

## **A SOPRONI VÁROSFEJLESZTÉSI KFT 2023 ÉVI ÜZLETI TERVE**

A Soproni Városfejlesztési Kft a kiemelt projektek megvalósításával kapcsolatos projektmenedzseri, mérnöki és pénzügyi, feladatait látja el. Részt vesz az előkészítés szakmai részében is.

A SVF Kft működésének jogszabályi környezetét a város-rehabilitációhoz kapcsolódó feladatok ellátásáról szóló 2/2009. (II.27.) Kgy. sz. rendelet valamint a 272/2014. számú és 144/2015 (VI.12.) Kormányrendeletek szabályozzák.

A projektek előkészítésével, azok végrehajtásával és fenntartásával kapcsolatos szolgáltatások és feladatok ellátását, a beszámolási kötelezettséget, a társaság díjazását és a gazdálkodás főbb irányelveit az Önkormányzat és az SVF Kft között 2009. június 30-án létrejött 60451/2009 számú Városfejlesztési Szerződés (Szerződés) és annak módosításai, valamint az adott feladatokra megkötött projektmenedzseri szerződésekben rögzítik.

Az üzleti tervet a Szerződés, a 2022 évi várható éves beszámoló adatainak, a megkötött megbízási szerződések és a rendelkezésre álló információk figyelembevételével készítettük el.

### **Az SVF kft általános feladatai:**

- Az Alapító Okiratban foglaltak szerint projektek megszervezése és város-rehabilitációs projektmenedzseri tevékenység elvégzése.
- A gazdasági partnerek koordinációja, civil és közigazgatási, államigazgatási partnerek koordinációja, lakosság bevonása.
- Beruházásokat kiegészítő tartalmi fejlesztések megvalósítása.
- Adminisztratív, információs feladatok ellátása (kapcsolattartás az Önkormányzattal, Irányító és Közreműködő Hatóságokkal, a Polgármesteri Hivatallal, lakossággal, vállalkozókkal).
- A rehabilitációs akció területek teljes körű fejlesztéséhez kapcsolódó feladatok ellátásában való közreműködés.
- A tervek elkészítésében, kivitelezési munkák pályáztatásában, megrendelésében való közreműködés, a munkák folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele.
- Projektek előkészítésében való részvétel
- A projekt megvalósítása folyamán mérnöki, és kommunikációs, marketing feladatok ellátása
- A projektekkel kapcsolatos előrehaladási jelentések, változás-bejelentések, szerződésmódosítások elkészítése
- A projektek pénzügyi egyensúlyának biztosítása, pénzügyi jelentések, elszámolások elkészítése, a szükséges pályázati pénzforrások nyomon követése.
- Fenntartás koordinációja.

## A kft 2023. évi tevékenysége

### I. A befejezett projektek fenntartási idő alatti feladatai:

A fenntartással kapcsolatos feladatok között szerepel a működés, használat során felmerült garanciális hibák felmérése, jelzése a kivitelező felé, majd azok elvégzése és ellenőrzése. A fenntartási idő alatt elkészítjük a szükséges jelentéseket a közreműködő szervezet felé.

Az alábbi projekteknél látjuk el a fenntartási feladatokat:

1. Barlangszínház
2. Várkerület felújítása – fenntartási időszak lezárult.
3. Szociális Városrehabilitáció a Kurucdombon – fenntartási időszak lezárult.
4. Belvárosi utcák, terek felújítása
5. Energetikai felújítások
6. Strandmedence felújítása és új attrakciókkal történő bővítése
7. Várfalak megújítása
8. Lenck villa felújítása
9. Szent Mihály templom turisztikai fejlesztése
10. Szent György templom homlokzat felújítása
11. Belvárosi homlokzatok felújítása
12. Alpin szabadidő park létrehozása
13. Páneurópai Piknik emlékpark
14. Soproni Várkerület Ötvös u – Széchenyi tér közötti szakaszának felújítása
15. Árpád utcai új parkolóház építése
16. Lőverek, Balf turisztikai fejlesztése
17. Százszorszép bölcsőde bővítése
18. Játzóterek bővítése (Deák tér, IV. László Kir. u, Erzsébet kert, Barátság park, Arany J u, gördeszka pálya)

### II. Projektmenedzseri, műszaki ellenőri feladatok ellátása

2023 évben befejeződnek a 2014-2020 fejlesztési időszakra vonatkozó európai uniós pályázatok és Magyarország Kormányának Modern Városok Program keretében megvalósuló beruházások projektmenedzseri és műszaki ellenőri feladatai.

A következő pályázati ciklus projektjeire reményeink szerint megérkeznek az uniós források, és megkezdődhet a tervezett projektek előkészítése. Ennek során részt veszünk a tervek véleményezésében, műszaki felülvizsgálatában és a közbeszerzés anyagának összeállításában. A projektek megvalósítási szakaszában a lebonyolítással, projektmenedzseri és műszaki ellenőri feladatokat látjuk el.

feladatokra. Szeretnénk más, nem önkormányzati beruházások lebonyolításában is részt venni. Itt elsősorban az intézményekkel kapcsolatos fejlesztések műszaki ellenőri feladatait szeretnénk elvégezni.

### 2023 évi feladatainkat érintő projektek alakulása

#### 1. TOP-6.3.2-15-SP1-2016-00001 Zöldülő Belváros - A soproni városrehabilitáció folytatása a tudatosság jegyében

##### Papréti, Washington park, Szélmalom tér felújítása:

- A kivitelezés közbeszerzése folyamatban van. Sikeres közbeszerzés esetén várhatóan 2023-ban megvalósításra kerülhet a munka.
- A kivitelezés során a parkok sétaújtjai, növényzete és köztéri bútorai újulnak meg. A Pap réten felújításra és bővítésre kerül a meglévő parkoló.

Projektem bekerülési összege: 168 millió Ft

Projekt teljes bekerülési összege a Parkolóházzal együtt: 2,9 milliárd Ft

#### 2. TOP-6.2.1-19-SP1-2020-00003 "Új bölcsődei férőhelyek kialakítása Sopronban az Önkormányzat és a Győri Egyházmegye együttműködésében" c. projekt

A 28 férőhelyes új bölcsőde folyamatban levő kivitelezési munkái 2023 májusára fejeződnek be.

Projekt teljes bekerülési összege: 800 millió Ft

#### 3. TOP-6.1.2-16-SP1-2017-00001 Inkubátorház létrehozása az Innovációs és Technológiai Centrum területén

- Sikeres közbeszerzést követően januárban megkezdődtek a munkák.
- A folyamatban levő kivitelezési munkák során 16 db műhely és 2 szintes irodaépület mintegy 2500 m<sup>2</sup>-en, valamint parkolók és belső rakodó, közlekedő területek kerülnek megépítésre.
- Várhatóan 2023 május vége a kivitelezés határideje.

Projekt teljes bekerülési összege: 2,9 milliárd Ft

#### 4. TOP-6.1.2-15-SP1-2016-00001 A soproni Innovációs és Technológiai Centrum alpinfrastruktúrájának kiépítése I. ütem tárgyú projekt (közművek)

- A sikeres közbeszerzést követően várhatóan ez év áprilisában megkezdődhetnek az ipari park és az innovációs központ közműellátását célzó kivitelezői munkák. (villamos, szennyvíz, víz, és gáz hálózat)
- A kivitelezés 2023 év elején befejeződhet.

Projekt teljes bekerülési összege: 1,2 milliárd Ft

#### 5. TOP-6.1.2-16-SP1-2018-00001 A soproni Innovációs és Technológiai Centrum alapinfrastruktúrájának kiépítése II. ütem tárgyú projekt (útépítés)

- Az Inkubátor ház megközelítését szolgáló mintegy 270 m bekötő út építése 2022 év végére befejeződött. Jelenleg a forgalomba helyezési eljárás folyik.

Projekt teljes bekerülési összege: 264 millió Ft

#### 6. "TOP-6.6 – egészségfejlesztési projekt keretében Lenkey utcai rendelőintézet felújítása

- Az elmúlt évben megkezdett engedélyezési és kiviteli tervek elkészültek.  
- A tetőt és a külső homlokzatokat, a szellőzést, valamint a lift felújítását érintő kivitelezési munkák a sikeres közbeszerzést követően várhatóan 2023 elején elkezdődhetnek. A munkák kivitelezése 8 hónapot vesz igénybe.

Projekt teljes bekerülési összege: 1,1 milliárd Ft

#### 7. MVP program keretében a soproni piac- vásárcsarnok és környezetének felújítása, korszerűsítése

- Az elmúlt évben megkezdett engedélyezési és kiviteli tervek elkészültek.  
- A kivitelezésre kiírt közbeszerzési eljárást követően, annak sikeressége esetén várhatóan még 2023 tavaszán megkezdődhetnek a kivitelezési munkák, melynek megvalósítása 11 hónapot vesz igénybe.  
A beruházás során elbontásra kerül egy épületszárny, és a piactér vasbeton elemei, majd a meglévő épület bővítésére kerül sor. A piactér fölé új tetőszerkezet épül üvegfelület kialakításával. Megújulnak a piac és a környezetében levő közterületek burkolatai. Új út és parkolók kerülnek kialakításra az Újteleki utcáról. Felújításra kerül a piac épületének homlokzata.

Projekt teljes bekerülési összege: 1,468 milliárd Ft

#### 8. Kormányzati támogatásból Hűségpark kialakítása a Kisvárkerületen

- A tervezés várhatóan ebben az évben befejeződik Sikeres közbeszerzési eljárást követően várhatóan 2023 tavaszán kezdődhetnek meg a kivitelezési munkák.  
A projekt során a Hűségkút folytatásaként a jelenlegi földalatti megszüntetésre kerülő WC vonaláig megújításra kerül a Kisvárkerületi szakasz burkolata, közművei és egy emlékpark kerül kialakításra.

Projekt teljes bekerülési összege: 250 millió Ft

#### 9. Várkerület kisvárkerületi szakaszának felújítása

Projekt teljes bekerülési összege: 250 millió Ft

#### 9. Várkerület kisvárkerületi szakaszának felújítása

A következő pályázati szakasz projektjei közül várhatóan a Kisvárkerület megújítása kezdődhet el a leghamarabb. Az uniós források rendelkezésre állását követően a meglévő tervek felülvizsgálata és engedélyeztetése után megkezdhető a kivitelezési munkák közbeszerzése.

- A sikeres közbeszerzést követően várhatóan 2023 év végén, 2024 év elején megkezdődhetnek a kivitelezési munkák, melyekre várhatóan 1,5 év áll rendelkezésre.

Projekt teljes bekerülési összege: 1,6 milliárd Ft

#### 10. Balfi út a Híd utcától az elkerülő útig terjedő szakaszának rekonstrukciója

A következő pályázati szakasz projektjei között szereplő rehabilitációra vonatkozó tervek készítése folyamatban van.

- Az uniós források rendelkezésre állását követően a tervek engedélyeztetése után megkezdhető a kivitelezési munkák közbeszerzése.

- Sikeres közbeszerzés esetén várhatóan 2024 tavaszán megkezdhető a kivitelezés, melyre 1,5 év áll rendelkezésre.

Projekt teljes bekerülési összege: 1 milliárd Ft

#### 11. Városi gyűjtő-utak felújítása

A következő pályázati szakasz projektjei között szereplő felújítási munkák tervezése, engedélyeztetése az uniós források rendelkezésre állását követően 2023-ban megkezdődhetnek.

- Sikeres közbeszerzés esetén várhatóan még 2023 végén, 2024 tavaszán megkezdhető a kivitelezés, melyre 1,5 év áll rendelkezésre

Projekt teljes bekerülési összege: 1,9 milliárd Ft

#### 12. Önkormányzati épületek energetikai korszerűsítése

A következő pályázati szakasz projektjei között szereplő 3-4 óvoda korszerűsítési munkáinak tervezése, engedélyeztetése az uniós források rendelkezésre állását követően 2023-ban megkezdődhetnek.

- Sikeres közbeszerzés esetén várhatóan még 2023 végén, 2024 tavaszán megkezdhető a kivitelezés, melyre 1,5 év áll rendelkezésre.



Projekt teljes bekerülési összege: 621millió Ft

### 13. Helyi egészségügyi és szociális infrastruktúra fejlesztése és a Gyermeknevelést támogató humán infrastruktúra fejlesztése

- A következő pályázati szakasz projektjei között szereplő 3-4 intézmény infrastruktúra fejlesztési munkáinak tervezése, engedélyeztetése az uniós források rendelkezésre állását követően 2023-ban megkezdődhetnek.
- Sikeres közbeszerzés esetén várhatóan még 2023 végén, 2024 tavaszán megkezdhető a kivitelezés, melyre 1,5 év áll rendelkezésre.

Projekt teljes bekerülési összege: 1,67 milliárd Ft

### III. Egyéb tevékenység

Egyéb tevékenységként tervezzük a projektekhez, valamint a korábbi megvalósult beruházásokhoz kapcsolódó, esetleges kiegészítő munkákat. Itt szerepeltetjük az egyéb más Önkormányzat által megvalósításra kerülő beruházásokkal kapcsolatos és külső vállalásban végzett műszaki ellenőri munkákat.

### **A Kft 2022. évi eredmény és mérleg terve**

#### **Bevételek:**

2023-évben **61.988 E Ft árbevételt** tervezünk. A tervezett árbevétel a már megkötött, illetve előkészítés alatt álló szerződések tükrében, és az elmúlt évek tapasztalatai alapján került megállapításra. A Kft 2023 év tevékenységének bizonytalanságát a következő pályázati ciklusban szereplő tervezett projektek uniós forrásainak rendelkezésre állása jelenti. Ugyanis a pályázati források rendelkezésre állásától kezdhető meg a projektek pályázatainak beadása, a projektek előkészítése. Így várhatóan 2023-ban még nem kezdődhetnek el a kivitelezési munkák.

Az esetleges további bevételek a sikeres közbeszerzéseket követően megvalósítási szakaszba kerülő projektek projektmenedzseri és műszaki ellenőri feladataiból származó összegekből adódhatnak. Szeretnénk részt venni más, nem önkormányzati projektek megvalósításában is, elsősorban műszaki ellenőri tevékenység vállalásával.

A tervezett bevételeket az alábbi táblázat mutatja be:

Tárgy	Szerződés	2023 évi nettó bevétel/Ft
<b>PROJEKTMENEDZSMENT tevékenység</b>		
TOP-6.3.2-15-SP1-2016-00001 Zöldülő Belváros - A soproni városrehabilitáció folytatása a tudatosság jegyében projekthez kapcsolódó projektmenedzsment tevékenység – <b>Pap rét, Washington park, Szélmalom tér</b>	62552-008/2017	1 898 202
TOP-6.2.1-19-SP1-2019-00001 "Új bölcsőde építése a Hillebrand utcában" c. projekthez kapcsolódó teljeskörű projektmenedzsment tevékenység ellátása	60149-7/2020	1 224 000
"TOP-6.6 – egészségfejlesztési projekt keretében Lenkey utcai rendelőintézet felújítása	tervezett	12 000 000
MVP program keretében a soproni piac- vásárcsarnok és környezetének felújítása, korszerűsítése, pénzügyi menedzseri feladatok	tervezett	6 800 000
Kormányzati támogatásból Hűségpark kialakítása a Kisvárkerületen	tervezett	1 200 000
Várkerület felújítása projektmenedzseri tevékenység (előkészítő munkák, közbeszerzés, munkaterület átadása)	tervezett	5 000 000
Balfi u felújítás projektmenedzser (előkészítés, közbeszerzés, munkaerület átadás)	tervezett	3 000 000
Energetikai felújítások projektmenedzser (előkészítés, közbeszerzés, munkaerület átadás)	tervezett	3 000 000
Intézmények infrastruktúra fejlesztése projektmenedzser (előkészítés, közbeszerzés, munkaerület átadás)	tervezett	3 000 000
<b>Műszaki Ellenőri tevékenység</b>		
TOP-6.3.2-15-SP1-2016-00001 Zöldülő Belváros - A soproni városrehabilitáció folytatása a klímatudatosság jegyében c. pályázat keretében megvalósuló beruházás műszaki ellenőri tevékenység elvégzése - <b>Pap rét, Washington park, Szélmalom tér</b>	tervezett	3 000 000
TOP-6.1.2-16-SP1-2017-00001 Inkubátorház létrehozása az Innovációs és Technológiai Centrum területén c. projekthez kapcsolódó műszaki ellenőri tevékenység ellátása – <b>Inkubátorház</b>	68032-15/2021	5 856 000
TOP-6.1.1-15-SP1-2016-00001 A soproni Innovációs és Technológiai Centrum alapinfrastruktúrájának kiépítése I. ütem című projekthez kapcsolódó teljeskörű műszaki ellenőri tevékenységek ellátásával	68009-26/2022	2 250 000
<b>(Víz, villany, gáz, szennyvíz közművek kialakítása)</b>		
TOP-6.2.1-19-SP1-2019-00001 "Új bölcsőde építése a Hillebrand utcában" c. projekthez kapcsolódó teljeskörű műszaki ellenőri tevékenység ellátása	68061-4/2022	3 760 000
"TOP-6.6 – egészségfejlesztési projekt keretében Lenkey utcai rendelőintézet felújítása	tervezett	6 800 000

Kormányzati támogatásból Hűségpark kialakítása a Kisvárkerületen	tervezett	2 200 000
<b>EGYÉB tevékenység</b>		
Egyéb tevékenység		1 000 000
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>61 988 202</b>

### Egyéb bevételek

Itt szerepeltetjük a korábban, támogatásból megvalósult CLLD - infrastruktúra fejlesztési projektből finanszírozott beruházások (Ágfalvi lakótelepi, Kőműves közű új játszóterek kialakításával, a Tó utcai, és Citadella játszóterek bővítésével, a Bécsi úti parkban sétány felújításával, valamint a Brennbergi Fő téri rendezvénypark kialakításával kapcsolatos évi értékcsökkenésének bevételeként történő visszavezetését. Egyéb bevételeként összesen **6.700 E Ft**-t, de tervezünk.

2023 évben tervezett összes bevétel: **68.688 E Ft**.

### Költségek:

Költségeink alakulását nagyban befolyásolják a háború és a gazdasági válság inflációs hatásai. A Kft működéséhez szükséges projektek megvalósításából származó bevételek uniós forrásainak rendelkezésre állása pedig azt eredményezi, hogy bizonytalan bevételi összegek miatt kénytelenek vagyunk, lehetőségeink szerint csökkenteni a költségeinket. A megemelkedő rezsiköltségek miatt legalább 25 %-kal csökkentjük a fűtés, áram és anyagfelhasználásunkat.

Az **anyagköltségek** között alapvetően az irodai munkával kapcsolatos anyagokra, irodaszerekre tervezett kiadásokat, postaköltségeket szerepeltetjük, melyre a korábbi felhasználásokhoz képest kevesebb **400 E Ft**-t tervezünk.

A **9.600 E Ft igénybe vett szolgáltatások** között az alvállalkozói díjak esetében nem tervezünk a már folyamatban levő munkák során alkalmazott szakági műszaki ellenőri költségekhez képest további alvállalkozók bevonását. Az iroda fűtési és villanyhasználatára vonatkozó csökkentés ellenére a tavalyinál magasabb rezsiköltséggel számolunk, ami még drasztikusabb árak esetében tovább növekedhet. A működésünk során igénybevett, a társaság működésével összefüggő könyvvizsgálat, könyvelés, honlap kezelése, az üzemorvosi szolgáltatás, és egyéb díjak tervezett értéke, valamint a telefon, internet szolgáltatás díjai, a bérleti díjak, továbbképzési díjak szerepelnek még az igénybevett szolgáltatásoknál, mely tervezett költségeket az alábbi táblázat tartalmazza:



Sz	Szolgáltatások	tervezett ktg Eft
1.	Könyvvizsgálat	270
2.	Könyvelés	480
3.	Üzemorvosi szolgálat	50
4.	telefon, internet szolgáltatás	460
5.	Bérleti díjak, rezsiköltségek	1 450
6.	Továbbképzési díjak	60
7.	Alvállalkozói díjak (műszaki ellenőr)	4 000
	Inkubátorház	2 000
	Hiilebrand u-i bölcsőde	1 600
	Egyéb	400
8.	Honlap kezelés	350
9.	Számítógépek, nyomtatók karbantartása	110
10.	Kamarai díjak, tanfolyamok díjai	210
11.	Adók	1 800
12.	Úti költségek	60
13.	Egyebek	300
	<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>9 600</b>

Az **egyéb szolgáltatások költségei** tartalmazzák a hatóságí, igazgatási szolgáltatási díjak, illetékek és a költségként elszámolható adók, járulékok költségeit és az egyéb költségeket. A tavalyihoz képest, kevesebb, **1.000 Eft** értékben tervezünk költségeket ezekre a szolgáltatásokra.

Az anyag jellegű szolgáltatásokra összesen: 11.000 Ft-t költségfelhasználást tervezünk 2023-ban.

A **személyi jellegű ráfordítások** között szerepeltetjük a projektmenedzseri, asszisztensi, pénzügyi és mérnöki tevékenységet folytató dolgozók bérét, a Felügyelő Bizottság bérét, díjazását, illetve az irodatarifás megbízási díját, járulékait, valamint a személyi jellegű kifizetések költségeit.

A háború és a gazdasági válság okozta inflációs hatások miatti költségnövekedések és az uniós források miatt később induló projektekkel kapcsolatos feladatokból származó bevételcsökkenés miatt várhatóan 2-3 fő leépítésére kerül sor. Így a feladatainkat a korábbi 7 fő helyett 5-4 fő látja el.

A személyi jellegű kifizetése tartalmazzák a betegszabadságok, a munkáltatót terhelő táppénz költségeit. 2023-ban a megnövekedett költségek miatt a személyi kifizetések között szereplő üdülési hozzájárulásokat (Szép kártya) nem tervezünk, azok költségeivel nem számolunk. Ebben az évben béremelést, jutalmat, prémiumot nem tervezünk.

**41.235 Eft** bérköltséget,

**450 EFt** személyi jellegű költséget és  
**5.361 Ft** bérjárulék összeget tervezünk.  
**Személyi jellegű költségek összesen: 55.545 Ef**

Az **egyéb ráfordítások** között **1.200 EFt** összeggel szerepeltetjük a helyi adóköltségeket, bank- és illeték költségeket.

Értékcsökkenésként **6.800 EFt-t** terveztünk be a korábbi beszerzések figyelembevételével. Az előző években támogatásból megvalósult CLLD - infrastruktúra fejlesztési projekt (Ágfalvi lakótelepi, Kőműves közti új játszóterek kialakítása, a Tó utcai, és Citadella játszóterek bővítése, a Bécsi úti parkban sétány felújítása, a Brennbergi, Fő téri rendezvénypark kialakítása) és az ERFA programban elkészült Deák téri játszótér bővítése) kapcsán történt beruházás és a saját eszközök beszerzése után számított értékcsökkenéssel számolunk.

**Az összes tervezett kiadás: 66.046 EFt**

Eredményként **2.642 EFt-os** adózás előtti és a 480 EFt társasági adó levonása után pozitív **2.162 EFt adózott eredményt** kalkulálunk, mely összeget eredmény tartalékba javasolunk helyezni.

A projektek megkezdésének elhúzódása miatt a tervezett bevételek nem valósultak meg, ezért 2022 évben várhatóan -13.078 EFt veszteséget könyvelhetünk el, melyre a korábbi évek pozitív eredményeiből képzett eredmény tartalék ad fedezetet. Figyelembe véve 2023 évre tervezett és a 2022. évi várható -13.078 EFt adózott eredményt, 2023 évre **35.637 EFt-os saját tőkét** és **129.659 EFt mérlegfőösszeget** prognosztizálunk.

A 2023 évi részletes eredmény kimutatást, mérlegtervet, saját tőke kimutatását és a Cash Flow-t a szöveges értékelés mellékletét képező táblázatok tartalmazzák.

2023 évben nem tervezünk eszközbeszerzéseket.

### **Az SVF Kft Célkitűzése:**

A 2014-20-ig fejlesztési ciklusban szereplő projektek befejezését követően, az ott szerzett tapasztalatokat hasznosítva a 2021-27-ig terjedő fejlesztési időszak projektjeinek megvalósításában kívánunk részt venni.

A projektmenedzseri feladatokon kívül a továbbiakban is célul tűztük ki a műszaki ellenőri, mérnöki feladatok nagyobb számban történő elvégzését. Kapacitásunktól függően elvállalunk Sopron környéki állami, vagy egyéb beruházások mérnöki és projektmenedzseri munkáit. Itt azonban azt tapasztaljuk, hogy a több éve kialakult partneri, bizalmi kapcsolatokban nem szívesen változtatnak a beruházók.

A továbbiakban inhouse beszerzések során, vagy versenyhelyzetben is az Önkormányzat saját cégeként az önkormányzati beruházások kivitelezések, megbízások teljes körű lebonyolítását vállaljuk.

A 2014-20-ig terjedő fejlesztési ciklusban szereplő projektek várhatóan legkésőbb 2023 évben lezárulnak. Eredményes működésünkhöz fontos, hogy a következő fejlesztési ciklusban a projektek előkészítésében szerepet vállalhassunk a korábbi gyakorlatnak megfelelően.

A Kft 2023 évi gazdálkodására azonban rányomja a bizonytalanság bélyegét a háborús helyzet és a gazdasági recesszió okozta inflációs helyzet, valamint az uniós pályázati források késedelmes érkezése. A 2022 évi üzleti tervünkben már jeleztük, hogy előfordulhat olyan átmeneti időszak, amikor tevékenységünk a még előkészítés alatt levő projektek miatt nem hoz elegendő bevételt, veszteséggel számolhatunk. Ez sajnos be is következett. A 2022 évet veszteséggel zártuk. A következő fejlesztési időszak projektjei várhatóan késedelemmel indulnak.

Mindezek a körülmények a további működésünket veszélyeztetik, ezért várhatóan szükség lesz a korábban felállított szakmai stábnál létszámcsökkentést végrehajtani. Természetesen még ilyen körülmények között is készen állunk az új pályázati ciklusban szereplő projektek előkészítő, lebonyolító, műszaki ellenőri feladatainak ellátására.

E mellett vizsgáljuk az építési piacon a nagyobb arányú megjelenésünk lehetőségeit, építés lebonyolítási, műszaki ellenőri, projektmenedzseri területeken.

### **Az Üzleti Terv végrehajthatósága**

Az SVF Kft 2023 évi Üzleti Tervét a rendelkezésünkre álló szerződések, rendeletek, határozatok és a birtokunkban levő információk alapján állítottuk össze. Az üzleti terv összeállításánál a lehetőségeket, gazdasági környezetet és a tulajdonosi elvárásokat figyelembe véve, törekedtünk a biztonságos működés feltételeinek megteremtésére.

Sopron, 2022. október 5.



Kelemen Imre  
Ügyvezető

**Soproni Városfejlesztési Kft**  
9400 Sopron, Széchenyi tér 1-2.  
Adószám: 14710142-2-08

EREDMÉNY-KIMUTATÁS		Eft	Eft	Eft
		2021 tény	2022 várható	2023 terv
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	85 595	64 252	61 988
2	Export értékesítés nettó árbevétele			
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (1 + 2)</b>	<b>85 595</b>	<b>64 252</b>	<b>61 988</b>
3	Saját termelésű készletek állományváltozása			
4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (3 + 4)</b>			
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>6 117</b>	<b>7 243</b>	<b>6 700</b>
	ebből: visszaírt értékvesztés			
5	Anyagköltség	416	400	400
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	20 114	17 375	9 600
7	Egyéb szolgáltatások értéke	576	1 461	1 000
8	Eladott áruk beszerzési értéke			
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások beszerzési értéke	2 807		
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (5 + 6 + 7 + 8 + 9)</b>	<b>23 913</b>	<b>19 236</b>	<b>11 000</b>
10	Béreköltség	45 950	49 324	41 235
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 890	2 225	450
12	Bérfjárulékok (28,5%; 23,5%, 19%)	7 526	6 442	5 361
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10 + 11 + 12)</b>	<b>55 366</b>	<b>57 991</b>	<b>47 046</b>
<b>VI.</b>	<b>Értékesőkkenési leírás</b>	<b>6 553</b>	<b>6 800</b>	<b>6 800</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>843</b>	<b>386</b>	<b>1 200</b>
	ebből: értékvesztés			
<b>A</b>	<b>Üzleti eredmény (I + II + III - IV - V - VI - VII)</b>	<b>5 037</b>	<b>-12 918</b>	<b>2 642</b>
13	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
14	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
15	Befektetett pü. eszk. kamata, árfolyamnyeresége			
16	Egyéb kapott (járó) kamat, kamatjellegű bevételek	8	0	
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13 + 14 + 15 + 16 + 17)</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
18	Befektetett pü. eszk. árfolyamvesztesége			
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások			
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18 + 19 + 20 + 21)</b>			
<b>B</b>	<b>Pénzügyi műveletek eredménye (VIII - IX)</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C</b>	<b>Szokásos vállalkozási eredmény (A + B)</b>	<b>5 045</b>	<b>-12 918</b>	<b>2 642</b>
X.	Rendkívüli bevételek			
XI.	Rendkívüli ráfordítások			
<b>D</b>	<b>Rendkívüli eredmény (X - XI)</b>			
<b>E</b>	<b>Adózás előtti eredmény (C + D)</b>	<b>5 045</b>	<b>-12 918</b>	<b>2 642</b>
XII.	Adófizetési kötelezettség	454	160	480
<b>F</b>	<b>Adózott eredmény (E - XII)</b>	<b>4 591</b>	<b>-13 078</b>	<b>2 162</b>
22	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre			

## Mérleg

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021 tény	2022 várható	2023 terv
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	70 596	68 346	66 802
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	107	96	82
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	Vagyoni értékű jogok		56	52
6	Szellemi termékek	107	720	720
7	Üzleti vagy cégérték			
8	Immateriális javakra adott előlegek			
9	Immateriális javak értékhelyesbítése		-680	-690
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	70 489	68 250	66 720
11	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	31 672	32 000	31 360
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	38 213	37 000	36 260
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	604	600	500
14	Tenyészállatok			
15	Beruházások, felújítások			
16	Beruházásokra adott előlegek			
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése		-1 350	-1 400
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21	Egyéb tartós részesedés			
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23	Egyéb tartósan adott kölcsön			
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
25	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
26	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
27	<b>B. Forgóeszközök</b>	68 979	61 620	62 847
28	I. KÉSZLETEK			
29	Anyagok			
30	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
31	Növendék-, hizó- és egyéb állatok			
32	Késztermékek			
33	Áruk			
34	Készletekre adott előlegek			
35	II. KÖVETELÉSEK	13 491	16 600	17 800
36	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	10 615	10 000	11 000
37	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
38	Követelések egyéb részesedési viszonyban levő váll. szemben			
39	Váltókövetelések			
40	Egyéb követelések	2 876	6 600	6 800
41	Követelések értékelési különbözete			
42	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
43	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
44	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
45	Egyéb részesedés			
46	Saját részvények, saját üzletrészek			



47	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
48	Értékpapírok értékelési különbözete			
49	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>55 488</b>	<b>45 020</b>	<b>45 047</b>
50	Pénztár, csekkek	8	20	47
51	Bankbetétek	55 480	45 000	45 000
52	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
53	Bevételek aktív időbeli elhatárolása			
54	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	10	10	10
55	Halasztott ráfordítások			
56	<b>Eszközök összesen</b>	<b>139 585</b>	<b>129 976</b>	<b>129 659</b>

Keltezés: 2022. október 5.

57	<b>D. Saját tőke</b>	<b>46 553</b>	<b>33 475</b>	<b>35 637</b>
58	<b>I. JEGYZETT TŐKE</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
59	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
60	<b>II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)</b>			
61	<b>III. TŐKETARTALÉK</b>			
62	<b>IV. EREDMÉNYTARTALÉK</b>	<b>38 962</b>	<b>43 553</b>	<b>30 475</b>
	<b>V. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>			
64	<b>VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>			
65	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
66	Valós értékelés értékelési tartaléka			
67	<b>VII. ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>4 591</b>	<b>-13 078</b>	<b>2 162</b>
68	<b>E. Céltartalékok</b>			
69	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
70	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
71	Egyéb céltartalék			
72	<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>8 607</b>	<b>18 000</b>	<b>16 000</b>
73	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
74	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
75	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
76	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
77	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
78	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
79	Átváltoztatható kötvények			
80	Tartozások kötvénykibocsátásból			
81	Beruházási és fejlesztési hitelek			
82	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
83	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
84	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
85	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
86	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>8 607</b>	<b>18 000</b>	<b>16 000</b>
87	Rövid lejáratú kölcsönök			

88	ebből: az átváltoztatható kötvények			
89	Rövid lejáratú hitelek			
90	Vevőktől kapott előlegek			
91	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	3 277	4 000	4 000
92	Váltótartozások			
93	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
94	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
95	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	5 330	14 000	12 000
96	Kötelezettségek értékelési különbözete			
97	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
98	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>84 425</b>	<b>78 501</b>	<b>78 022</b>
99	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
100	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	152	150	150
101	Halasztott bevételek	84 273	78 351	77 872
102	<b>Források összesen</b>	<b>139 585</b>	<b>129 976</b>	<b>129 659</b>

Keltezés: 2022. október 5.

### Saját tőke várható változásai

E Ft

	Tárgyévi változások			
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	3 000	0	0	3 000
Jegyzett, be nem fizetett tőke	0	0	0	0
Tőke tartalék	0	0	0	0
Eredménytartalék	43 553	-13 078	0	30 475
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0
Adózott eredmény	-13 078	2 162	-13 078	2 162
<b>Összesen</b>	<b>33 475</b>	<b>-10 916</b>	<b>-13 078</b>	<b>35 637</b>

Keltezés: 2022. október 05.

Ahol csak (+), vagy csak (-) jel van, ott nem kell előjellel írni az adatot.

### CASH FLOW-KIMUTATÁS

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021 terv	2022 terv	2023 terv
1	<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)</b>	10 900	3 408	8 161
2	1 Adózás előtti eredmény ±	1 860	1 426	2 162
3	2 Elszámolt amortizáció +	6 800	6 800	6 800
4	3 Elszámolt értékvesztés és visszairás ±			
5	4 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±			
6	5 Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±			
7	6 Szállítói kötelezettség változása ±	-2 477	841	0
8	7 Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-2 871	-6 508	-2 000
9	8 Passzív időbeli elhatárolások változása ±	3 412	1 464	479
10	9 Vevőkövetelés változása ±	1 438	-2 044	1 000
11	10 Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	2 905	1 589	200
12	11 Aktív időbeli elhatárolások változása ±			
13	12 Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	167	160	480
14	13 Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -			
15	<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)</b>	0	0	0
16	14 Befektetett eszközök beszerzése -			
17	15 Befektetett eszközök eladása +			
18	16 Kapott osztalék, részesedés +			
19	<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)</b>	0	0	0
20	17 Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +			
21	18 Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +			
22	19 Hitel és kölcsön felvétele +			
23	20 Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása -			
24	21 Véglegesen kapott pénzeszköz +			
25	22 Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -			
26	23 Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -			
27	24 Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -			
28	25 Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -			
29	26 Véglegesen átadott pénzeszköz -			
30	27 Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±			
31	<b>IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±</b>	10 900	3 408	8 161

Keltezés: 2022. október 5.

EREDMÉNY-KIMUTATÁS				LN	A	B	C
				0	3 fő	4 fő	4 fő
				2021 tény	2022 várható	2023 terv	
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	85 595	64 252	61 988	61 988	61 988	61 988
2	Export értékesítés nettó árbevétele						
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (1 + 2)</b>	<b>85 595</b>	<b>64 252</b>	<b>61 988</b>	<b>61 988</b>	<b>61 988</b>	<b>61 988</b>
3	Saját termelésű készletek állományváltozása						
4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke						
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (3 + 4)</b>						
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>6 117</b>	<b>7 243</b>	<b>6 700</b>	<b>6 700</b>	<b>6 700</b>	<b>6 700</b>
	ebből: visszairt értékvesztés						
5	Anyagköltség	416	400	400	400	400	400
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	20 114	17 375	9 600	9 600	9 600	9 600
7	Egyéb szolgáltatások értéke	576	1 461	1 000	1 000	1 000	1 000
8	Eladott áruk beszerzési értéke						
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások beszerzési értéke	2 807					
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (5 + 6 + 7 + 8 + 9)</b>	<b>23 913</b>	<b>19 236</b>	<b>11 000</b>	<b>11 000</b>	<b>11 000</b>	<b>11 000</b>
10	Béreköltség	45 950	49 324	41 235	48 755	37 095	32 595
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 890	2 225	450	450	450	450
12	Bérfelárak (28,5%; 23,5%, 19%)	7 526	6 442	5 361	6 340	4 822	4 237
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10 + 11 + 12)</b>	<b>55 366</b>	<b>57 991</b>	<b>47 046</b>	<b>55 545</b>	<b>42 367</b>	<b>37 282</b>
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>6 553</b>	<b>6 800</b>	<b>6 800</b>	<b>6 800</b>	<b>6 800</b>	<b>6 800</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>843</b>	<b>386</b>	<b>1 200</b>	<b>1 200</b>	<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
	ebből: értékvesztés						
<b>A</b>	<b>Üzleti eredmény (I + II + III - IV - V - VI - VII)</b>	<b>5 037</b>	<b>-12 918</b>	<b>2 642</b>	<b>-5 857</b>	<b>7 321</b>	<b>12 406</b>
13	Kapott (járó) osztalék és részesedés						
14	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége						
15	Befektetett pü. eszk. kamata, árfolyamnyeresége						
16	Egyéb kapott (járó) kamat, kamatjellegű bevételek	8	0			0	0
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei						
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13 + 14 + 15 + 16 + 17)</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
18	Befektetett pü. eszk. árfolyamvesztése						
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások						
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése						
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai						
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18 + 19 + 20 + 21)</b>						
<b>B</b>	<b>Pénzügyi műveletek eredménye (VIII - IX)</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C</b>	<b>Szokásos vállalkozási eredmény (A + B)</b>	<b>5 045</b>	<b>-12 918</b>	<b>2 642</b>	<b>-5 857</b>	<b>7 321</b>	<b>12 406</b>
X.	Rendkívüli bevételek						
XI.	Rendkívüli ráfordítások						
<b>D</b>	<b>Rendkívüli eredmény (X - XI)</b>						
<b>E</b>	<b>Adózás előtti eredmény (C + D)</b>	<b>5 045</b>	<b>-12 918</b>	<b>2 642</b>	<b>-5 857</b>	<b>7 321</b>	<b>12 406</b>
XII.	Adófizetési kötelezettség	454	160	480	160	480	480
<b>F</b>	<b>Adózott eredmény (E - XII)</b>	<b>4 591</b>	<b>-13 078</b>	<b>2 162</b>	<b>-6 017</b>	<b>6 841</b>	<b>11 926</b>
22	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre						