



Az Erzsébet Királyné Szálloda KFT.

2019 ÉVI  
Üzleti Terv

2018. december 7

## 1. Helyzetelemzés

Elmondhatjuk a 2018-as évről, hogy az a terveknél jobban alakult, úgy bevételben mint eredményben, sikerült a szállodát egy olyan pályára állítani, amelynek a színvonalas, biztonságos üzemeltetés az alapja. Foglaltságban tapasztalható egy kis elmaradás, de így is az országos átlag felett teljesítettünk.

Sikerült több olyan fejlesztést megvalósítani, amelyek növelik a vendégek komfort- és biztonságérzetét, és ezen fejlesztéseknek köszönhetően megkaptuk 3\* Superior minősítést.

A 2019-ben folytatódik az a szakmai munka, amely már évek óta tart, és a szálloda folyamatosan javuló kihasználtságát, pozitív megítélését és növekvő eredményességét elősegítette, még nagyobb hangsúlyt fektetve a minőségre és a színvonalas kiszolgálásra, szorosan együttműködve az étterem bérlőjével a Monarchia Kft.-vel.

## 2. Bevételi terv

2019-re 65,4 %-os átlagos kihasználtságot tervezünk, ami azt jelenti, hogy 14.795 kiadott szobával és több mint 19.500 vendégéjszakával számolunk.

2019-re bruttó **420 millió forint** fölötti bevételt tervezünk elérni, amely **359.106.000,- Ft** nettó árbevételt jelent.

2018 várható bevételei és költségei becsült adatok, amelyek még változhatnak, a végleges számok február végére várhatóak.

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó árbevételi adatok 1000 Ft-ban	2018 terv	2018 várható	2019 terv
<b>Kihasználtság %</b>	<b>66,8 %</b>	<b>63,7 %</b>	<b>65,4 %</b>
Szállodai árbevétel	226314	232623	237556
Vendéglátás bevétele	72093	71264	74126
Terembérlés bevétele	4291	5186	5118
Garázs bevétele	3937	4458	4598
Üzletek bérleti díj bevétele rezsivel	28912	30563	30980
Egyéb bevétel	7043	7196	6728
<b>Értékesítés bevétele</b>	<b>342590</b>	<b>351290</b>	<b>359106</b>

A szállodának két fontos bevételi forrása van, az egyik a szállodai szobák és a hozzá kapcsolódó garázs, illetve terembérllet kiadásából, a másik pedig az üzletek kiadásából származik. A többi bevétel az csak átfutó tétel, mivel nagyrészt tovább számlázott szolgáltatásokat takar.

Az összbevétel nagy részét (66 %) a szállodai árbevétel képezi, amelyre nettó 237.556,- Eft-ot terveztünk. Ezt a bevételt bruttó 18.947,- Ft-os, reggeli nélküli átlagos szobaár mellett kívánjuk elérni, amely a 4 csillagos szállodák átlagos szobaárával vetekszik.

A vendéglátás bevétele a reggeliből, és a rendezvényekhez kapcsolódó kávészünetek és étkezések forgalmából adódik, ez egy átfutó tétel, mert kiadásként is megjelenik a költségek között.

A szállodához tartozó üzletek jelenleg mind ki vannak adva, és úgy tűnik olyan bérlőkkel sikerült leszerződni, akikkel hosszútávon tudunk tervezni, és megbízhatóan fizetik a bérleti díjat.

Az egyéb bevételeknél jelenik meg a Relaxációs Szigetben a helyi lakosság által generált forgalom, a vendégruha-mosítás, a taxi transzfer és az egyéb csomagban értékesített belépőjegyek bevétele.

Az Accent Hotels Managementtel az alábbi marketing tevékenységeket tervezzük megvalósítani:

Egész évben folyamatosan:

- szezonális ajánlatok folyamatos hirdetése a Google és a Facebook rendszerein a szállodacsoportra és a szállodacsoport szállodáira vonatkozóan a főbb célpiacokon
- rendezvényhírlevelek (kb. 5000 cég) és vendég hírlevelek (kb. 70.000 cím) folyamatos küldése
- törzsvendégekártya akciók és személyre szabott vendégkommunikáció (kb. 10.000 tag)
- folyamatos PR tevékenység a szállodacsoport és a szállodák önálló híreivel, kommunikációjával kapcsolatban

Kiállítások:

- részvétel a bécsi utazáskiállításon (Ferien Messe)
- március elején saját stand az Utazás kiállításon (HungExpo)

Tréningek a kollégáknak (sales & marketing):

- Negyedévenként sales találkozó belső meetingek és tréningek
- Foglalmi motor használati tréning
- Specifikus MICE találkozó és CRM tréning
- Hírlevélrendszer és hírlevélmarketing tréning

### 3. Költség terv

A több mint 359 millió forintos nettó árbevételhez 243 millió forintos üzemeltetési költséget terveztünk, ami azt jelenti, hogy közel 116 millió forintos üzemeltetési eredménnyel számolunk, amely a szakmára jellemző 30-35 % körüli eredmény szintnek a középértéknél 32,3 % van.

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó adatok 1000 Ft-ban	2018 terv	2018 várható	2019 terv
<b>Összes üzemeltetési költség</b>	<b>218034</b>	<b>233706</b>	<b>243161</b>

A közvetlen költségek csoportjába azok a kiadások tartoznak, amelyek alapvetően csak a szállodán átfutó tételek. Ide tartoznak az étterem forgalma, a reptéri transzferek díja, a vendéghu mosatás díja.

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó adatok 1000 Ft-ban	2018 terv	2018 várható	2019 terv
<b>Közvetlen. költség összesen</b>	<b>77315</b>	<b>82593</b>	<b>82331</b>
Belső személyi költség	52073	55068	62366
Külsős személyzetet	17233	18423	21662
<b>Személyi költség összesen</b>	<b>69306</b>	<b>73491</b>	<b>84048</b>

A belső személyi költségek a szálloda állományába tartozó kollégáknak a bérét és a járulékait tartalmazza, de itt jelentkezik a gyakornokoknak a bére is, akiknek az alkalmazását, az elmúlt évekhez képest jelentősen megnövekedett forgalom teszi indokolttá. A törvényi előírásoknak való megfelelés végett a Relaxációs Sziget üzemeltetéséhez szerződésünk van egy uszodamesterrel is, akit a forgalom függvényében foglalkoztatunk, valamint a felügyelő bizottság tagjainak tiszteletdíja is ide van számolva.

2018 végére sikerült összerakni egy csapatot, és nagyon fontos a jelenlegi kollégák megtartása, mert az elmúlt évben nagyon nagy volt a fluktuáció, és az újak betanítása nagyon sok energiát vesz igénybe, ráadásul a párhuzamosan több kollégát kell foglalkoztatni, amíg teljes értékű munkavállalóvá válnak. Azért az országos trendnek megfelelően, minden kollégánál béremelést tervezünk. A középvezetők megtartása és ösztönzése érdekében egy a teljesítményhez kapcsolódó prémium bevezetését szeretnénk bevezetni 2019-től.

A külsős személyzet költsége a takarító cégnek fizetett díjat jelenti. A cég alkalmazottjai elvégzik a szobák, a közösségi terek és a Relaxációs Sziget takarítását, berendezik a rendezvénytermet, és ők biztosítják a takarítási munkálatokhoz szükséges eszközöket és vegyszereket. A díj két részből tevődik össze: van egy napi általány díj, és a kitakarított szobák után fizetünk 660,- forintot. A minibálszolgáltatás miatt jelentősen emelkednek a partner cégnek a költségei, ami minket is érint, de így még mindig olcsóbb a takarítás, mint saját alkalmazottakkal, mert ők rugalmasabban tudják kezelni a foglaltságban lévő hullámozást, hiszen több szállodában is takarítanak.

<b>Erzsébet Királyné Szálloda</b> Nettó adatok 1000 Ft-ban	<b>2018</b> <b>terv</b>	<b>2018</b> <b>várható</b>	<b>2019</b> <b>terv</b>
Közvetlen anyagköltség	2155	2050	2130
Fogyóeszköz	2576	2250	2336
Mosoda költsége	4527	5680	5965
<b>Értékesítés közvetlen költsége</b>	<b>9258</b>	<b>9980</b>	<b>10431</b>

A közvetlen anyagköltségnél jelentkeznek azok a költségek, amelyek a minden napi üzemeléshez szükségesek, ilyenek a tisztítószer, a segédanyagok, a WC papír, az üzemeltetési nyomtatványok stb.

A fogyóeszközöknél jelentkezik az elhasználódott textil, a védő és a munkaruhák pótlásának a költsége.

A mosoda költsége szobai és relaxációs szigeten használt textiliák mosatási költségét jelenti.

<b>Erzsébet Királyné Szálloda</b> Nettó adatok 1000 Ft-ban	<b>2018</b> <b>terv</b>	<b>2018</b> <b>várható</b>	<b>2019</b> <b>terv</b>
Áram	16000	16099	16900
Víz-csatorna	2500	2450	2523
Távhő díja	13959	13231	13331
<b>Energia</b>	<b>32459</b>	<b>31780</b>	<b>32754</b>
Karbantartó anyag	1740	1059	960
Egyedi karbantartás	3200	7200	3600
Szerződéses karbantartás	2071	2105	2350
<b>Fenntartási költség</b>	<b>7011</b>	<b>10364</b>	<b>6910</b>
<b>Technikai költségek</b>	<b>39470</b>	<b>42144</b>	<b>39664</b>

Az energia költségeket úgy próbáljuk meg szinten tartani, hogy amikor pótolni kell valamilyen fényforrást, akkor energiatakarékos LED izzókra cseréljük

le őket. Sajnálatos módon a villamosenergia ára emelkedni fog, ezért itt magasabb költségekkel kell számoljunk, mint előző évben.

A karbantartási szerződéseket felülvizsgáltuk, és csak azokat tartottuk meg, amelyek feltétlenül szükségesek a megbízható üzemeltetéshez. A nagyobb kihasználtság és az elöregedett géppark következtében, folyamatosan emelkednek a karbantartási és fenntartási költségek. A gépeket és a különböző rendszereket megpróbáljuk folyamatos karbantartásokkal biztonságos üzemképes szinten tartani.

<b>Erzsébet Királyné Szálloda</b> Nettó adatok 1000 Ft-ban	<b>2018</b> terv	<b>2018</b> várható	<b>2019</b> terv
Reklámköltség	1810	1668	2460
Szállodai jutalék	6630	9731	9448
Hitelkártya jutalék	1409	1423	1439
<b>Marketing és jutalék költségek</b>	<b>9849</b>	<b>12822</b>	<b>13347</b>

Folytatjuk az eddig jól bevált marketing kampányunkat, és több közös megjelenést tervezünk az Accent Hotelsszel, ezeket a költségeket. A szálloda megnövekedett forgalma, a megvalósult bevételek után fizetendő magasabb jutalék kifizetésével is jár, de ennek mértéke a sok vállalati partnernek köszönhetően lényegesen kedvezőbb, mint általában a budapesti és vidéki wellness szállodáknál.

<b>Erzsébet Királyné Szálloda</b> Nettó adatok 1000 Ft-ban	<b>2018</b> terv	<b>2018</b> várható	<b>2019</b> terv
<b>Jogdíj, díszítés, megjelenés</b>	<b>648</b>	<b>699</b>	<b>636</b>
Posta költség	72	90	96
Telefon	348	360	600
Internet	600	600	600
<b>Telefon, Internet, postaköltség</b>	<b>1020</b>	<b>1050</b>	<b>1296</b>
IT javítás, felügyeleti díj	960	985	1080
Szoftver bérleti és követési díj	1321	1250	1392
<b>IT karbantartási díj</b>	<b>2281</b>	<b>2235</b>	<b>2472</b>
<b>Kommunikáció költsége</b>	<b>3949</b>	<b>3984</b>	<b>4404</b>

A jogdíjnál a szobai TV-k után és a közösségi terekben szóló háttérzene után fizetendő kötelező díjak jelennek meg. A kommunikációs költségeknek része a szállodai szoftver követési díj, amelyet a folyamatos törvényi változások miatt állandóan frissíteni kell; a vendégeknek az ingyenes WIFI elosztás díja; számlák postázásának a díja; a mobil és vezetékes telefonok költsége; az állandó számítástechnikai felügyelet díja.

<b>Erzsébet Királyné Szálloda</b> Nettó adatok 1000 Ft-ban	<b>2018</b> terv	<b>2018</b> várható	<b>2019</b> terv
<b>Irodai költségek</b>	<b>354</b>	<b>462</b>	<b>438</b>
<b>Bankköltségek</b>	<b>1440</b>	<b>1285</b>	<b>1320</b>
Jogi tanácsadás díja	600	600	600
Könyvelés, bérszámfejtés költsége	2990	2990	2990
Könyvvizsgálat költsége	600	600	600
Egyéb szakértői díj, vizsgálatok	1236	1207	1380
<b>Szakértői díjak</b>	<b>5426</b>	<b>5397</b>	<b>5570</b>
<b>Adminisztrációs költség</b>	<b>7220</b>	<b>7144</b>	<b>7328</b>
<b>Egyéb üzemeltetési költség</b>	<b>1667</b>	<b>1548</b>	<b>1608</b>

Az adminisztrációs költségek között szerepel az irodai és a banki költségek díja, valamint a szakértői díjak. Jelentősebb emelkedés csak a könyvelői díjnál várható, mert jelentősen nőtt a könyvelendő tételek száma és az elmúlt években nem volt emelve ennek a díja. Az egyéb szakértői díjak között szerepel a tűz és munkavédelmi megbízott, a fogyasztó védelmi referens, a vízvizsgálatok díja.

Az egyéb üzemeltetési költségek között a rovarirtás, a csatornatisztítás, a szemétszállítás és a szakmai szervezeteknek fizetendő tagdíjak szerepelnek.

<b>Erzsébet Királyné Szálloda</b> Nettó adatok 1000 Ft-ban	<b>2018</b> terv	<b>2018</b> várható	<b>2019</b> terv
Közvetlen költség összesen	77315	82593	82331
Személyi költség összesen	69306	73491	84048
Értékesítés közvetlen költsége	9258	9 980	10431
Technikai költségek	39470	42144	39664
Marketing és jutalék költségek	9849	12822	13347
Kommunikáció költsége	3949	3984	4404
Adminisztrációs költség	7220	7144	7328
Egyéb üzemeltetési költség	1667	1548	1608
<b>Összes üzemeltetési költség</b>	<b>218034</b>	<b>233706</b>	<b>243161</b>

Az üzemeltetés során 2019-ben összesen kicsivel több, mint 243 millió forintos költséggel számolunk.

#### 4. Eredmény kimutatás

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó adatok 1000 Ft-ban	2018 terv	2018 várható	2019 terv
<b>Értékesítés bevétele</b>	<b>342590</b>	<b>351290</b>	<b>359106</b>
<b>Összes üzemeltetési költség</b>	<b>218034</b>	<b>233706</b>	<b>243161</b>
<b>GOP - Üzemeltetési eredmény</b>	<b>124556</b>	<b>117584</b>	<b>115945</b>

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 kapcsolódó költség különbözetét értjük.

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó adatok 1000 Ft-ban	2018 terv	2018 várható	2019 terv
<b>GOP - Üzemeltetési eredmény</b>	<b>124556</b>	<b>117584</b>	<b>115945</b>
Iparűzési adó	-6166	-5113	-6464
Innovációs járulék	-685	-752	-718
Turizmusfejlesztési hozzájárulás	-2606	-1254	-1458
Biztosítás	-1320	-1481	-1500
Management díjak	-13035	-12595	-12195
<b>EBITDAR *</b>	<b>100744</b>	<b>96389</b>	<b>93610</b>
Ingtatlan bérleti díja	-60000	-60000	-66000
Amortizáció + éves beruházás fejlesztés értékcsökkenése	-12000	-12592	-14400
<b>Üzemi tevékenység eredménye</b>	<b>28744</b>	<b>23797</b>	<b>13210</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>28744</b>	<b>23797</b>	<b>13210</b>
Társasági adó	2587	2142	1189
<b>Adózott eredmény</b>	<b>26157</b>	<b>21655</b>	<b>12021</b>

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

2018-tól bevezetésre került egy új adó a turizmus fejlesztési hozzájárulás, amelynek mértéke a bruttó éttermi ételfogyasztás 4 %-a, amely a többi adóval csökkenti az üzemeltetési eredményt.

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

- Az ingatlan bérleti díja, amit az önkormányzatnak fizetünk 2019-től 10 %-kal emelkedik és havi nettó 5,5 millió forint lesz.
- Amortizáció
- A várható beruházások adott évre vonatkozó értékcsökkenése

2019-ben **12.021.000,-** forintos adózás utáni eredményt tervezünk.



## 5. Beruházás, fejlesztés

2019 folytatjuk az előző években elkezdett fejlesztéseket, és amelynek eredményeként megkaptuk a 3 \* Superior minősítést.

A szobákban a szőnyegek cseréjét, és a világítás további korszerűsítését tervezzük. A szőnyegcsere várható költsége: kb. 15 millió forint. A világításkorszerűsítésre 1,6 millió forintot tervezünk.

A 206 Deluxe szoba fejlesztését tűztük ki célul 2019-re oly módon, hogy egy nászutas lakosztályt szeretnénk kialakítani oly módon, hogy fürdőszobába egy kisméretű jakuzzit is beépítenénk. Erre a fejlesztésre kb. 1 millió forintot szánunk.

2018-ban lecseréltük az étteremben az elhasználódott székeket, kicseréltük a pincér szekrényt és a falburkolatokat, 2019-ben az asztalokat tervezzük kicserélni, illetve a bankett székeket. Ezekre beszerzésekre és fejlesztésre kb. 5 millió forintot tervezünk.

Egyre inkább terjednek az elektromos autók, azért szeretnénk a garázsban kiépíteni egy töltőállomást, ennek költsége kb. 500 ezer forint.

A még 2016-ban elkészítettett szakvélemény szerint, az épületet több helyen is szigetelni kell a vízbeszivárgások ellen, és több helyen kell majd javítani a dilatációs csomópontokat. A munkálatok egy részét 2018-ban el is végeztük, de 2019-ben folytatni szeretnénk a régi épületrész szigetelését, azon a helyeken, ahol a legszükségesebb. Ezeknek a munkálatoknak a kidolgozása, beárazása és kivitelezése a megtermelt nyereség függvényében 2019-ban folytatódik.

Az épület több mint 10 éves klíma és légtechnikával rendelkezik, amely nagyon elavult és nagyon energiaigényes. Szükség van a rendszer újra gondolására és tervezésére. Egy hatékony épületfelügyeleti rendszer megtervezését szeretnénk elindítani, hogy 2020-ra kész tervekkel és árajánlatokkal rendelkezünk egy teljesfokú felújítás megvalósításához.

A fejlesztéseket a 2018-ban megtermelt és 2019 várható nyereségéből tervezzük finanszírozni.

ERZSÉBET KIRÁLYNÉ  
SZÁLLODA KFT.  
2100 Gödöllő, Dózsa Gy. u. 2.  
Adószám: 2541882-2-13  
1.

Laurán Csaba  
Igazgató

Gödöllő, 2018.december 07.

**Független könyvvizsgálói vélemény  
az Erzsébet Királyné Szálloda Kft  
2019. évi üzleti tervéhez**

Primor Audit Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft

1038 Budapest Márton út 32.

19

## Gödöllő Város Önkormányzat Képviselő Testülete részére!

### Tisztelt Képviselő Testület!

Az Erzsébet Királyné Szálloda Kft 2019. évi üzleti tervét megvizsgáltam, véleményemet az alábbiakban foglalom össze:

A tervekészítés alapja egyrészt a bázis évi (2018.év) terv, másrészt annak várható teljesítése.

A bevételi terv növekedésénél figyelembe vételre került a szálloda folyamatosan javuló kihasználtsága, a piac pozitív megítélése, amelyek az előző évek növekvő eredményességét elősegítették. A vezetés nagy hangsúlyt fektet a minőségi fejlesztésre és a színvonalas kiszolgálásra, szorosan együttműködve az étterem bérlőjével.

2019-re 65,4 %-os átlagos kihasználtságot terveztek, ami azt jelenti, hogy 14.795 kiadott szobával és több mint 19.500 vendégéjszakával kalkuláltak.

A költségek és ráfordítások terve megalapozott, a dokumentumban részletesen kidolgozásra került. Fontos szempont, hogy a fejlesztési lehetőségek és igények minden évben a figyelem középpontját képezik.

#### Tervadatok ezer forintban

Értékesítés bevétele és egyéb bevételek: 359.106

Üzemeltetési költségek: 243.161

Egyéb költség és ráfordítás: 102.735

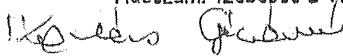
Tervezett társasági adó: 1.189


Tervezett adózott eredmény (Nyereség): 12.021

**Összefoglalva megállapítható, hogy az Erzsébet Királyné Szálloda Kft 2019. évi üzleti terve megalapozott, a terv elfogadását a könyvvizsgálat javasolja.**

Budapest, 2019.12.07.

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

  
Könyvvizsgáló cég képviselőjének aláírása  
Primor Audit Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft  
1038 Budapest Márton út 32.  
Nyilvántartási száma: 001238

  
Kamarai tag könyvvizsgáló aláírása  
Kovács Gézáné  
MKVK: 001238



## KIVONAT

Az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. Felügyelő Bizottsága 2019. január 2. napján tartott ülésének jegyzőkönyvéből.

Az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. Felügyelő Bizottsága megtárgyalta az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. 2019 évi üzleti tervét, amelyet az alábbi határozattal elfogadott:

### **1/2019 (01.02.) számú FB határozat**

A Felügyelő Bizottság 2 fő részvételével 2 igen szavazattal, egyhangúan elfogadta az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. 2019 évi üzleti tervét.

Gödöllő, 2019. január 02.

Tóth Tibor  
elnök