



Konszolidált Üzleti (Vezetőségi) Jelentés a B+N csoport 2022. évi tevékenységéről

A B+N cégcsoport bemutatása

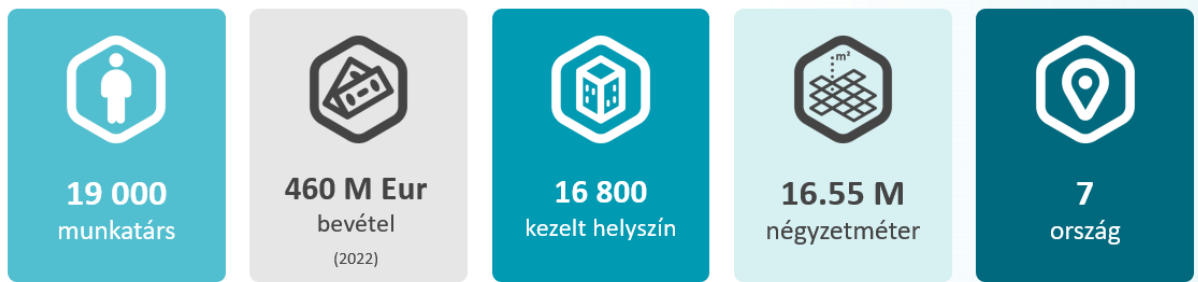
A B+N Referencia Zrt. (továbbiakban „Társaság”), mint anyavállalat a leányvállalataival együtt alkotja a B+N cégcsoportot (továbbiakban „Csoport”), amely a következő kelet-közép-európai országokban nyújt ingatlan üzemeltetési, takarítási, kertészeti és mosodai szolgáltatásokat:

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

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 Facility Management különböző elemeivel.

A Társaságnak jelenleg egy egyedüli részvényese van, Kis-Szölgyémi Ferenc, magánszemély.

A Csoport számokban:



A Csoport célja és stratégiája

A Csoport stratégiája: ügyfélközpontúság mindenek előtt, vagyis teljeskörű Facility Management szolgáltatás 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, épülettisztítási, bértextília és kertészeti üzletágakban, az elmúlt években kiépítette fit-out üzletágát, valamint csoportszinten egyre jelentősebb szereplő a mosodai szolgáltatások, irattárolás, catering és a security 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 kutatási, fejlesztési tevékenységet végez: folyamatosan zajlik a ROBIN takarítórobot, UV robot, UV fertőtlenítő kézikocsi, valamint munka szervezési-, és ellenőrzési online applikációk fejlesztése, illetve 2022-ben megkezdődött a mosodák technológiai fejlesztése is.

A Csoport főbb erőforrásai és kockázatai

Főbb erőforrások:

- Országos és régiós lefedettség 20 000 saját dolgozóval
- Magyarországon központi raktárbázis, kiépített országos és régiós logisztikai rendszer
- 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
- 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 riportálási rendszer

Főbb kockázatok:

- Humán-erőforrás: a régiót illetve az egész kontinenst érintő munkaerőhiány kihívás elé állítja a Csoportot is. Egyrészt a törvényes, jogszabály szerinti foglalkoztatás, a megváltozott munkaképességű munkavállalók alkalmazása, illetve speciális munkáltatói juttatások (pl.: Salarify szolgáltatás) versenyelőnyt jelentenek a Csoport számára a helyi munkavállalók körében. Másrészt a Társaság 2022-ben több együttműködést indított el külföldi munkaközvetítő vállalkozásokkal, melynek eredményeként 2022 végén 30, jelenleg 110 indiai állampolgárt foglalkoztat a Társaság.
- 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 vevőkörének fizetési képességét és az azt befolyásoló tényezőket. Vevőink fizetési fegyelme átlag feletti, ugyanakkor kiemelt figyelmet kell fordítani egyes szegmensek szereplőire.
- Devizakockázat: a Társaság a nemzetközi terjeszkedést megelőzően alapvetően forint bevételekből gazdálkodott, és a költségeinek is a jelentős része forint alapú. Az akvizíciókat követően, 2022-ben a Csoport szintű árbevétel 24%-a devizában realizálódik. Így közvetlenül és közvetve is a devizaárfolyamok változása hatással lehet az eredményességre különösen az egyes bérleti díjak, felhasznált higiéniai és papír anyagok, üzemanyagok, beruházásra importált berendezések és a Bértexil Üzletág termékeinek, alapanyagainak importja vonatkozásában. A Csoport fedezeti ügyletekkel jelentős részben kezeli az ebből eredő kockázatot.
- 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. Csoport finanszírozása fix 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 Csoport 2024.01.01-től ütemezetten áttér egy új vállalatirányítási rendszerre. A beruházás fő célja a Csoport növekedéséből adódó megváltozott gazdasági követelményeknek történő megfelelés.

A Csoport az elmúlt évek akvizíciós stratégiáját folytatva továbbra is keres külföldi felvásárlási célpontokat, ugyanakkor 2023-tól sokkal nagyobb hangsúlyt fektet az organikus növekedésre.

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

Az új akvizíciók során megszerzett cégek integrációja 2023-ban kiemelt figyelmet kap.

Tárgyidőszakban elért eredmények és kilátások

A Csoport 2022 évben egy hazai és két külföldi akvizíciót zárt sikerrel, erősítve az FM szektorban a nemzetközi jelenlétet:

- 2022.01.31-én a lengyel Inwemer leányvállalatok (Inwemer spzoo, Inwemer System spzoo, Inwemer Partner spzoo, Inwemer Serwis spzoo) 100%-os tulajdoni része, majd
- 2022.08.31-én a korábban az ISS csoporthoz tartozó bolgár leányvállalat (iFacility EOOD, későbbi nevén B+N Bulgaria EOOD) 100%-a, illetve
- 2022.09.30-án a magyar Diesel Mobil Kft. 100%-os tulajdonrésze került megvásárlásra.

Fordulónapot követően, de a pénzügyi kimutatások közzétételre jóváhagyását megelőzően nem történt újabb akvizíció.

A Csoport tőkehelyzete, likviditása megfelelő.

A Scope Ratings GmbH a 2022. októberében BB-/Under review hitelminősítését 2023. januárjában BB/Stable-re módosította.

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 érték 2021-ről 2022-re 8,4 mrd Ft-tal csökkent, melynek oka a megváltozott gazdasági környezet miatt, a fit-out üzletág visszaeső árbevétele.
- Tőkeerősség: a Csoport tőkeerőssége javult, az előző évi 22%-ról 25%-ra. Ennek oka a kötelezettségek csökkenése volt.

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 hatékony finanszírozás érdekében továbbá az alábbi mutatókat kíséri figyelemmel a vezetőség:

	2022.12.31	2021.12.31
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	22 383	40 334
Lízing kötelezettségek	-9 709	-8 128
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	-21 250	-21 172
Kamatozó adósság	-30 959	-29 300
Nettó kamatozó adósság	-8 576	11 034
EDITBA	20 439	28 842
Saját tőke	29 223	25 324
Nettó adósság / EBITDA	0,4	-0,4

- Likviditási mutatók: a Csoport fizetőképességét tekintve minimális romlás látható, melynek oka, hogy 2022-ben a Csoport forrásait akvizícióra költötte.

	2022	2021
Likviditás1	1,493	1,575
Likviditás2	1,443	1,538
Gyorsráta	0,449	0,719

További információk

Mérleg fordulónap utáni események:

- a Társaság az AKKO Invest Nyrt-ben 2023. 03. 16-án megvásárolt további 2.270.000 db részvényt tőzsdén kívüli tranzakció keretében. Ezzel a tranzakcióval a Társaság 10% feletti részesedést szerzett a tőzsdei vállalatban
- a Társaság, hogy növelje regionális piaci részesedését, 2023. év elején újabb sikeres akvizíciót hajtott végre külföldön és április 27.-én megszerezte a cseh Tespranet services sro illetve leányvállalata, a Tespranet Landscaping sro 100%-os tulajdonrészét

Budapest, 2023.04.30

.....

Kis-Szölgyémi Ferenc

vezérigazgató