



Az Erzsébet Királyné Szálloda Kft.

## 2021 ÜZLETI TERV

2020. november 26.

2100 Gödöllő, Dózsa Gy. út 2. telefon:(28)816-817 telefax:(28)414-859

[www.ekhotel.hu](http://www.ekhotel.hu)

[info@ekhotel.hu](mailto:info@ekhotel.hu)

## 1. Helyzetelemzés

A 2020-as esztendő gazdasági teljesítményére erősen rányomta a bélyegét a koronavírus miatti utazási korlátozás. Az Erzsébet Királyné Szálloda a kialakult üzleti vendégkörének, és pozitív megítélésnek köszönhetően még ebben a nehéz időszakban is jól teljesített, amikor a korlátozások feloldásra kerültek. A november közepén bevezetett szigorítások még az engedélyezett üzleti utazásoknál is visszaesést eredményeztek, valamint a foglalási szokásokra is hátrányosan hatottak. Az addigi, szintén már alacsonynak számító 5-7 napos előre foglalás 1-2 napra csökkent, ami megnehezíti az emberi erőforrás hatékony beosztását. A második hullám alatt meghirdetett állami támogatásnál szintén lépéshátrányt jelentett mivel 10 napon túl szinte alig volt foglalás, amire kárenyhítést kaphatunk.

Az európai turizmus helyreállítását a legoptimistább becslések is 2023-ra prognosztizálják, ezért a 2021-es gazdasági évre a korábbi évektől szerényebb bevétellel tervezünk. Nagyon sok függ a koronavírus elleni harc alakulásától, de az eső negyedév stagnálása után is lassú emelkedésre számítunk.

Elsőként az elhalasztott szakmai tréningek, konferenciák újbóli megjelenésével számolunk, mely iránt a piaci szereplők között éles harc fog kialakulni. A szolgáltatás színvonala és a versenyképes árak jobban fókuszba kerülnek, ezért az étterem üzemeltetőjével (Monarchia Kft.) még inkább szorosra kell fűzni az együttműködést

Az Accent Hotels Management Kft-vel fennálló kapcsolat segítségével 2020-ban is gyorsan tudtunk reagálni a bekövetkezett változásokra, a marketing akcióknak köszönhetően belföldi szabadidős vendégeket is egyre nagyobb számban fogadhattunk, ameddig ezt a rendeletek lehetővé tették. 2021-ben az üzleti vendégkör által ki nem használt időpontokra tovább szeretnénk bővíteni számukat, ezzel is növelve a szálloda kihasználtságát.

## 2. Bevételi terv

2021 első negyedévében a jelenlegi pandémiás helyzetet figyelembe véve a korábbi évek átlagánál alacsonyabb foglaltságra számítunk, ami jelentősen lehúzza az éves átlagos kihasználtságot is, melyet 44,3%-ra tervezünk. Ehhez kapcsolódóan 10000 szobaéjre és 13200 körüli vendégéjre terveztünk.

A bevételi tervszámok is ennek megfelelően alakulnak jövőre. A szállodai árbevétel nettó 206,8 millió Forint (bruttó 217,2 millió) ami 24%-kal magasabb a 2020-as évi várható bevételnél. A garázsból származó bevételre 3,498 millió Forintot terveztünk, mely arányos a vendégszámmal. A szekcióterem és bálterem kiadásából 2,871 millió Forint bevételre számítunk, ennek is nagyobb részét is a 2. félévre várjuk.

A vendéglátás bevétele, mely nagyrészen átmenő tétel, a tervek szerint 51,8 millió Forint körül alakul. Ez a szobaárban lévő kötelező reggeliből, a rendezvényekhez kapcsolódó kávészünetek és étkezések, valamint a félpanzió bevételéből áll össze. Ez az összeg a kiadási oldalon is megjelenik.

A szobaárbevétel mellett a Kft. fő bevételi forrása a kiadott üzletekből befolyó bérleti díj és rezsidíj. A járványhelyzet miatt jelenleg is több bérlő díjkedvezményt kap, ezért a szerződéses összegeknél alacsonyabb bevétellel számoltunk az első hónapokra.

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó árbevételi adatok 1000 Ft-ban	2020 terv	2020 várható	2021 terv
<b>Kihasználtság %</b>	<b>64,0 %</b>	<b>39,1 %</b>	<b>44,3%</b>
Szállodai árbevétel	281 522	166 793	206 871
Vendéglátás bevétele	79 824	50 565	51 857
Terembérlés bevétele	4 882	2 309	2 871
Garázs bevétele	5 008	5 041	3 498
Bérleti díj és rezsidíj bevétele	31 433	27 725	29 878
Egyéb árbevétel	5 831	5 388	3 118
<b>Értékesítés bevétele</b>	<b>408 500</b>	<b>257 821</b>	<b>298 091</b>

Az egyéb bevételekben jelenik meg a Relaxációs sziget forgalma, mely jelenleg zárva van a vészhelyzeti intézkedések miatt, de bízunk a korlátozás mihamarabbi feloldásában. Ebbe a bevételi körbe tartozik még a transzfer szolgáltatások, vendég-mosató és külső szolgáltatók által biztosított programok bevétele.

2021-ben is erős hangsúlyt kap az Accent Hotels Managementtel karöltve végzett marketing-tevékenység, melyek:

- Központi hírlevelek
- Folytatjuk a Social mediában a követőbázis növelését
- Az online megjelenés, információk naprakészen tartása
- Személyre szabott vendégkommunikáció, Pre-stay és Post-stay e-mailek
- Vendégvélemény elemzés, fejlesztési lehetőségek felmérése
- A szabadidős utazók felé speciális akciók, szerződés kuponos közvetítőkkal

A kollégák részére szervezett képzések, tréningek a vészhelyzet miatt zömében online formában folynak, a belső, helyszíni képzéseken kívül.

2021-re a vendégélmény javítását célzó képzéseket tervezünk, hogy megtartsuk jelenlegi partnereinket, törzsvendégeinket, illetve növeljük is számukat.

A szálloda 2020. után 2021-re is elnyerte a Zöld Szálloda címet, mellyel kapcsolatosan szintén tervezünk továbbképzést a dolgozóknál.

### 3. Költség terv

A 2020-as várható költségeknél némileg magasabb üzemeltetési költséggel, 205,4 millió Forinttal terveztünk. A költségek emelkedése összhangban van a tervezett forgalomnövekedéssel.

Erzsébet Királyné Szálloda Adatok 1000 Ft-ban	2020 terv	2020 várható	2021 terv
<b>Összes üzemeltetési költség</b>	<b>261 117</b>	<b>177 212</b>	<b>205 439</b>

A közvetlen költségek között átmenő tételek szerepelnek, többek között a vendéglátás, vendégmosatás, transzferek költségei, melyet külsős vállalkozók végeznek.

<b>Erzsébet Királyné Szálloda</b> Adatok 1000 Ft-ban	<b>2020</b> terv	<b>2020</b> várható	<b>2021</b> terv
<b>Közvetlen. költség összesen</b>	<b>83 332</b>	<b>52 416</b>	<b>53 634</b>
Belső személyi költség	77 573	55 195	64 091
Külsős személyzet költsége takarítás	18 399	13 350	15 723
<b>Személyi költség összesen</b>	<b>95 972</b>	<b>68 545</b>	<b>79 814</b>

A belső személyi költségek tartalmazzák a szállodai által foglalkoztatott dolgozók, alkalmi munkavállalóinak bérköltségét és járulékait, valamint a felügyelőbizottság három tagjának tiszteletdíját. A járványhelyzet miatt 2020 novemberétől csökkentett óraszámra és a korábbi létszámra álltunk át. Ahogy a forgalom indokolja, előreláthatólag áprilistól, tervezzük a normál munkarendre visszatérést. A 2019-ben bevezetett középvezetők megtartására, ösztönzésére szolgáló prémiumrendszert 2021-re is tervezzük. Alkalmi munkavállalóként 1 főt tervezünk az első negyedévre a recepcióra, aki áprilistól a növekvő forgalom miatt állományba kerülne. A Relaxációs Sziget karbantartásával megbízott uszodamestert 2021-ben is a forgalom függvényében, mint alkalmi munkavállalót alkalmazunk.

A takarítási feladatokat egy vállalkozó végzi a szállodában, ennek díja jelenik meg a külsős személyzet költségeként. Az éjszakai takarítás újra a külső vállalkozóhoz kerülhet, ezért ennél a költségnél növekedést tervezünk, a megváltozott körülmények miatt nem gazdaságos saját munkaerő foglalkoztatása.

A korábbi években a gyakornoki program hatékonyan működött a szállodában, de a forgalom jelenlegi alacsony szintje miatt nem szerződtünk új tanulóval.

<b>Erzsébet Királyné Szálloda</b> Adatok 1000 Ft-ban	<b>2020</b> terv	<b>2020</b> várható	<b>2021</b> terv
Közvetlen anyagköltség	2 103	1 483	1 967
Fogyóeszközök	3 628	181	1 789
Mosoda költsége	6 623	3 842	4 506
<b>Értékesítés közvetlen költsége</b>	<b>12 354</b>	<b>5 507</b>	<b>8 262</b>

A közvetlen anyagköltségek közé kerülnek többek közt a tisztítószer, vegyszerek, szobai bekészítések, amelyekre a színvonal megtartása miatt mindenképp fordítani kell. A fogyóeszközöknél a 2020-ban elhagyott textilá pótlást terveztük be, erre kívánjuk fordítani az 1,6millió forintos keret nagy részét, valamint a szintén évek óta halogatott munkaruha beszerzést.

A mosoda költségei a szállodai textilák, beleértve a Relaxációs Sziget üzemeltetéséhez szükséges textilek tisztítási költségeit tartalmazza.

Az energia költségeknél összességében a 2020-ra tervezett szinttel számolunk, az áramfogyasztásnál az idei évnél magasabbra, mivel a jövő évi vendégéjszakák nagy része a légkondicionáló üzemelése idejére tehető. A fényforrások LED-re történő cseréjét folytatjuk 2021-ben is.

Erzsébet Királyné Szálloda Adatok 1000 Ft-ban	2020 terv	2020 várható	2021 terv
Áram	16 900	15 770	18 922
Víz-csatorna	2 600	1 373	2 004
Távhő díja	13 600	11 472	12 210
<b>Energia</b>	<b>33 100</b>	<b>28 615</b>	<b>33 136</b>
Karbantartó anyag	1 080	492	960
Egyedi karbantartás	3 172	3 301	3 600
Szerződéses karbantartás	2 350	2 222	2 730
<b>Fenntartási költség</b>	<b>6 602</b>	<b>6015</b>	<b>7 290</b>
<b>Technikai költségek</b>	<b>39 702</b>	<b>34 630</b>	<b>40 426</b>

A szerződéses karbantartásokból van olyan, ami költségcsökkentés miatt 2021-re lett halasztva, ilyen az elektromos szobai ajtózárok éves karbantartása. A gépek, berendezések műszaki állapota leromlott a sokéves használat során, az idei tapasztalatokból kiindulva több javításra számítunk.

Erzsébet Királyné Szálloda Adatok 1000 Ft-ban	2020 terv	2020 várható	2021 terv
Reklám és marketing költség	2 450	2 622	1 938
Szállodai jutalék	12 152	4 158	4 978
Hitelkártya jutalék	1 886	1 205	1 848
<b>Marketing és jutalék költségek</b>	<b>16 488</b>	<b>7 985</b>	<b>8 764</b>

Reklám és marketingköltségeknél a legszükségesebb tételekre szűkítettük a kiadásokat: foglalási rendszerek költségei, weboldal, prospektus, illetve az Accent Hotels kampányaiban történő részvételre. A hitelkártyás fizetések költsége növekedni fog, mivel a 2020. novemberétől módosulnak a kondíciók. Az Accent Hotels tenderének köszönhetően sikerült a piaci átlagnál jobb feltételeket kiharcolni az OTP-nél, de még így is nagyjából 50%-os költségnövekedésre számítunk.

Erzsébet Királyné Szálloda Adatok 1000 Ft-ban	2020 terv	2020 várható	2021 terv
<b>Jogdíj, díszítés, megjelenés</b>	<b>669</b>	<b>476</b>	<b>672</b>
Posta költség	60	44	60
Telefon	600	479	480
Bérelt vonal, Internet	600	600	600
<b>Telefon,ISDN,postaköltség</b>	<b>1 260</b>	<b>1 122</b>	<b>1 140</b>
<b>IT karbantartási díj</b>	<b>2 430</b>	<b>1 879</b>	<b>2 340</b>
<b>Kommunikáció költsége</b>	<b>4 359</b>	<b>3 477</b>	<b>4 152</b>

A jogdíjak költségénél az eredeti költségekkel kalkuláltunk, az Artisjustól szintén kaptunk kedvezményt a korlátozásokkal érintett időszakokra. A kommunikációs költségek, IT karbantartások díjánál nem kaptunk áremelésre vonatkozó információt, így a jelenleg érvényben lévő szerződéses árakkal terveztünk. Ebbe a költségkörbe tartoznak a postázási költségek, mobil és vezetékes telefonok előfizetése, bérelt vonalas internet előfizetés, a telefonos és számítógépes hálózatok rendszerfelügyeleti díjai, szállodai szoftverek havi díjai.

Erzsébet Királyné Szálloda Adatok 1000 Ft-ban	2020 terv	2020 várható	2021 terv
<b>Irodai költségek</b>	451	225	240
<b>Bankköltségek</b>	1 320	968	1 080
Jogi tanácsadás díja	120	210	120
Könyvelés, bérszámfejtés költsége	3 380	3 120	3 600
Könyvvizsgálat költsége	600	600	600
Egyéb szakértői díjak, vizsgálatok költségei, illetékek, napidíj	1 266	1 260	1 200
<b>Szakértői díjak</b>	5 366	5 190	5 520
<b>Adminisztrációs költség</b>	7 138	6 383	6 840
<b>Egyéb üzemeltetési költség</b>	1 772	-1 731	1 396

Az adminisztrációs költségeknél a jogi tanácsadásnál az idei évhez hasonlóan csak eseti megbízásokkal terveztünk. A könyvelés díjának emelése 2020-ban a körülményekre tekintettel elmaradt, de 2021-ben növekedni fog. A könyvvizsgálat és a szakértői vizsgálatok (tűz- és munkavédelem, vízvizsgálat), valamint a fogyasztóvédelmi és energetikai szakreferens díjai szerződés szerinti összegben kerültek a költségvetésbe.

Az egyéb üzemeltetési költségek között a személyszállítás, a rovarirtás, a szakmai szervezetek tagdíjai szerepelnek, illetve a támogatásként kapott összegek. Ez utóbbival 2021-re nem terveztünk.

Erzsébet Királyné Szálloda Adatok 1000 Ft-ban	2020 terv	2020 várható	2021 terv
Közvetlen. költség összesen	83 332	52 416	53 634
Személyi költség összesen	95 972	68 545	79 814
Értékesítés közvetlen költsége	12 354	5 507	8 262
Technikai költségek	39 702	34 630	40 426
Marketing költségek	16 488	7 985	8 764
Kommunikáció költsége	4 359	3 477	4 152
Adminisztrációs költség	7 138	6 383	6 840
Egyéb üzemeltetési költség	1 772	-1 731	1 396
<b>Összes üzemeltetési költség</b>	261 117	177 212	205 439

A tervezett költségek összességében 15%-kal magasabbak a 2020-as várható költségeknél. Az eltérést részben a tervezett magasabb forgalom és az ezzel összefüggő mozgó költségek adják, valamint 2021-re a tervezésben nem számoltunk az esetleges állami támogatásokkal (járulékkedvezmény, bértámogatás pályázati úton)

#### 4. Eredmény kimutatás

Erzsébet Királyné Szálloda Adatok 1000 Ft-ban	2020 terv	2020 várható	2021 terv
<b>Értékesítés bevétele</b>	408 500	257 821	298 091
<b>Összes üzemeltetési költség</b>	261 117	177 212	205 439
<b>GOP - Üzemeltetési eredmény</b>	147 383	80 609	92 652

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 tervezett bevételek és költségek alapján a GOP 92,6 millió Forint, mely 15%-kal haladja meg a 2020-as várható eredményt.

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó adatok 1000 Ft-ban	2020 terv	2020 várható	2021 terv
<b>GOP - Üzemeltetési eredmény</b>	147 383	80 609	92 652
Iparűzési adó	-7 353	-3 764	-5 366
Innovációs járulék	-817	-583	-596
Turizmusfejlesztési hozzájárulás	-14 187	-1 691	-8 275
Biztosítás	-1 572	-1 572	-1 526
Management díjak	-14 017	-9 003	-9 346
<b>EBITDAR *</b>	109 437	63 994	67 543
Ingyatlan bérleti díja	-72 000	-72 000	-72 000
Amortizáció + éves beruházás fejlesztés értékcsökkenése	-14 400	-14 801	-15 000
<b>Üzemi tevékenység eredménye</b>	23 037	-22 807	-19 457
<b>Adózás előtti eredmény</b>	23 037	-22 807	-19 457
Társasági adó	-2 073	58	-537
<b>Adózott eredmény</b>	20 964	-22 749	-19 994

\*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
- Management díj

**Az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. tervezett 2021-es eredménye: -19 994, - E Ft,** amelyet az előző évek eredményéből tudunk finanszírozni, így a szálloda folyamatos, biztonságos működése nincs veszélyeztetve.

## 5. Beruházás, fejlesztés


2021-ben a korábban elhalasztott fejlesztésekből az alábbiakat tervezzük elvégezni:

- Vízlágyító beépítése, a keményvíz lágyítása, megkönnyíteni a takarítást, és csökkenteni a vegyszerek használatát. Kb. 1,5 millió forintos beruházás.
- A fényáteresztő és a sötétítő függönyök elhasználódtak az évek folyamán, az anyag elgyengült, egyre több szobában van szakadt, sérült. A korábban beérkezett ajánlatok alapján ennek várható költsége az egész szállodára vetítve kb. 5 millió forint, de az ajánlatok beruházás előtt frissítésre szorulnak.

Az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. 2021-re tervezett befizetései az önkormányzat részére:

- 72 000, - E Ft bérleti díj
  - 5 366, - E Ft iparűzési adó
  - 3 900, - E Ft idegenforgalmi adó
- mely összesen 81 266 E Ft.

Kérem a tisztelt Képviselő Testületet az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. 2021. évi tervének az elfogadására.

  
ERZSÉBET KIRÁLYNÉ  
SZÁLLODA KFT.  
2100 Gödöllő, Dózsa Gy. u. 2.  
Major István adószám: 25441882-2-13  
1.  
Ügyvezető igazgató

Gödöllő, 2020. november 26.



## KIVONAT

Az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. Felügyelő Bizottsága 2021. január 14. napján tartott ülésének jegyzőkönyvéből.

Az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. Felügyelő Bizottsága alakuló ülésén Vilmos Györgyöt javasolta elnöknek. Vilmos György a jelölést elfogadta.

Az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. Felügyelő Bizottsága megtárgyalta az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. 2021 évi üzleti tervének az előterjesztését, melyen szóba került a 2021-es év bizonytalansága, a koronavírus elleni küzdelem alakulása, ami kihatással lehet a bevételi tervre.

Az előterjesztésről az alábbi határozat született:

### **1/2021 (01.14) számú FB határozat**

**A Felügyelőbizottság 3 fő részvételével, 2 igen szavazat és 1 tartózkodás mellett elfogadta az Erzsébet Királyné Szálloda Kft 2021-es üzleti tervét.**

Gödöllő, 2021.január 14.



Vilmos György  
elnök

**Primor Audit Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft**  
**1038 Budapest Márton út 32- Tel/fax 1-2404399**

---

**Független könyvvizsgálói vélemény**  
**Az Erzsébet Királyné Szálloda Kft**  
**2021. évi üzleti tervéhez**

## **Tisztelt Képviselő Testület!**

Az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. 2021. évi üzleti tervét könyvvizsgálati szempontok figyelembevételével megvizsgáltam, és véleményemet az alábbiakban foglalom össze:

### **A tervkészítés legfőbb elemei:**

A tervadatok egyrészt az előző év várható bevétel és költség alapján, másrészt az egyes bevételi és költségösszetevők várható változásaiból lettek kalkulálva.

A járványhelyzet rányomja a bélyegét a kihasználtság bizonytalanságára, de ugyanakkor optimista hangvételű a bevételi terv.

A költségek igazodnak a bevételi tervhez, de az állandó költség, valamint az arányos költség kalkulált árszint növekedése jelentősen negatív irányba tartja az eredményt.

### **Tervadatok:**

Bevételek összesen:	298.091 e Ft
Költségek, ráfordítások összesen:	318.085 e Ft
Tervezett eredmény:	- 19.994 e Ft

**Összefoglalva megállapítható, hogy az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. 2021. évi üzleti terve megalapozott, a terv elfogadását a könyvvizsgálat javasolja.**

Gödöllő, 2020. november 26.

PRIMOR AUDIT Könyvelő  
és Könyvvizsgáló Kft  
1038 Budapest, Márton út 32.  
Adószám: 12330050-2-41



Könyvvizsgáló cég képviselőjének aláírása  
Képviselőre jogosult neve: Kovács Gézáné  
Könyvvizsgáló cég neve: Primor Audit Kft  
Könyvvizsgáló cégszékhelye: 1038 Bp. Márton út 32.  
Nyilvántartási szám: 001238



Kamarai tag könyvvizsgáló aláírása  
Kamarai tag könyvvizsgáló neve: Kovács Gézáné  
Nyilvántartási szám: 003960