Az Erzsébet Királyné Szálloda Kft.

2025 évi
gazdálkodásának beszámolója

2026.május 4.

2100 Gödöllő, Dózsa Gy. út 2. telefon:(28)816-817 telefax:(28)414-859
www.ekhotel.hu info@ekhotel.hu

1. Helyzetértékelés

A 2025-ös év volt az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. tizedik üzemeltetési éve. A szálloda vendégköre jelentős mértékben üzleti (corporate) és rendezvény (MICE) vendégekből áll, adottságainak köszönhetően. Fontos partnerei a Gödöllőre és környékére települt külföldi érdekeltségű vállalatok, melyek a kis távolság okán előszeretettel veszik igénybe szállodánk szolgáltatásait. A vendégéjszakák 74%-a külföldi vendégek tartózkodásából adódik. A szállodában relaxációs sziget működik egy 6 fős jacuzzival, két szaunával, illetve kardio-fitness gépekkel felszerelve, amit nem csak a szálloda vendégei, hanem a helyi lakosság és a Gödöllőre látogatók is igénybe vehetnek. A szálloda szolgáltatásait a rendezvényszervezők is folyamatosan keresik, amikor helyszínt keresnek partnereik számára.

Az európai és hazai gazdaság stagnálása érződött az üzleti utazások visszaesésén. A kieső bevételeinket a szabadidős piacról igyekeztünk pótolni, de ezen a területen nagyon erős az árverseny a gödöllői szállások piacán, jelentős akciókat kellett indítanunk, hogy a foglalások számát növeljük. A marketing költségeken belül nagyobb hangsúlyt kaptak az online megjelenések, hirdetések, így a 2026-os évet már eleve ez alapján terveztük meg.

A rendezvények területén továbbra is hiányoznak a jelentősebb bevételt jelentő többnapos események; az egynapos képzések, előadások bevételei főleg továbbszámlázott éttermi szolgáltatásokból állnak. A szálloda foglaltsága a tervezett szintnél alacsonyabb lett, melynek oka főleg az első félév gyengébb teljesítménye volt.
A Erzsébet Királyné Szálloda 2025-ös évének teljesítményét jelentősen befolyásolta a környezeti események számának csökkenése. A közeli Hungaroring programkínálata az előző évekhez képest visszaesett: míg korábban évente 4–5 nagyobb esemény zajlott, addig 2025-ben mindössze 2 rendezvény került megrendezésre. Ennek következtében a szálloda által generált forgalom is érezhetően alacsonyabb volt.

Emellett a Gödöllő városában tapasztalható rendezvénykínálat is korlátozott maradt, különösen a többnapos, szélesebb közönséget megszólító programok hiánya jelent kihívást. A leisure (szabadidős) vendégkör szempontjából ezek az események kulcsfontosságúak lennének, mivel jelentős mértékben hozzájárulhatnának a tartózkodási idő növekedéséhez és a kereslet élénkítéséhez.

A Gödöllői Királyi Kastély parkjában megrendezett fénykiállítás jelentős vendégforgalmat generált az év utolsó hónapjaiban.

A fenntarthatóság nagyon fontos a szálloda életében, az idei napelem beruházás is ez a célt szolgálta. A beruházás a tető részleges felújításával járt együtt, a palacserép helyére kulturált lemezburkolat került. A szobai telefonok cseréje (1,2M Ft) az év elején megtörtént. Az épületautomatikai rendszeren egy terven felüli karbantartást kellett végrehajtani szintén az év első felében.

Az üzletek bérbeadásából származó bevétel továbbra is meghatározó a teljes bevételben, de ezen belül a bérleti díjaknál nagyobb részt képvisel a továbbszámlázott rezsiköltség.

A Relax Sziget bevétele az előző évhez képest nem változott, a kiegészítő szolgáltatás továbbra is népszerű a helyi lakosság körében. A gépek, berendezések élettartama a végéhez közeledik, egyre gyakoribb a meghibásodás, az állandó karbantartáson felüli eseti kiadás.

A szálloda az új munkavállaló alkalmazásánál sikeresen pályázott munkaerőtámogatásra. Az év folyamán továbbra is magas volt a fluktuáció, de sikerült megfelelő képzettségű munkatársakkal pótolni a távozó kollégákat.

2. Bevételi adatok alakulása

2025 évi kapacitáskihasználtság (**55,5%**) elmaradt (-1,3%pont) a tervezettől. Az első félév több mint 5%-os elmaradását az utolsó negyedévben sikerült lefaragni, mely időszak még sohasem teljesített ilyen jól. 2025-ben a vendégek összesen **17 462 vendégéjt** töltöttek el a szállodában, ami 6,3%-kal magasabb a tervezettnél. A két mutató ellentétes változása a vendégkör eltolódását mutatja. A szabadidős vendégek számának növekedése megemelte az 1 szobára jutó vendégek mutatószámát (1,4 fő/szoba).

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó árbevételi adatok 1000 Ft-ban	2025		
	TERV	TÉNY	TERV = 100%
Kihasználtság %	**56,70%**	**55,50%**	**-2,12%**
Szállodai árbevétel	422 102	381 817	-9,54%
Vendéglátás bevétele	95 864	101 635	6,02%
Terembérlet bevétele	4 614	3 114	-32,51%
Garázs bevétele	9 339	10 619	13,71%
Bérleti díj és rezsidíj bevétele	42 920	45 491	5,99%
Relaxációs sziget bevétele	3 750	3 948	5,28%
Egyéb árbevétel	406	1 129	178,08%
Értékesítés bevétele	**578 995**	**547 753**	**-5,40%**

Az előző évhez és a tervhez viszonyítva is alacsonyabb a kihasználtság, A **381,8** Millió Forintos nettó szobaárbevétel közel 10%-kal alacsonyabb lett a tervezettnél. Ennek egyik oka, hogy az üzleti utazók kiesését a szabadidős turistákkal pótoltuk és ezen a piacon sokkal erősebb az árverseny. Kiemelt esemény is kevesebb volt, ahol a kereslethez igazított árazással magasabb átlagárat tudtunk volna elérni. További bevétel csökkentő tényező volt, hogy az étterem év közben emelt a szobaárba épített reggeli árán (+400Ft), mely emelést az árérzékenység miatt nem tudtunk tovább hárítani a partnerekre, vendégekre.

A **31 937,-** Forintos átlagár több mint 7 százalékkal a terv alatt alakult, de a 2024-es évtől is 5%-kal elmaradt. A REVPAR az 55.5%-os kihasználtsággal **17 716,-**Forint lett, ami közel 10 százalékkal csökkent az előző évhez képest.

A vendéglátás bevétel legnagyobb része a külső vállalkozás által nyújtott szolgáltatás, ezért átmenő tétel csak. A teljes vendéglátás bevétel nettó 101,6 millió Forint volt, aminek a legnagyobb része továbbra is a reggeliből származó bevétel (76,3 millió Forint). A szobákban lévő minibárokból a szállodának 1,72 Millió Forint nettó árbevétele származott 2025-ben, ami megfelel a tervezettnek. Az étterem megszüntette a félpanziós étkezést, így ebből csak 3 millió Forint bevétele származott.

A terembérletből származó bevétel (3,1 MFt) csökkent a tavalyi évhez képest és nem érte el a tervezett bevételt sem. A nagyobb, báltermet igénylő rendezvények száma nagyon alacsony volt. A parkolóhelyek díjából származó bevétel a terv felett alakult, a szabadidős vendégek arányának emelkedése erre a bevételre pozitív hatással volt.

Az üzletek bérbeadásából származó bevétel magasabb a tervezettnél, de a növekedés a továbbszámlázott rezsiköltségek miatt adódik. A bérleti díjakat 2025-ben nem emeltük, hogy megtartsuk a bérlőinket. A továbbszámlázott rezsiköltségen belül a villamos energia rendszerhasználati díj és vízdíjak emelték jelentősen a bérlők kiadásait.

Bár a Relaxációs Sziget külsős vendégeinek látogatását valamelyest korlátoztuk, hogy a szállóvendégeket jobban ki tudjuk szolgálni, ez a bevételen (3,9mFt) nem látszott meg. A törzsvendégek rugalmasan álltak a változáshoz és a szabad intervallumokban vették igénybe szolgáltatásunkat.

Az Értékesítés bevétele 5,4%kal maradt el a 2025-re tervezettől, míg az összes bevétel 4,5%-kal.

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó árbevételi adatok 1000 Ft-ban	**2025** **TERV**	**2025** **TÉNY**
Értékesítés bevétele (91)	578 995	547 753
Egyéb bevételek (96)	1890	5 601
Pénzügyi műveletek bevételei (97)	0	1 077
Összes bevétel (9)	**580 885**	**554 431**

Az egyéb bevételek között szerepel többek közt a vendégek által fizetett kártalanítás és kártérítés bevétele, költségvetéstől kapott támogatások összege.

A pénzügyi műveletek bevétele a kapott folyószámla kamatokból és pénzügyi rendezések árfolyamnyereségéből adódik össze.

2025 évben az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. összes bevétele:

554 431, -ezer Forint volt.

3.Költségek és kiadások alakulása

A költségek a számviteli éves beszámoló alapján a következőképpen alakultak:

Erzsébet Királyné Szálloda Kft. Nettó adatok 1000 Ft-ban	**2025** **tény**
Anyagköltség (51)	52 571
Igénybe vett szolgáltatások költsége (52)	194 757
Egyéb szolgáltatások értéke (53)	5 582
Eladott áruk beszerzési értéke (814)	910
Eladott közvetített szolgáltatások értéke (815)	99 411
Anyag jellegű ráfordítások	**353 231**
Bérköltség (54)	118 340
Személyi jellegű egyéb kifizetések (55)	15 756
Bérjárulékok (56)	14 772
Személyi jellegű ráfordítások	**148 868**
Értékcsökkenés leírás (57)	**15 128**
Egyéb ráfordítások (86+88)	**24 878**
Pénzügyi műveletek ráfordításai (87)	**11204**
Társasági adó (89)	**998**
Összes költség és ráfordítás (5+8)	**554 307**

Az első a táblázatban azért nem szerepelnek tervszámok, mert a tervek elkészítésénél a szálloda üzemeltetése szempontjából sokkal részletesebb költségtervet dolgoztunk ki, és azok alapján készítjük el az elemzést a további táblázatokban.

Erzsébet Királyné Szálloda Adatok 1000 Ft-ban	**2025**		**TERV =** **100%**
	TERV	**TÉNY**	
Összes üzemeltetési költség	**410 464**	**411 619**	**-1,90%**
Összes nem a mindennapi üzemeltetéssel összefüggő költség	**141 240**	**142 688**	**1,50%**
Összes költség és ráfordítás	**551 704**	**554 307**	**-1,00%**

A fenti táblázatból jól látható, hogy a költségek 1%-kal alacsonyabbak lettek a tervezettnél. Az üzemeltetési költségek 1,9%-kal alacsonyabbak, míg a nem az üzemeltetéssel összefüggő költségek és ráfordítások 1,5 %-kal magasabb lett a tervezettnél.

Mivel az étterem külső vállalkozás üzemeltetésében van, ezért a szálloda értékesítése által generált vendéglátás forgalom, megjelenik úgy bevételi, mint a kiadási oldalon. A reggeli árának emelkedése a kiadást is növelte. A vendéglátás közvetített szolgáltatása teszi ki a közvetlen költségek jelentős részét, míg a fennmaradó részt a közvetített egyéb szolgáltatások költségei teszik ki (pl a csomagajánlatokba beépített kastélybelépő).

Erzsébet Királyné Szálloda Adatok 1000 Ft-ban	2025 TERV	 TÉNY	 TERV = 100%
Közvetlen költség összesen	**95 719**	**101 301**	**5,83%**
Személyi költség	**153 790**	**148 868**	**-3,20%**

A személyi költségekre a tervezettnél 4,9 millió Forinttal kevesebbet költött a szálloda. Mivel a kitűzött bevételi célok nem teljesültek ezért a középvezetői célprémium nem került kifizetésre, ami megtakarítás nagyobb részét jelentette.

Erzsébet Királyné Szálloda Adatok 1000 Ft-ban	2025 TERV	 TÉNY	 TERV = 100%
Közvetlen anyagköltség	4 990	4 448	-10,86%
Fogyóeszközök	1 661	1 031	-37,93%
Mosoda költsége	14 704	14 524	-1,22%
Értékesítés közvetlen költsége	**21 355**	**20 003**	**-6,33%**

Az értékesítés közvetlen költségeinél 6,3 %-kal kevesebbet költöttünk a tervezettnél. A közvetlen anyagköltségekből a tisztítószerek, szobai bekészítés, segédanyagok a tervezettnél magasabb összeget költöttünk. A fogyóeszközökre, ezen belül is a textíliák pótlására 2025-ben a tervezett kereteken belül fordított a szálloda A mosodai szolgáltatás valamelyest a tervezett alatt maradt a magasabb vendégszám ellenére is.

Erzsébet Királyné Szálloda Adatok 1000 Ft-ban	2025 TERV	 TÉNY	 TERV = 100%
Áram	43 265	42 323	-2,18%
Víz-csatorna	5 855	6 286	7,36%
Távhő díja	19 697	20 807	5,64%
Energia	**68 817**	**69 416**	**0,87%**
Karbantartó anyag	2 745	1 515	-44,81%
Egyedi karbantartás	7 630	7 347	-3,71%
Szerződéses karbantartás	2 780	3 593	29,24%
Fenntartási költség	**13 155**	**12 455**	**-5,32%**
Technikai költségek	**81 972**	**81 871**	**-0,12%**

Az energiaköltségek 0,87%-kal magasabbak lettek. Májusban megvalósult a 2024-ben elindított napelem beruházás, ami több mint 10%-os energiamegtakarítást jelentett a szállodának (501MW -> 445MW). A rendszerhasználati díjak – elsősorban a KÁT díj – miatt a számlákon ez csupán alig több mint 2% tényleges megtakarítást eredményez.

A víz és csatorna, valamint a távhő költsége is magasabb lett a tervezettnél. A távhőnél a többletfogyasztás a májusi hideg időjárás miatt keletkezett.

A szerződéses karbantartás kiterjed a szálloda főbb berendezéseire (folyadékhűtő, liftek, tűzjelző rendszer), gépeire, valamint tartalmazza az év eleji festést is. A szellőzőgépek épületfelügyeleti rendszerére egy nagyobb összeget kellett költenünk, mert az étterem

hűtése, fűtése nem megfelelően működött. A végleges megoldást egy hővisszanyerős rendszer beruházás biztosítaná, de a pincébe falbontás nélkül nem lehet lejuttatni a gépeket.

A marketing és jutalék költségeknél a szállodai jutalék drasztikusan emelkedett azzal, hogy a szabadidős vendégek kerültek többségbe, akik többnyire az online közvetítői platformokat részesítik előnyben. A reklám és marketingsorra a bevételoptimalizáló szoftver bevezetése volt betervezve, de a megváltozott piaci körülmények miatt a költségkeret nagy részét online marketingre fordítottuk, hogy a drágább közvetítői csatornákról a szállodalánc weboldala felé tereljük a keresletet. A pénzügyi szektort érintő különadók a hitelkártya jutalékba is beépülnek, ezért az alacsonyabb bevétel ellenére nőtt a kiadásunk. A másik ok, hogy a szerződéssel rendelkező cégek többnyire átutalással fizetnek, míg a szabadidős vendégek bankkártyával.

Erzsébet Királyné Szálloda Adatok 1000 Ft-ban	2025		
	TERV	TÉNY	TERV = 100%
Reklám és marketing költség	7 750	6 283	-18,93%
Szállodai jutalék	16 196	22 332	37,89%
Hitelkártya jutalék	5 059	5 576	10,22%
Marketing és jutalék költségek	**29 005**	**34 191**	**17,88%**

Díszítés költségébe tartozik a televíziós előfizetési díj, melynek tendere eredménytelenül zárult, ezért ez megtakarításként jelentkezik. A telefon előfizetési díjakat a szolgáltató a hosszútávú szerződés ellenére megemelte. Az IT költségek valamivel meghaladták a tervezett összeget, összességében a kommunikáció költsége 110 ezer Forinttal lett több a tervezettnél.

Erzsébet Királyné Szálloda Adatok 1000 Ft-ban	2025		
	TERV	TÉNY	TERV = 100%
Jogdíj, díszítés, megjelenés	**2 272**	**680**	**-70,07%**
Posta költség	60	89	48,33%
Telefon	576	649	12,67%
Bérelt vonal, Internet	1 428	1 311	-8,19%
Telefon,ISDN,postaköltség	**2 064**	**2 049**	**-0,73%**
IT karbantartási díj	**7 589**	**7 716**	**1,67%**
Kommunikáció költsége	**9 653**	**9 765**	**1,16%**

Az adminisztrációs költségekre 2,8 millió Forinttal kevesebbet költöttünk. Az irodai költségek, bankköltségek jelentősen emelkedtek. A szakértői díjak költsége a tervezett bevételoptimalizáló szoftver szakértői díjának kiesése miatt lett nagyon alacsony. A költségsor a tűz és munkavédelmi szakértő díjat, vízvizsgálati és felülvizsgálati díjakat tartalmazza.

Erzsébet Királyné Szálloda Adatok 1000 Ft-ban	2025		
	TERV	TÉNY	TERV = 100%
Irodai költségek	**612**	**852**	**39,22%**
Bankköltségek	**1 740**	**2 467**	41,78%
Jogi tanácsadás díja	100	120	20,00%
Könyvelés, bérszámfejtés költsége	5 460	5 920	8,42%
Könyvvizsgálat költsége	884	1 115	26,13%
Egyéb szakértői díjak, vizsgálatok költségei, illetékek, napidíj	6 142	1 613	-73,74%
Szakértői díjak	**12 586**	**8 768**	**-30,34%**
Adminisztrációs költség	**14 938**	**12 087**	**-19,09%**
Egyéb üzemeltetési költség	**1 760**	**2 853**	**62,10%**

Az egyéb üzemeltetési költségek között a hulladékelszállítás, zsírfogó és csatornatisztítás, a rovarirtás, a szakmai szervezetek tagdíjai, hivatali utazások költségei szerepelnek, valamint az egyéb ráfordítások.

Az összes üzemeltetési költség **1,6 millió** Forinttal magasabb a tervezettnél. Az összefoglaló táblázatból látszik, hogy a közvetlen költségeknél, marketingköltségeknél, valamint egyéb üzemeltetési költségeknél történt kerettúllépés, míg a többi költségelemnél megtakarítás volt.

Erzsébet Királyné Szálloda Adatok 1000 Ft-ban	2025	
	TERV	TÉNY
Közvetlen. költség összesen	95 719	101 301
Személyi költség összesen	153 790	148 868
Értékesítés közvetlen költsége	21 355	20 003
Technikai költségek	81 972	81 871
Marketing költségek	29 005	34 191
Kommunikáció, díszítés költsége	11 925	10 445
Adminisztrációs költség	14 938	12 087
Egyéb üzemeltetési költség	1 760	2 853
Összes üzemeltetési költség	**410 464**	**411 619**

Az üzemeltetési költségeken felüli költségek ráfordítások az alábbiak szerint alakultak:

Erzsébet Királyné Szálloda Adatok 1000 Ft-ban	2025 Terv	2025 Tény
Üzemeltetési költség összesen	**410 464**	**411 619**
Iparűzési adó	**8 453**	**7 897**
Innovációs járulék	**1 158**	**1 185**
Turizmusfejlesztési hozzájárulás	**16 884**	**15 300**
Biztosítási díjak	**2 700**	**2 660**
Management díj	**15 760**	**13 109**
Amortizáció + karbantartó munkák halasztott költségei	**19 944**	**18 335**
Ingatlan bérleti díja	**72 000**	**72 000**
Pénzügyi ráfordítások	**0**	**11204**
Társasági adó kötelezettség	**2 999**	**998**
Összes költség	**550 362**	**554 307**

A pénzügyi ráfordítások legnagyobb részét a devizakészletek év végi értékelése teszi ki, de jelentős volt az elkönyvelt árfolyamveszteség is.

Az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. 2025. évi összes költsége:
554 307,- ezer Forint.

Az EBITDAR alacsonyabb a tervezettnél, így az Accent Hotel Management sikerdíja is kevesebb a tervezettnél. A pénzügyi ráfordítások vesztesége kiemelkedő volt, amit az euró árfolyamának csökkenése okozott. A legnagyobb rész az év végi készletek értékeléséből fakadt, de az árfolyamveszteség jelentős volt a beérkező devizautalásoknál is.

A 2025-ben megvalósult beruházások:

Napelem rendszer és részleges tetőcsere

Telefonkészülékek cseréje

Álmennyezet átalakítások

Elhalasztott beruházás: Delux szoba átalakítás

4. Eredmény kimutatás

Erzsébet Királyné Szálloda Adatok 1000 Ft-ban	2025	
	TERV	TÉNY
Értékesítés bevétele	**578 995**	**547 753**
Egyéb bevétel	**1 693**	**5 601**
Összes bevétel	**580 688**	**553 354**
Összes üzemeltetési költség	**410 464**	**411 619**
GOP - Üzemeltetési eredmény	**170 224**	**141 735**

A szálloda nettó üzemeltetési eredménye a fenti táblázatban látható.

A GOP -vagyis üzemeltetési eredmény- alatt az összes nettó bevételnek és az összes nettó, a szálloda napi üzemelési tevékenységéhez szükséges költség különbözetét értjük.

A szálloda pozitív üzemeltetési eredményt ért el, a szálloda üzemeltetési eredménye **141 735 EFt** lett.

A bevételek 26,5 millió forinttal elmaradtak a tervezettől, míg az üzemeltetési költségek 1,1 millió forinttal meghaladták a tervezett szintet, így összességében a GOP 28,5 millió Forinttal alacsonyabb lett a tervezettnél.

Erzsébet Királyné Szálloda Adatok 1000 Ft-ban	2025	
	TERV	TÉNY
GOP - Üzemeltetési eredmény	**170 224**	**141 735**
Iparűzési adó	-8 453	-7 897
Innovációs járulék	-1 158	-1 185
Turizmusfejlesztési hozzájárulás	-16 884	-15 300
Biztosítás	-2 700	-2 660
Management díjak	-15 760	-13 109
EBITDAR *	**125 269**	**101 584**
Ingatlan bérleti díja	-72 000	-72 000
Amortizáció + éves beruházás fejlesztés értékcsökkenése	-19 944	-18 335
Üzemi tevékenység eredménye	**33 325**	**11 249**
Pénzügyi műveletek eredménye	**0**	**-10 127**
Adózás előtti eredmény	**33 325**	**1 122**
Társasági adó	**-2 999**	**-998**
Adózott eredmény	**30 326**	**124**

*EBITDAR *Kamatok, adózás, bérleti díj és értékcsökkenési leírás előtti eredmény*

Az üzemi tevékenység eredményének számításához a GOP-ból levonásra kerülnek még az alábbi költségek:

- Adók, biztosítások, management díjak
- Az önkormányzatnak fizetett ingatlan bérleti díja
- Amortizáció és a karbantartási és felújítási munkák halasztott költségei

és hozzá adódnak az egyéb bevételek:

- a biztosítótól kapott káresemények kapcsán kapott kártérítés
- a központi költségvetésből kapott bértámogatás
- értékesített tárgyi eszközök bevétele
- a vendégektől, megrendelőktől késedelmes lemondások esetén kapott kártalanítás bevétele

A végleges adózás előtti eredményt úgy kapjuk meg, hogy az üzemi tevékenység eredményéhez hozzáadjuk a pénzügyi műveletek eredményét, ami jelen esetben **11,2 millió** forint veszteséget mutat, mert vevő és szállítói pénzügyi rendezések árfolyamnyeresége kisebb volt, mint a vesztesége. Az adózás előtti eredmény alapján a társasági adó összege 998 ezer Forint.

Az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. 2025-ös eredménye: 124 EFt nyereség.

Az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. 2024-ben az önkormányzatnak befizetett **87,6 millió** Forintot az alábbiak szerint:

- **72.000, - ezer Forint bérleti díjat**
- **7.897, - ezer Forint iparűzési adót**
- **7.694, - ezer Forint idegenforgalmi adót.**

Kérem a tisztelt Képviselő Testületet az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. 2025. évi beszámolójának az elfogadására.

Major István
Ügyvezető igazgató

Gödöllő, 2026.05.04.