júlia Fürdő majdnem öt hónapos bezárása után a munkaerő visszakерült helyére az Élménfürdőből, 2019-ben pedig már a Júlia Fürdő egész éves nyitva tartásával van tervezve a létszám.

A létesítmények üzemeltetéséhez szükséges fontosabb többlet létszámgénye, változása éves átlagban a következő:

Megnevezés	Változás	Áthelyezési korrekció	Nettó változás
Vendéglátás/konyha	1,9		1,9
Hotel fürdőház	-1,2		-1,2
Élmény gyógyászat	1,9	0,4	2,3
Júlia gyógyászat	4,8	-4,1	0,7
Élménfürdő	0,5	6,2	6,7
Júlia fürdő	8,7	-2,5	6,2
Tófürdő	0,9		0,9
Gépészet	2,7		2,7
Egyéb töredék álláshely feltöltések	0,2		0,2
Összesen	20,4	0	20,4



A táblázat az egységek közötti állandó és ideiglenes létszám átcsoportosítások visszarendezését mutatja. Az **adatok éves átlagok**, a tényleges mozgás főben az időleges áthelyezéseknél ettől lényegesen magasabb, rövidebb időre.

Az Élmenyfürdő Gyógyászaton üres álláshelyet töltünk fel (gyógytornász), minél inkább kiváltandó az alvállalkozói teljesítések. Egy-egy területen (szakács, gépészet) munkaerő felvételt tervezünk, a nyári szezonban a diák munkaerőt szezonos (elsősorban nyugdíjas) dolgozóval tervezzük kiváltani.

A többi részleg létszámváltozása elenyésző, elsősorban időlegesen üres álláshelyek feltöltéséről van szó.

Ezen tényezők éves szinten 12,04 %-os, 20,4 fős létszámnövekedést jelentenek. Ezen belül a szellemi állomány átlag 4 fővel, a fizikai állomány 16,4 fővel nő.

A diákfoglalkoztatás mennyisége a tervek szerint csökken éves átlagban 5 fővel.

Megnevezés	Nettó árbevétel / létszám e Ft / fő									Változás Tervhez	2019 / 2018 %
	2011 Tény	2012 Tény	2013 Tény	2014 Tény	2015 Tény	2016 Tény	2017 Tény	2018 Tény	2019 Terv		
Saját munkaerő hatékonyság	6 756	7 671	8 457	7 593	8 537	8 222	7 775	8 284	8 525	240	102,9%
Élőmunkaerő hatékonyság	5 549	6 137	6 976	6 505	7 093	6 862	6 690	6 919	7 415	497	107,2%

Fentiek alapján látható, hogy a saját munkaerő **hatékonysága** szinten marad (+2,9 %), a diákmunkával együtt számolt **élőmunkaerő hatékonyság 7,2 %-kal nő**.

Megnevezés	2018 Terv	2018 Várható	2019 Terv	Terv eltérés		Várható eltérés	
				e Ft		e Ft	
					%		%
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	690 621	685 172	767 308	76 687	11,10%	82 136	11,99%
Beszámoló szerinti bérköltség	503 143	499 309	571 052	67 909	13,50%	71 743	14,37%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	62 353	62 655	62 315	-38	-0,06%	-340	-0,54%
Bérfelrakatok, bérhez kötődő adók	125 125	123 208	133 941	8 816	7,05%	10 733	8,71%

A **személyi jellegű ráfordítások** az elmúlt évinél alig mérsékeltebben 82,1 M Ft-al, 11,9 %-al nőnek a tervében. A növekedést torzíja az aktivált saját teljesítmény értékében elszámolt 2,6 MFt személyi jellegű ráfordítás. Ebből 2,5 MFt-ot a Tófürdő projekt vonatkozásában az aktivált saját teljesítmény értékéből 2018. év végén visszavezettünk befejezetlen beruházásra, mert ez az aktiválás csak 2019. évben fog megvalósulni.

Ezen belül a **bérköltség 14 %-al nő**, az AST hatása plusz 0,5 %.

E költségtényező összességében nagyobb arányban nő, mint a Társaság létszámnövekedése következő okokból:

- a bértömeg növekedés tükrözi a minimál bér emelés (8 %) hatását,

- a nem minimálbéres dolgozók időben eltolt szerény mértékű bérfelvezetését (jellemzően 5%)
- a létszámnövekedés hatását, (12,04 %)
- tartalmazza az állomány minimális jutalomkeretét, és a prémiumokat

Adatok e Ft-ban

Megnevezés	2018 Terv	2018 Várható	2019 Terv	Terv/terv eltérés		Várható/terv eltérés	
				e Ft	%	e Ft	%
Vállalat összesen (beszámoló szerinti)	503 143	499 309	571 052	67 909	13,5%	71 743	14,4%
Szellemi	154 484	143 270	171 971	17 487	11,3%	28 701	20,0%
Fizikai	345 539	352 919	395 961	50 422	14,6%	43 042	12,2%
FB tiszteletdíj	3 120	3 120	3 120	0	0,0%	0	0,0%

A bérköltség növekedés főleg a fizikai állománynál jelentős (43 M Ft) amiben a minimálbér emelkedés hatása és a piaci tényezők által kikényszerített béremelések hatása tükröződik. Ezen túl decemberben – a tervezett bértömeg keretein belül – rendezésre kerültek a fizikai állománynál a hibás jogszabály értelmezésből származó bérkorrekciós tényezők is.

A szellemi állomány bértömege 20,0 %-al nő. Ebben benne van a létszámnövekedés hatásán túl a Tófürdő projektirányításra kifizetendő – pályázati pénzből finanszírozott – bérköltség is.

Az adatok értékeléséhez a következő részletezésben szereplő információkra is tekintettel kell lenni.

A **ténylegesen kifizetett bér** az időbeli elhatárolások miatt eltér a költségként elszámolt bértömegtől.

A **ténylegesen kifizetett bértömeg** összetételét az alábbi táblázat mutatja be:

Adatok e Ft-ban

Megnevezés	2018 Terv	2018 Várható	2019 Terv	Terv/terv eltérés		Várható/terv eltérés	
				e Ft	%	e Ft	%
Vállalat összesen (ténylegesen kifizetett)	501 365	502 535	565 766	64 401	12,8%	63 231	12,6%
Szellemi	152 706	146 496	166 685	13 979	9,2%	20 189	13,8%
Fizikai	345 539	352 919	395 961	50 422	14,6%	43 042	12,2%
FB tiszteletdíj	3 120	3 120	3 120	0	0,0%	0	0,0%

Mint a fenti táblázat mutatja, jelentős eltérés van az elszámolt, és a ténylegesen kifizetett bérek között mind a bázisban, mind a tervidőszakban.

A szellemi állománynak kifizetett bértömege várhatóan 20,2 M Ft-tal 13,8 %-al nő, mivel 2018-ban csak 50%-os mértékű prémium előleg kifizetésre került sor a vezérigazgatói és 3 fő felsővezetői munkakörben, így a másik 50%-nak, valamint 2 fő felsővezetői 2018-as prémiumoknak a kifizetése 2019-re húzódik át. A 2017. évi prémiumok, és a vezérigazgatói prémium 50%-a 2018-ban kerültek kifizetésre. Ezen túl a szellemi állomány 2018-as bérfelvezetésének 2019-re történő áthúzódó hatása is megjelenik a növekményben.



A fizikai állomány bérénel nincs korrekció. Az tartalmazza a létszámnövekedés bérfedezetét, a minimálbér emelkedés kihatását, az ösztönző teljesítménybért egyes munkakörökben, valamint – sikeres szezon esetén – a jutalom összegét. A bér növekedés kis része mozgó bér (masszőrök), amely a teljesítmény arányában változhat.

A Társaság által a munkavállalók részére ténylegesen kifizetésre került/kerülő bérek az alábbi táblázat szerinti bérszínvonal kialakulását eredményezik a tervében.

Megnevezés	2018 Terv	2018 Várható	2019 Terv	Adatok Ft-ban			
				Terv/terv eltérés		Várható/terv eltérés	
				Ft/fő/hó	%	Ft/fő/hó	%
Bérszínvonal	232 477	245 678	247 035	14 557	6,3%	1 356	0,6%
Fizikai	202 638	212 653	213 295	10 657	5,3%	642	0,3%
Szellemi	348 644	392 540	395 738	47 095	13,5%	3 198	0,8%

A bérszínvonal 2019-ben 247 e Ft/hó Társasági szinten, a 341,6 e Ft-os országos átlagtól **28 %-os az elmaradás**, a leszakadás 2019-ben az országos átlaghoz viszonyítva valamelyest nőhet.

A bérszínvonal a fizikai állománynál csökken, ami a minimálbéres szezonos dolgozók többletfoglalkoztatásával magyarázható, ez ugyanis jelentősen csökkenti az átlagbért. Az állandó dolgozók bére valójában várhatóan 5-8 % között emelkedik.

A szellemi állomány átlagbér növekedése csekély, 0,8 %-os mértékű, amelyben szintén a létszámösszetétel változás játszik szerepet átlag csökkentő tényezőként.

A **személyi jellegű egyéb kifizetések** gyakorlatilag változatlan szintűek (mintegy 0,3 M Ft-tal csökkennek) mert a Júlia Fürdő korszerűsítésével kapcsolatos projekt management költségek (megbízási díj) 2019-ben már nem merülnek fel. Az AST hatás kiszűrésével 7,5 %-al, 4,4 M Ft-al emelkedik ez a költségelem, amit a létszámnövekedés miatti cafeteria költség emelkedés magyaráz.

A **bérráfordítások** a béreknél jelentősen kisebb arányában (8,4 %-al) nőnek a 2019-es 2%-os járulékcsoökkentés hatására. Az AST hatása +1,2%.

5.4. Értékcsoökkentés, egyéb ráfordítás

Megnevezés	2018 Terv összesen	2018 várható	2019 Terv összesen	Adatok e Ft-ban			
				Terv/terv eltérés		Várható/terv eltérés	
				eFt	%	eFt	%
ÉRTÉKCSÖKKENÉS	150 411	104 705	176 106	25 695	17,08%	71 401	68,19%
EGYÉB RÁFORDÍTÁS	93 123	82 441	74 453	-18 670	-20,05%	-7 988	-9,69%

Az **értékcsökkenési leírás** költségei az új beruházások és a jelentős összegű értékcsökkenés miatt nőnek kiemelkedően, a növekedés 71,4 M Ft (68,2%).

Az **egyéb ráfordítások** 8 MFt-tal (-9,7%) csökkennek. Az adók és az arányosítás miatt le nem vonható ÁFA kismértékben növekednek. Jelentős csökkenést okoz a 2018-ban elszámolt terven felüli értékcsökkenési leírás a Parkfürdő régi beléptető rendszeréhez kötődően, mely a 2019. évi tervben már nem szerepel.

5.5. Üzemi tevékenység eredménye, egységenkénti eredmény

Az üzemi bevételek és ráfordítások egyenlege, a társaság **üzemi eredménye 2019-ben 10,4 M Ft.** Ez **20,8 M Ft-al jobb** a bázisévi várhatónál, mely mögött 214,8 M Ft-al több árbevétel, 30 M Ft-al kevesebb aktivált saját teljesítmény érték, illetve 163,5 M Ft-al több üzemi ráfordítás szerepel a bázisévi várható értékhez viszonyítva.

A pozitív **eredmény elérése csak a Hunguest Sóstó Hotel 2019.07.01-el történő átadása esetén biztosítható**, ami kétségesnek látszik. Az átadás késedelme mintegy 15 MFt/hó bevétel kiesést jelent, ami már veszteségessé tenné a Társaságot, és a likviditásra is igen negatívan hatna, tekintettel a havi 15 MFt-os hiteltörlesztési kötelezettségre!



A társaság eredménytervét a következő táblázat tartalmazza:

Adatok eFt-ban

Megnevezés	2018 Terv	2018 Várható	2019 Terv	Terv/terv eltérés		Várható/terv eltérés	
				eFt	%	eFt	%
ARBEVÉTEL	1 330 214	1 403 243	1 618 050	287 836	21,6%	214 807	15,3%
EGYÉB BEVÉTEL	191 142	173 967	173 438	-17 704	-9,3%	-529	-0,3%
Bevételek összesen	1 521 356	1 577 210	1 791 488	270 132	17,8%	214 278	13,6%
Aktivált saját teljesítmények	209 837	266 785	236 752	26 915		-30 033	-11,3%
Üzemi bevételek összesen	1 731 193	1 843 995	2 028 240	297 047	17,2%	184 245	10,0%
ANYAG JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	887 513	982 099	1 000 013	112 500	12,7%	17 914	1,8%
ANYAGKÖLTSÉG	312 131	306 659	346 810	34 679	11,1%	40 151	13,1%
IGÉNYBEVETT ANYAGJ. SZOLG.	490 476	592 513	565 595	75 119	15,3%	-26 918	-4,5%
EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK	23 104	25 587	31 474	8 370	36,2%	5 887	23,0%
ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	25 687	27 920	27 600	1 913	7,4%	-320	-1,1%
ELADOTT KÖZV. SZOLG. ÉRTÉKE	36 115	29 420	28 534	-7 581	-21,0%	-886	-3,0%
SZEMÉLY JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	690 621	685 172	767 308	76 687	11,1%	82 136	12,0%
BÉRKÖLTSÉG	503 143	499 309	571 052	67 909	13,5%	71 743	14,4%
SZEMÉLY JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉ	62 353	62 655	62 315	-38	-0,1%	-340	-0,5%
BÉRJÁRULÉKOK	125 125	123 208	133 941	8 816	7,0%	10 733	8,7%
ÉRTÉKCSÖKKENÉS	150 411	104 705	176 106	25 695	17,1%	71 401	68,2%
EGYÉB RÁFORDÍTÁS	93 123	82 441	74 453	-18 670	-20,0%	-7 988	-9,7%
Üzemi ráfordítások összesen	1 821 668	1 854 417	2 017 880	196 212	10,8%	163 463	8,8%
Üzemi tevékenység eredménye	-90 475	-10 422	10 360	100 835	-111,5%	20 782	-199,4%
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELE	4 875	217	0	-4 875		-217	-100,0%
Árfolyam nyereség	0		0	0		0	
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSA	9 986	903	10 100	114	1,1%	9 197	1018,5%
Árfolyam veszteség	0		0	0		0	
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-5 111	-686	-10 100	-4 989	97,6%	-9 414	1372,3%
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	-95 586	-11 108	260	95 846	-100,3%	11 368	-102,3%
ADÓ FIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG				0		0	
ADÓZOTT EREDMÉNY	-95 586	-11 108	260	95 846	-100,3%	11 368	-102,3%

Mint már korábban utaltunk rá az alábbi táblázatban bemutatjuk az **eredményterv** **aktívált saját teljesítményektől megtisztított adatait**, a jobb összehasonlíthatóság biztosítása céljából.

Adatok eFt-ban

Megnevezés	2018 Terv	2018 Várható	2019 Terv	Terv/terv eltérés		Várható/terv eltérés	
				eFt	%	eFt	%
ARBEVÉTEL	1 330 214	1 403 243	1 618 050	287 836	21,6%	214 807	15,3%
EGYÉB BEVÉTEL	191 142	173 967	173 438	-17 704	-9,3%	-529	-0,3%
Bevételek összesen	1 521 356	1 577 210	1 791 488	270 132	17,8%	214 278	13,6%
Aktívált saját teljesítmények	209 837	0	0	-209 837		0	
Üzemi bevételek összesen	1 731 193	1 577 210	1 791 488	60 295	3,5%	214 278	13,6%
ANYAG JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	887 513	723 812	765 815	-121 698	-13,7%	42 003	5,8%
ANYAGKÖLTSÉG	312 131	305 380	346 810	34 679	11,1%	41 430	13,6%
IGÉNYBEVETT ANYAGJ. SZOLG.	490 476	335 605	331 397	-159 079	-32,4%	-4 208	-1,3%
EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK	23 104	25 487	31 474	8 370	36,2%	5 987	23,5%
ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	25 687	27 920	27 600	1 913	7,4%	-320	-1,1%
ELADOTT KÖZV. SZOLG. ÉRTÉKE	36 115	29 420	28 534	-7 581	-21,0%	-886	-3,0%
SZEMÉLY JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	690 621	676 674	764 754	74 133	10,7%	88 080	13,0%
BÉRKÖLTSÉG	503 143	496 908	568 941	65 798	13,1%	72 033	14,5%
SZEMÉLY JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉ	62 353	57 951	62 315	-38	-0,1%	4 364	7,5%
BÉRJÁRULÉKOK	125 125	121 815	133 498	8 373	6,7%	11 683	9,6%
ÉRTÉKCSÖKKENÉS	150 411	104 705	176 106	25 695	17,1%	71 401	68,2%
EGYÉB RÁFORDÍTÁS	93 123	82 441	74 453	-18 670	-20,0%	-7 988	-9,7%
Üzemi ráfordítások összesen	1 821 668	1 587 632	1 781 128	-40 540	-2,2%	193 496	12,2%
Üzemi tevékenység eredménye	-90 475	-10 422	10 360	100 835	-111,5%	20 782	-199,4%
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELE	4 875	217	0	-4 875		-217	-100,0%
Árfolyam nyereség	0		0	0		0	
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSA	9 986	903	10 100	114	1,1%	9 197	1018,5%
Árfolyam veszteség	0		0	0		0	
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-5 111	-686	-10 100	-4 989	97,6%	-9 414	1372,3%
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	-95 586	-11 108	260	95 846	-100,3%	11 368	-102,3%
ADÓ FIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG				0		0	
ADÓZOTT EREDMÉNY	-95 586	-11 108	260	95 846	-100,3%	11 368	-102,3%

Az **egységek tervezett üzemi eredményhez** való hozzájárulását (AST nélkül) a következő táblázat szemlélteti:

Adatok eFt-ban

Megnevezés/hó	2019 Terv	Júlia fürdő	Fürdő- ház	Tófürdő	Élmény fürdő*	Fürdő- orvosi Rendelő	Hotel sóstó	Egyéb
Értékesítés nettó árbevétele	1 618 050	194 307	99 275	56 263	1 185 387	86	60 000	22 732
Aktivált saját teljesítmények	0	0	0	0	0	0	0	0
Közvetlen egyéb bevétel (üz.hozz.)	140 000	51 000	0	0	67 909	21 091	0	0
Közvetlen bevétel összesen	1 758 050	245 307	99 275	56 263	1 253 296	21 177	60 000	22 732
Közvetlen kts-ek üzemi általános kts-el együtt	1 462 210	214 577	130 844	43 742	1 011 010	19 459	32 701	9 877
Fedezeti összeg	295 840	30 730	-31 569	12 521	242 286	1 718	27 299	12 855
Átterhelt üzem irányítási költség	48 187	6 126	2 787	1 621	35 070	271	1 674	638
Átterhelt központi irányítási költség	196 274	24 954	11 351	6 604	142 844	1 102	6 820	2 599
EGYÉB BEVÉTEL/RÁFORDÍTÁS egyenlege	-41 019	-5 215	-2 372	-1 380	-29 857	-230	-1 425	-543
ÜZEMI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	10 360	-5 565	-48 079	2 916	34 515	115	17 380	9 075

Mint a fenti táblázatból látható a Társaság eredményessége szempontjából az **Élményfürdő üzeme a meghatározó 242,3 M Ft fedezeti összeggel**. Második helyen a **Júlia Fürdő áll 30,7 M Ft-tal**, harmadik a **Hotel Sóstó 27,3 M Ft-tal**, és negyedik a **Tófürdő 12,5 M Ft-tal**. (Figyelman kívül hagyva az egyéb tevékenységeket.)

A **Júlia Fürdő** – mint a városi fürdőzési igények helybeni kiszolgálója – tartósan tudja biztosítani jövedelemtermelő képességét, biztos pont a Társaság életében.

A műemlék jellegű **Fürdőház** esetében a negatív eredményen jól látszik, hogy a hotel és a fürdő egyedül nem üzemeltethető nyereségesen, mivel meg sem közelítik a gazdaságos üzemméretet. Más oldalról a Fürdőház a **Sóstógyógyfürdő emblematikus épülete**.

5.6. Pénzügyi eredmény, adózott eredmény

Adatok e Ft-ban

Megnevezés	2018 Terv összesen	2018 várható	2019 Terv összesen	Terv/terv eltérés		Várható/terv eltérés	
				eFt	%	eFt	%
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELE	4 875	217	0	-4 875	-100,00%	-217	-100,00%
Árfolyam nyereség	0	0	0	0		0	
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSA	9 986	903	10 100	114	1,14%	9 197	1018,49%
Árfolyam veszteség	0	0	0	0		0	
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-5 111	-686	-10 100	-4 989	97,61%	-9 414	1372,30%
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	-95 586	-11 108	260	95 846	-100,27%	11 368	-102,34%

Pénzügyi műveletekből bevételt nem tervezünk realizálni.

A pénzügyi műveletek ráfordítás oldalán a nagy változás a Sóstó Hotellel kapcsolatos kamatköltség növekedés (+9,2 M Ft).

Így a pénzügyi műveletek eredménye 10,1 M Ft veszteséget mutat.

Az adózás előtti és adózott eredmény ezzel együtt 0,3 M Ft nyereség.
Az eredmény kimutatás a mellékelt beszámolóban található.

5.7. Mérleg, eszközök, források

A társaság saját eszközein túl igen jelentős –mintegy 6.000 Mft újraépítési értékű – önkormányzati tulajdonú felépítményt kezel, amelyek nem jelenek meg a Társaság könyveiben.

Előre bocsátjuk, hogy a mérlegben a nagyberuházások és a tőkeemelések következtében jelentős változások álltak be!

A részletes mérleg a mellékelt beszámolóban található.

A mérlegben a befektetett eszközérték 1 245,4 Mft-tal (35 %) nő, a nagyberuházások miatt.

Ezen belül a tárgyi eszközök nettó értéke 1 220 Mft-tal (34,9 %) nő.

A növekedés az ingatlanoknál a legnagyobb értékű (1 010 Mft, 37%) a Sóstó Hotel tulajdoni hányad arányos értékének állományba vétele, és a Júlia Fürdőben – mint idegen ingatlanon – eszközölt felújítás miatt.

Szintén jelentős a műszaki gépek, berendezések értéknövekedése (238 Mft, 235,1%) a Sóstó Hotel tulajdoni hányad arányos értékének állományba vétele, a Júlia

Fürdőben eszközölt energetikai eszköztelepítések, és a parkfürdő beléptető rendszer állományba vétele okán.

A **befektetett pénzügyi eszköz** között az **Egyéb tartósan adott kölcsön** mérleg soron 30 MFT bankbetét lekötést mutatunk hitelbiztosíték jogcímen az OTP Bank Nyrt-től felvett Sóstó Hotel beruházás 900 MFT hitelhez kapcsolódóan. Részesedéseink értéke 1,8 MFT (Turisztikai Nonprofit Kft.)

A **forgóeszközök** értéke 1 090 MFT-tal (90,5 %) csökken. Ezen belül 6,1 MFT-tal csökken a készletérték, 79,2 MFT-tal csökken a követelések állomány, valamint 1 004,4 MFT –tal csökken a pénzeszközökön belül a bankbetétek értéke. Ebből 900 MFT a Sóstó Hotel beruházás éven belüli felhasználása miatt csökken. Az egyéb követelések értékének 80,8 MFT-tal 79,4%-kal csökkenését nagy részben az okozza, hogy 2018. év végén a Júlia fürdő energetikai korszerűsítése miatt visszaigényelhető áfa kiutalása áthúzódott a 2019.évre.

Az **aktív időbeli elhatárolások** értéke várhatóan 3,4 MFT-tal nőnek.

Forrás oldalon a mérlegben a **saját tőke** értéke 2 452,3 MFT-ra nő, **ami 1 858,3 MFT, 313 % növekedést jelent.** A **saját tőkén belül a jegyzett tőke növekedése számottevő**, ugyanis a tulajdonossal szemben fennálló hosszú lejáratú 1 677 950 eFt kötelezettségünk megszűnik, melyet az önkormányzat tőkeemelésünkre fordít, illetve ugyanezen jogcímen további 180,5 MFT pénzbefizetést teljesít.

A **céltartalék** képzés értéke várhatóan nem változik.

A **kötelezettségek** **1 974 MFT-tal 62 %-kal** csökkennek.

A **hosszúlejáratú kötelezettség** állománya **1 770,6 MFT-tal (68,2 %) 824 MFT-ra csökken.** Ezen belül **1 677 950 eFt-os csökkenés** a tulajdonossal szemben fennálló kötelezettség éven belül megvalósuló **jegyzett tőkévé** átalakítása miatt történik. **90 MFT-os kötelezettség csökkentést** jelent továbbá, hogy a Sóstó Hotelhez felvett **beruházási hitelből** éven belüli 90 MFT-ot visszatörlesztünk.

A **rövidlejáratú kötelezettségek** állománya **203,4 MFT-tal, 34,6 %-kal** csökkennek. A változást részben a **szállítói állomány 59,4 MFT 28,3%-os**, valamint az **egyéb rövid lejáratú kötelezettségek 147,8 MFT 63,2%-os** csökkenése okozza. A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni rövid lejáratú kötelezettségeket külön mérleg soron mutatjuk ki. A szállítói állományban nagymértékű áthúzódó beruházási szállítóval már nem számoltunk, illetve a Tófürdőhöz kapcsolódó kapott támogatás rövid lejáratú kötelezettségként való kimutatása is megszűnik a megvalósulása miatt. Ezen támogatás amortizációval csökkentett összege a halasztott bevételek (PIE) közt fog szerepelni.

A **passzív időbeli elhatárolások** 274,8 MFT-os növekedése mögött döntően a vissza nem térítendő támogatásokkal kapcsolatos halasztott bevételek állománynövekedése áll a Júlia Fürdő, valamint a Tófürdő projektekhez kapcsolódóan.

Kiemelendő, hogy **a Társaság likviditási helyzete 2019 évben** várhatóan **romlik**, kiegyensúlyozatlanabbá, és **kockázatosabbá** válik a várhatóan megvalósuló négy

nagyberuházás önerő biztosítási igénye, és a várható veszteség révén. A likviditás folyamatos fenntartása különösen a negyedik negyedévben válik fontos, precíz tervezést igénylő a tulajdonosi ráhatásokkal is összehangolandó feladattá, de negatívan befolyásolja a 2020-as évet is.



6. Költségvetési kapcsolatok

A költségvetési kapcsolatok alakulását tartalmazza pénzforgalmi szemléletben a következő táblázat:

Adatok eFt-ban

Megnevezés	2 018		2 019		Változás		
	nettó	bruttó	nettó	bruttó	nettó	bruttó	bruttó %
Kölcsön visszafizetés önk-nak	-85 000	-85 000	-383 000	-383 000	-298 000	-298 000	350,6%
Kamatfizetés	-100	-100	-2 430	-2 430	-2 330	-2 330	2330,0%
Kölcsönfelvétel Önk-től	140 000	140 000	383 000	383 000	243 000	243 000	173,6%
Összesen:	54 900	54 900	-2 430	-2 430	-57 330	-57 330	29
Nyíregyházi kedvezmény	82 677	105 000	105 838	134 000	23 160	29 000	35,1%
Sóstó Hotel koncessziós díj			60 000	76 200	60 000	76 200	
Üzemeltetési hozzájárulás	140 000	177 800	140 000	177 800	0	0	0,0%
Tőkeemelés beruházásokra			180 000	180 000	180 000	180 000	
Bevételek összesen	222 677	282 800	485 838	568 000	263 160	285 200	128,1%

A költségvetési kapcsolatokban az év végi áthidaló rövidlejáratú **(1 hetes) hitel igény** összege nem változik. Év közben 243 Mft értékű éven belüli tagi kölcsön szükséglet merülhet fel, ha tagi kölcsönből kell finanszírozni a 900 Mft hotelberuházás ÁFA tartalmát.

A költségvetési kapcsolatok kamattáblázata 2,4 Mft kamatfizetési kötelezettséget tartalmaz arra az esetre, ha tagi kölcsönből kell finanszírozni a 900 Mft hotelberuházás ÁFA tartalmát.

A nyíregyházi jegyárkedvezmény felső határa bruttó 134 M Ft-ra nő a jegyárváltozás miatt. Az üzemeltetési hozzájárulás összege nem változik. Új elemként lép be a Sóstó-Hotelhez kapcsolódó 6 havi koncessziós díj, melyet az Önkormányzat szed be az üzemeltetőtől.

A társaság 2018-19 években jelentős összegű pályázati forrásokat nyert el (Júlia fürdő energetikai felújítása, Tófürdő felújítás, Svájci Lak és Hotel Fürdőház részleges felújítása), melynek önerő biztosításához az Önkormányzat 180 Mft költségvetési forrást biztosít tőkeemelés formájában, fenntartandó a társaság likviditása. Így összességében a Társaság pénzbevétele 128,1%-al nő kamatok nélkül.

7. Tulajdonosi jóváhagyás kérése

Mindezek alapján kérjük a Tisztelt Tulajdonost, hogy a 2019. gazdasági évre elkészített üzleti tervünket

4 960 754 eFt. mérlegfőösszeggel, és

260 eFt. adózott eredménnyel

elfogadni, és az abban részletezett fejlesztési, beruházási, karbantartási, vállalatépítési, illetve menedzselési terveinket jóváhagyni szíveskedjen.

Nyíregyháza, 2019. május31.

SÓSTÓ-GYÓGYFÜRDŐK
Szolgáltató és Fejlesztő ZRT.
4431 Nyíregyháza-Sóstófürdő, Székház u. 18.
Adószám: 11256778-2-15

.....
Dr. Podlovics Roland
vezérigazgató

Mellékletek:

Mérleg és Eredmény kimutatás

1	1	2	5	6	7	7	9	9	6	0	4	1	1	4	1	5
statistikai számjel																
1	5	-	1	0	-	0	4	0	1	8	9					
cégjegyzék száma												0	0			

1. sz. melléklet

Sóstó-Gyógyfürdők Zrt

4431 Nyíregyháza Szódaház út 18

2019.12.31

2019 évi Módosított Terv Beszámolója

Tervidőszak: 2019.01.01.-2019.12.31.

Nyíregyháza 2019. május 30.

SÓSTÓ-GYÓGYFÜRDŐK
Szolgáltató és Fejlesztő ZRT.
4431 Nyíregyháza-Sóstófürdő, Szódaház u. 18.
Adószám: 11266779-2-15

-2-



1 1 2 5 6 7 7 9 9 6 0 4 1 1 4

statistikai számjel

0

1 5 - 1 0 - 0 4 0 1 8 9

cégjegyzék száma

Sóstó-Gyógyfürdők Zrt
 4431 Nyíregyháza Szódaház út 18
 MÉRLEG "A" változat **ESZKÖZÖK**
 Tervidőszak: 2019.01.01.-2019.12.31.

eFt

A tétel megnevezése			Várható	Terv	Változás	
			2018.12.31	2019.12.31	eFt	%
1.	A.	Befektetett eszközök (2+10+18)	3 563 309	4 808 694	1 245 385	35,0%
2.	I.	IMMATERIÁLIS JAVAK (3-9)	66 216	61 589	-4 627	-7,0%
3.		1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			0	
4.		2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			0	
5.		3. Vagyoni értékű jogok	59 142	56 816	-2 326	-3,9%
6.		4. Szellemi termékek	7 074	4 773	-2 301	-32,5%
7.		5. Üzleti vagy cégérték			0	
8.		6. Immateriális javakra adott előlegek			0	
9.		7. Immateriális javak érték helyesbítése			0	
10.	II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17)	3 495 343	4 715 355	1 220 012	34,9%
11.		1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 728 268	3 738 206	1 009 938	37,0%
12.		2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	101 420	339 815	238 395	235,1%
13.		3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	102 559	91 432	-11 127	-10,8%
14.		4. Tenyészállatok			0	
15.		5. Beruházások, felújítások	21 194	4 000	-17 194	-81,1%
16.		6. Beruházásokra adott előlegek			0	
17.		7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	541 902	541 902	0	0,0%
18.	III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-25)	1 750	31 750	30 000	1714,3%
19.		1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			0	
20.		2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			0	
21.		3. Egyéb tartós részesedés	1 750	1 750	0	0,0%
22.		4. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			0	
23.		5. Egyéb tartósan adott kölcsön		30 000	30 000	
24.		6. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0	
25.		7. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			0	
26.	B.	Forgóeszközök (27+34+40+45)	1 204 348	114 607	-1 089 741	-90,5%
27.	I.	KÉSZLETEK (28-33)	24 103	18 000	-6 103	-25,3%
28.		1. Anyagok	15 831	12 000	-3 831	-24,2%
29.		2. Befejezelen termelés és félkész termékek			0	
30.		3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok			0	
31.		4. Késztermékek			0	
32.		5. Áruk	8 272	6 000	-2 272	-27,5%
33.		6. Készletre adott előlegek			0	
34.	II.	KÖVETELÉSEK (35-39)	115 240	36 000	-79 240	-68,8%
35.		1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	13 379	15 000	1 621	12,1%
36.		2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			0	
37.		3. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalattal szemben			0	
38.		4. Váltókövetelések			0	
39.		5. Egyéb követelések	101 861	21 000	-80 861	-79,4%
40.	III.	ÉRTÉKPAPIROK (41-44)	0	0	0	
41.		1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			0	
42.		2. Egyéb részesedés			0	
43.		3. Saját részvények, saját üzletrészek			0	
44.		4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			0	
45.	IV.	PÉNZESZKÖZÖK (46-47)	1 065 005	60 607	-1 004 398	-94,3%
46.		1. Pénztár, csekk	238	300	62	26,1%
47.		2. Bankbetétek	1 064 767	60 307	-1 004 460	-94,3%
48.	C.	Aktív időbeli elhatárolások (49-51)	34 048	37 453	3 405	10,0%
49.		1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	33 059	36 365	3 306	10,0%
50.		2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	989	1 088	99	10,0%
51.		3. Halasztott ráfordítások			0	
52.		ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1+26+48)	4 801 705	4 960 754	159 049	3,3%

SÓSTÓ-GYÓGYFÜRDŐK
 Nyíregyháza 2019. május 30. Előterjesztő és Fejlesztő PÉRT.
 Nyíregyháza-Sóstófürdő, Szódaház u. 18.
 Szám: 11256779-2-15

-2-

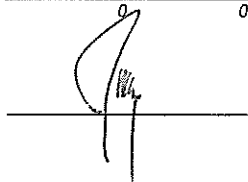
1	1	2	5	6	7	7	9	9	6	4	4	1	1	4	1	5
statistikai számjel																
1	5	-	1	0	-	0	4	0	1	8	9	0 0				
cégjegyzék száma																

Sóstó-Gyógyfürdők Zrt
 4431 Nyíregyháza Szódaház út 18
MÉRLEG "A" változat FORRÁSOK
 Tervidőszak: 2019.01.01.-2019.12.31.

A tétel megnevezése			Várható	Terv	Bázis eltérés	
			2018.12.31	2019.12.31	eFt	%
53.	D.	Saját tőke (54-56+57+58+59+60+61)	594 024	2 452 284	1 858 260	312,8%
54.	I.	JEGYZETT TŐKE	504 200	2 362 200	1 858 000	368,5%
55.		ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			0	
56.	II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			0	
57.	III.	TŐKETARTALÉK	848 675	848 675	0	0,0%
58.	IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	-1 501 365	-1 512 473	-11 108	0,7%
59.	V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	211 720	211 720	0	0,0%
60.	VI.	ÉRTÉKELESI TARTALÉK	541 902	541 902	0	0,0%
61.	VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	-11 108	260	11 368	-102,3%
62.	E.	Céltartalékok (63-65)	0	0	0	
63.		1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			0	
64.		2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			0	
65.		3. Egyéb céltartalékok	0	0	0	
66.	F.	Kötelezettségek (67+71+80)	3 182 076	1 208 000	-1 974 076	-62,0%
67.	I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (Alárendelt kölcsöntőke) (68-70)			0	
68.		1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			0	
69.		2. Hátrasorolt kötelezetts. egyéb részes. visz. lévő vállalkoz. sal szemben			0	
70.		3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			0	
71.	II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (72-79)	2 594 675	824 000	-1 770 675	-68,2%
72.		1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			0	
73.		2. Átváltatott kötvények			0	
74.		3. Tartozások kötvénykibocsátásból			0	
75.		4. Beruházási és fejlesztési hitelek	900 000	810 000	-90 000	
76.		5. Egyéb hosszúlejáratú hitelek			0	
77.		6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1 677 950		-1 677 950	-100,0%
78.		7. Tartós kötelezetts. egyéb részes. viszonyban lévő vállalkozással szemben			0	
79.		8. Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek	16 725	14 000	-2 725	-16,3%
80.	III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (81-89)	587 401	384 000	-203 401	-34,6%
81.		1. Rövid lejáratú kölcsönök	140 000	140 000	0	
82.		- ebből az átváltatott kötvények			0	
83.		2. Rövid lejáratú hitelek	2 998	1 000	-1 998	
84.		3. Vevőtől kapott előlegek	296		-296	-100,0%
85.		4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	210 217	59 470	-150 747	-71,7%
86.		5. Váltótartozások			0	
87.		6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		97 530	97 530	
88.		7. Rövid lejáratú kötelezetts. egyéb rész. viszonyban lévő vállalkozással			0	
89.		8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	233 890	86 000	-147 890	-63,2%
90.	G.	Passzív időbeli elhatárolások (91-93)	1 025 605	1 300 470	274 865	26,8%
91.		1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	6 521	6 000	-521	-8,0%
92.		2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	28 517	29 000	483	1,7%
93.		3. Halasztott bevételek	990 567	1 265 470	274 903	27,8%
94.		FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (53+62+66+90)	4 801 705	4 960 754	159 049	3,3%

SÓSTÓ-GYÓGYFÜRDŐK
 Fejlesztő ZRT.
 Nyíregyháza 2019. május 30. igazgató Sóstófürdő, Szódaház u. 18.
 Tel.: 112 567 78-2-11

0
0



1 1 2 5 6 7 7 9 9 6 0 4 1 1 4 1 5

statistikai számjel

1 5 - 1 0 - 0 4 0 1 8 9

cégjegyzék száma

Sóstó-Gyógyfürdők Zrt

4431 Nyíregyháza Szódaház út 18

"A" tip. (össz költség eljárással) **EREDMÉNYKIMUTATÁSA**

Tervidőszak: 2019.01.01.-2019.12.31.

A tétel megnevezése		Várható	Terv	Változás	
		2018.12.31	2019.12.31	eFt	%
I.	01 Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 403 243	1 618 050	214 807	15,3%
	02 Exportértékesítés nettó árbevétele			0	
	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	1 403 243	1 618 050	214 807	15,3%
II.	03 Saját termelésű készletek állományváltozása			0	
	04 Saját előállítású eszközök aktivált értéke	266 785	236 752	-30 033	-11,3%
	Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)	266 785	236 752	-30 033	-11,3%
III.	Egyéb bevételek	173 967	173 438	-529	-0,3%
	- ebből: visszalírt értékvesztés			0	
IV.	05 Anyagköltség	306 659	346 810	40 151	13,1%
	06 Igénybe vett szolgáltatások értéke	592 513	565 595	-26 918	-4,5%
	07 Egyéb szolgáltatások értéke	25 587	31 474	5 887	23,0%
	08 Eladott áruk beszerzési értéke	27 920	27 600	-320	-1,1%
	09 Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	29 420	28 534	-886	-3,0%
	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	982 099	1 000 013	17 914	1,8%
V.	10 Bérköltség	499 309	571 052	71 743	14,4%
	11 Személyi jellegű egyéb kifizetések	62 655	62 315	-340	-0,5%
	12 Bérjárulékok	123 208	133 941	10 733	8,7%
	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	685 172	767 308	82 136	12,0%
VI.	Értécsökkenési leírás	104 705	176 106	71 401	68,2%
VII.	Egyéb ráfordítások	82 441	74 453	-7 988	-9,7%
	- ebből: értékvesztés			0	
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I. : VIII.)	-10 422	10 360	20 782	-199,4%
VIII.	13 Kapott (járó) osztalék és részesedés			0	
	- ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott			0	
	14 Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			0	
	- ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott			0	
	15 Befektetett p.ügyi eszközök kamatai, árf.nyeresége			0	
	- ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott			0	
	16 Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevét.			0	
	- ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott			0	
	17 Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	217		-217	-100,0%
	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	217	0	-217	-100,0%
	18 Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			0	
	- ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			0	
	19 Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	903	10 100	9 197	1018,5%
	- ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			0	
	20 Részesedések, értékpapírok bankbetétek értékvesztése			0	
	21 Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			0	
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	903	10 100	9 197	1018,5%
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)	-686	-10 100	-9 414	1372,3%
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X. - XI.)	0	0	0	
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A. +B.)	-11 108	260	11 368	-102,3%
X.	Adófizetési kötelezettség			0	
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C. - X.)	-11 108	260	11 368	-102,3%

Nyíregyháza 2019. május 30.

SÓSTÓ-GYÓGYFÜRDŐK
szolgáltató és Fejlesztő ZRT.
4431 Nyíregyháza-Sóstófürdő, Szódaház u. 18.
Jószág: 1180670-2-45