



Konszolidált Üzleti (Vezetőségi) Jelentés a B+N csoport 2025. I. félévi tevékenységéről

A B+N cégcsoport bemutatása

A B+N Referencia Zrt. (továbbiakban „Társaság”), mint anyavállalat a leányvállalataival együtt alkotja a B+N cégcsoportot (továbbiakban „Csoport”), amely a következő kelet-közép és nyugat-európai országokban nyújt ingatlan üzemeltetési, takarítási, kertészeti és mosodai szolgáltatásokat:

- Magyarország
- Románia
- Szlovákia
- Csehország
- Szlovénia
- Lengyelország
- Bulgária
- Olaszország
- Németország

A Társaság mai zártkörű részvénytársaság formáját 2011.08.22-én nyerte el. Tevékenysége kezdettől fogva az irodai és ipari takarítás volt, ami az évek során bővült a létesítmény üzemeltetés különböző elemeivel.

A Társaságnak 2023 év végén négy részvényese volt, három magántőkealap (Singulium I., II., és III.) és az LSHF Kft. A cég végső tulajdonosa Kis-Szölgyémi Ferenc, magánszemély.

A Csoport számokban:



27 854
MUNKATÁRS



755M EUR
ÁRBEVÉTEL



21 900
KEZELT HELYSZÍN



30M m²
NÉGYZETMÉTER



9
ORSZÁG

A Csoport célja és stratégiája

A Csoport stratégiája: ügyfélközpontúság mindenekelőtt, vagyis teljeskörű létesítmény üzemeltetési szolgáltatások nyújtása testre szabott megoldásokkal, átlátható folyamatokkal, a fenntarthatóságot szem előtt tartva. E stratégia mentén lett a Társaság piacvezető Magyarországon a takarítási üzletágban, jelentős piaci szereplő az üzemeltetési és kertészeti üzletágakban. Az elmúlt években kiépítette fit-out üzletágát, valamint csoportszinten egyre jelentősebb szereplő a mosodai szolgáltatások, bértextília, irattárolás és az őrzés védelmi üzletágakban is.

A Csoport legfontosabb céljai a változó piaci és gazdasági környezetben stabilitásának, jövedelmezőségének fenntartása, piaci részesedésének növelése, illetve a Csoporton belüli szinergiák lehetséges leghatékonyabb kihasználása.

A Csoport további fontos célja, hogy szolgáltatásait továbbfejlessze, modernebb technológiákat alkalmazva az ügyfelek kiszolgálási színvonalát javítsa. Ennek érdekében kutatás-fejlesztési tevékenységet végez: folyamatosan zajlik a ROBIN takarítórobot fejlesztése, jelenleg a negyedik generációs robotok álltak munkába. A 2024-ben elkészült az UV robot is használatba vételre került. A B+N több ügyfelénél megkezdte a világ legfejlettebb CAFM szoftverének az IBM Tririga rendszerének bevezetését. Jelenleg világszinten a Tririga rendszer legnagyobb felhasználója a magyarországi kórházüzemeltetés.

Idén a B+N teljesen új, saját márkás higiéniai papírtermékcsaládot indított el HYGON brand alatt. A HYGON termékek közös értéke a környezetbarát előállítás és a magas fokú funkcionalitás, miközben a gyártás elindítása mérsékli a B+N beszállítói függőségét, egyúttal elősegíti, hogy a vállalat a létesítményüzemeltetési feladatokat ezen a téren is egységes, magas minőségen tudja ellátni.

A B+N Zrt. 2025.02.07-én megvásárolta a német Köberl Group csoportot müncheni központtal. A Köberl csoport 600 munkavállalóval és éves szinten kb. 125 millió EUR árbevételel rendelkezik. A csoportnak 6 operatív vállalata van, amelyek az FM szektor nagyobb hozzáadott értéket nyújtó szegmensében tevékenykednek (műszaki üzemeltetés és kivitelezések). 2025-ben a német cégek integrációja (jelentések, IFRS bevezetés) a legnagyobb kihívás csoport szinten.

2024. januárjában a B+N Zrt. és a PFM Zrt. bevezették az SAP S4/HANA Public Cloud vállalatirányítási rendszerét, ezzel jelentős lépést téve az átláthatóbb, folyamatorientált működési modell felé. Az első évvizsga 2025 év elején az új rendszerben sikerrel lezárult.

A cégcsoport kisebb, külföldi cégei egységesen a Microsoft Business Central rendszerét használják. A bolgár leányvállalat 2025 júniusában állt át a BC-ra. A lengyel Inwemer csoport Microsoft Business Central átállása 2026. január 1-én várható, az olasz SAGAD esetében a bevezetés tanácsadójának kiválasztása zajlik.

A Csoport főbb erőforrásai és kockázatai

Főbb erőforrások:

- Országos és CEE régiós lefedettség közel 27.000 saját dolgozóval
- Magyarországon központi raktárbázis, kiépített országos és régiós logisztikai rendszer, szakági mérnöki támogatás, rendszeresített szervizhálózat
- Hosszútávú szerződésállomány (jellemzően 2-4 éves) piaci és közsférából egyaránt
- Számos irodaház, ipari üzem, egészségügyi intézmény és egyéb létesítmény komplex takarításában és üzemeltetésében szerzett évtizedes tapasztalat
- Pénzügyileg szilárd, 30 éves tapasztalat a Társaság vonatkozásában, 125 éves tapasztalat Németországban
- Szakmai innovációk, digitális megoldások integrálása a szolgáltatásokba
- Stabil dolgozói állomány, a versenyképes jövedelemnek és juttatásoknak köszönhetően
- Szoros együttműködés szakképzési központokkal
- Jogszabály követő foglalkoztatás és transzparens működés
- Tapasztalt vezetők, központi támogatás
- Fejlett ellenőrzési és jelentési rendszer

Főbb kockázatok:

- Humán-erőforrás: a régiót, illetve az egész kontinenst érintő munkaerőhiány kihívás elé állítja a Csoportot is. Egyfelől a törvényes, jogszabály szerinti foglalkoztatás, a megváltozott munkaképességű munkavállalók alkalmazása, illetve speciális munkáltatói juttatások versenyelőnyt jelentenek a Csoport számára a helyi munkavállalók körében. Másfelől a B+N Zrt. 2022-ben több együttműködést indított el külföldi munkaközvetítő vállalkozásokkal, melynek eredményeként 2025 Q2-re közel 400 indiai állampolgárt sikerült alkalmazni, illetve 2025 második felétől kezdve munkába állnak Fülöp-szigeteki munkavállalók is. Ugyanakkor a magyarországi kormányzat egyre kevésbé támogatja a munkaerő importot, ami megnehezíti az üres álláshelyek betöltését.

A külföldi leányvállalatok esetében is probléma a munkaerő. Lengyelország és Csehország esetében az ukrán munkavállalók megjelenése segíti a hiány leküzdését. Szlovéniában pedig a bosnyák és szerb munkavállalók jelentenek jelenleg megoldást. Németországban különösen nagy a munkaerőhiány, ahol már eddig is jelentős volt a nem német munkavállalók aránya. A Köberl csoport 600 munkavállalója 42 nemzethez tartozik. A B+N stratégiájának része, hogy megpróbál Magyarországról és a régióból munkavállalókat vinni a német növekedés támogatására.

- Vevő kockázat: a vevők nem fizetéséből származó kockázatot jelenti. Ezt a kockázatot és annak kezelését az egyes vevők egyedi jellemzői befolyásolják, azonban a Csoport a vevők földrajzi helyzetét, a múltbeli tapasztalatokat, a szektor sajátosságait is figyelembe veszi. A Csoport a követeléskezelés során nyomon követi vevőköreinek fizetési képességét és az azt befolyásoló tényezőket. Vevőink fizetési fegyelme átlag feletti, ugyanakkor kiemelt figyelmet kell fordítani egyes szegmensek szereplőire. Különös nehézséget jelent a magyarországi kórházak alulfinanszírozottsága. A kórházak számára nyújtott mosodai szolgáltatások jelentős hányadát jelentik az RWi Zrt. bevételeinek, a B+N pedig a kórházak takarítását és üzemeltetését is végzi. Az ott keletkező fizetési hátralék komolyan befolyásolja a Csoport cash-flow-ját. Jelenleg szükségessé vált a banki faktoring használata, ami jelentős költségteherrel jár a Csoport számára, amit a késedelmi kamatok behajtásával igyekeznek a Társaság kompenzálni, ami állami szereplők esetében szintén nehézkes.

A külföldi leányvállalatok esetében minimális a vevői kockázat, egyedül Németországban van egy közel 4 millió eurós követelés, amire értékvesztés lett 2024 év végén elszámolva, de jelenleg reális esély mutatkozik a behajtására.

- Devizakockázat: a Társaság a nemzetközi terjeszkedést megelőzően alapvetően forint bevételekből gazdálkodott, és a költségeinek is a jelentős része forint alapú. Az akvizíciókat követően, főleg a Köberl Csoport megvásárlásával, 2025-ben a Csoport szintű árbevételnek már az egyharmada devizában realizálódik. Ezáltal részben természetes hedge alakult ki az egyes bérleti díjak, felhasznált higiéniai és papír anyagok, beruházásra importált berendezések és a Bértex Textil Üzletág termékeinek, alapanyagainak importja vonatkozásában. Ugyanakkor az NKP kötvény kapcsán 2021-ben kötött 10 éves kamat SWAP ügylet jelentősen mozgathatja a futamidő alatt az árfolyamvesztéseket, vagy nyereséget. A Csoport fedezeti ügyletekkel kezeli az ebből eredő kockázatokat.
- Infláció, kamatok emelkedése: a kockázat abban rejlik, hogy a meglévő szerződések időben mikor és milyen módon engedik az árak korrigálását, miközben a ráfordításokban az árak emelkedése hamar jelentkezik. A Csoport számára nem az infláció jelenti a fő kockázatot, hanem a minimálbérek változása. A külföldi vevő szerződések jelentős részében minimálbérek változásához kötött automatikus indexálási lehetősége van a cégnek. Ugyanakkor a magyarországi ügyfelek egy jelentős része olyan alacsony hozzáadott értékkel dolgozik, hogy számukra elfogadhatatlan az árak infláció mértékű emelése is.

Szerencsére 2025-ben világszerte csökkent az infláció, így ez a kockázat is kisebb lett. A Csoport finanszírozása fix, alacsony kamatozású kötvénnyel került biztosításra, a változó kamatozású instrumentumok értéke, ezáltal az esetleges kamatváltozások hatása nem jelentős.

- Orosz-Ukrán konfliktus: a Csoport szolgáltatási területei, illetve beszerzési forrásai révén nincs közvetlenül kitéve a konfliktus hatásainak. A Csoport a szerződéses állományban vállalt kötelezettségeket mind anyagok, mind létszám, mind pedig technológiai feltételek tekintetében teljesíteni tudta. Az üzletmenetben eddig nem okozott kárt és a menedzsment továbbra sem számít fennakadásra, de a potenciális kockázatot folyamatosan figyelemmel kíséri.

Várható fejlődés (gazdasági környezet és belső döntések várható hatásai)

A B+N Zrt. 2023-ban kivásárolta az Airport Services Zrt-ből (AS) a két tulajdonostársát, a Valton Zrt-t és a Civil Zrt-t. Így az AS egyedüli tulajdonosává vált. 2024-ben a B+N szerződést kötött a világ legnagyobb földi kiszolgálási cégcsoportjával, a Menzies Aviationnel. A megállapodás alapján az AS 35%-os részesedést szerez a Menzies magyarországi cégében, cserébe átadja a földi kiszolgálási üzletágát a közös vállalatnak. Ezt a tranzakciót a GVH hosszas vizsgálat után jóváhagyta, így a két tevékenység egyesítése várhatóan 2025. szeptember 30-án zárulni tud. Az így kiürült AS 2026-ban várhatóan beolvad a B+N Zrt-be. A B+N Csoport a jövőben nem kíván aktívan foglalkozni ezzel a tevékenységgel, nagyobb fókuszra kíván fordítani a core üzletágakra.

A Csoport az elmúlt évek akvizíciós stratégiáját folytatva továbbra is keres külföldi felvásárlási célpontokat. A főbb akvizíciós irány a meglévő országokban olyan cégek, melyek szinergiákon keresztül hozzá tudnak járulni az adott ország nyereségességéhez és a piaci súly növeléséhez. Kiemelt célterület a DACH régió országai.

A külföldi terjeszkedés miatt a Társaság menedzsmentjében a nemzetközi területtel foglalkozó csapat megerősítésre került.

A B+N 2025-ben létrehozza azt a jogi és szervezeti struktúrát, mely keretet ad a csoportszintű irányítási és szabályozási feladatok elvégzéséhez. Ezért a B+N Referencia Zrt-ből leválással 2025. október 1-én létrejön a B+N Magyarország Kft., amely átveszi a teljes magyarországi üzleti tevékenységet. A B+N Referencia Zrt. a jövőben kimondottan csoport irányítási, holding tevékenységet fog folytatni.

Tárgyidőszakban elért eredmények és kilátások

A B+N Csoport elmúlt években megerősített értékesítési csapata a csoport összes vállalatánál jelentős sikereket ért el. Olyan nagy, részben nemzetközi tendereket sikerült megnyerni, mint például a JTI Romániában, amely a román cég árbevételét 40%-kal növeli, vagy az olasz miniszterelnöki hivatalnak nyújtott catering szolgáltatás, a CCC boltlánc, a BMW gyár, a Santander bank, a Bosch üzemek, stb.

A 9 országban tevékenységet végző B+N Csoport mára megkerülhetetlen partner a régióban és korábban számára elérhetetlen ügyfeleknek is tud egykézből szolgáltatásokat nyújtani.

A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jellemzői (hozama)

- EBITDA: megmutatja a kamatok, adózás és értékcsökkenési leírás előtti eredményt. A Csoport által elért EBITDA értéke 2025.06.30-án 33 millió euró volt. Ez jelentősen meghaladja 2024 azonos időszaki adatát.

A vezetőség folyamatosan figyelemmel kíséri az elért hozamokat, amelyek az üzemi tevékenység eredménye és az adózás előtti eredmény, illetve a pénzügyi kötelezettségvállalásokhoz kapcsolódó mutatók teljesítését foglalja magába. A vezetőség a Csoport tagjainak jegyzett tőke/saját tőke arányát is figyelemmel kíséri, hogy az megfeleljen az egyes országok törvényeiben meghatározott szinteknek. A saját tőke/össztőke arány egy kiemelt mutató a cégcsoport számára, mert a finanszírozási kovenánsok is ezt mérik, így erre különös figyelem hárul.

Mérleg fordulónap után bekövetkezett esemény

A Cégbíróság bejegyezte a NAV engedélye után a B+N Magyarország Kft-t, így a leválás hivatalossá vált. Az AS egyesülés jogi feltételei is teljesültek, így az AS-Menziés tranzakció zárása elől is elhárult minden akadály.

Budapest, 2025.09.30

Kis-Szölgyémi Ferenc
vezérigazgató