



Erzsébet Királyné Szálloda KFT.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2017. január 26-án tartandó ülésére

Tárgy: Az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. 2016 évi üzleti terve

Előterjesztő: Laurán Csaba igazgató

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

www.ekhotel.hu

info@ekhotel.hu

Az Erzsébet Királyné Szálloda KFT.

**2017 ÉVI
Üzleti Terv**

2017. január 2

1. Helyzetelemzés

Gödöllő város képviselőtestületének 2015. december 10.-ei döntése alapján 2016 január elsejével az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. vette át a szálloda üzemeltetését. A Kft. és a szálloda vezetését Laurán Csaba látja el, együttműködve az Accent Hotel Management Kft.-vel, aki itt is az üzemeltetési tanácsadó szerepét tölti be szakmai partnerként.

Elmondhatjuk a 2016-os évről, hogy az a terveknel jobban alakult, úgy foglaltságban, mint bevételben és eredményben, sikerült a szállodát egy olyan pályára állítani, amelynek a színvonalas, biztonságos üzemeltetés az alapja.

A 2017-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 bérelőjével a Monarchia Kft.-vel.

2. Bevételi terv

2016-ban 54%-os átlagos kihasználtságot terveztünk, amit sikerült túlteljesíteni, a várható foglaltság kb. 63,1 % lesz. 2017-ben ezt szeretnénk tovább növelni és elérni a 63,9 %-os foglaltságot, ami azt jelenti, hogy több mint 17.000 kiadott szobával számolunk.

2017-ben bruttó **357.783.000,-** Ft bevételt tervezünk elérni, amely **299.707.000,-** Ft nettó árbevételt jelent.

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó árbevételi adatok 1000 Ft-ban	2016 terv	2016 várható	2017 terv
Kihasználtság %	54 %	63,1 %	63,9 %
Szállodai árbevétel	168737	201500	202682
Vendéglátás bevétele	44450	54000	53114
Terembérlet bevétele	3622	4000	4134
Garázs bevétele	3543	3500	3701
Üzletek bérleti díj bevétele rezsivel	29843	30000	30709
Egyéb bevétel	2311	5000	5367
Értékesítés bevétele	252506	298000	299707

A szállodának két fontos bevételi forrása van, az egyik a szállodai szobák és a hozzá kapcsolódó garázs, illetve terembérlet 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 (67,7 %) a szállodai árbevétel képezi, amely nettó 202.882,- E Ft. Ezt a bevételt bruttó 16.556,- Ft-os, reggeli nélküli átlagos szobaár mellett kívánjuk elérni, amely a 4 csillagos szállodák átlagos szobaárától alig marad el.

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 összes üzlet ki van adva, és úgy tűnik, hogy olyan bérelőket sikerült találni, akik hosszútávon gondolkodnak az együttműködésben 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.

A szakmai partnerrel a tervezésekor 2017-re magas árbevételt tűztünk ki célul. Ez a növekedés komoly értékesítési munkával érhető el, ezért tervezés során meghatároztunk azokat az értékesítési csatornákat, melyekre nagy hangsúlyt fektetünk a szobakihasználtság növelése érdekében.

3. Költség terv

A több mint 299,7 millió forintos nettó árbevételhez 185,4 millió forintos üzemeltetési költséget terveztünk, tehát 114,3 millió forintos üzemeltetési eredménnyel számolunk, amely a szakmára jellemző 33-35 % körüli eredményszintnél jóval magasabb, 38,1 %.

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó adatok 1000 Ft-ban	2016 terv	2016 várható	2017 terv
Összes üzemeltetési költség	159330	181291	185433

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 vendégruha mosatás díja.

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó adatok 1000 Ft-ban	2016 terv	2016 várható	2017 terv
Közvetlen. költség összesen	46449	60825	56231
Belső személyi költség	37696	39638	43709
Külsős személyzetet	11827	13502	14902
Személyi költség összesen	49523	53140	58611

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.

A megnövekedett forgalom miatt, egyre nehezebb a jelenlegi személyzettel ellátni a feladatokat, ezért a munkaügyi hivatalon keresztül tervezzük pályakezdő fiatal alkalmazását segédmunkás munkakörre. Nagyon fontos a jelenlegi kollegák megtartása, mert az elmúlt évben nagyon nagy volt a fluktuáció és az újak betanítása nagyon sok energiát vesz igénybe, azért az országos trendnek megfelelően, minden kollégánál béremelést tervezünk.

A külsős személyzet költsége a takarító cégnek fizetett díjat jelenti. A cég alkalmazottjai elvégezik a szobák, a közösségi terek és a Relaxációs Sziget takarítását, berendezik a rendezvénytermeket, és ők biztosítják a munkálatokhoz a szükséges eszközöket és szereket. A díj két részből tevődik össze: van egy napi általány díj, és a kiadott szobák után fizetünk 450,- forintot a takarításért. A minibájbér emelkedése 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.

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó adatok 1000 Ft-ban	2016 terv	2016 várható	2017 terv
Közvetlen anyagköltség	1742	1815	2553
Fogyóeszköz	1666	2735	2518
Mosoda költsége	4481	4366	4582
Értékesítés közvetlen költsége	7889	8916	9653

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. Azért tervezünk itt lényegesen magasabb kiadással, mert az érintőkártyás kulcsrendszerre való átállás olyan új nyomtatványok bevezetésével jár, amelyek eddig nem voltak.

A fogyóeszközöknél jelentkezik az elhasználódott textília, a védő és a munkaruha pótlásának a költsége.

A mosoda költsége szobai és relaxációs szigetben használt textíliák mosatási költségét jelenti.

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó adatok 1000 Ft-ban	2016 terv	2016 várható	2017 terv
Áram	16800	16250	16500
Víz-csatorna	1900	2250	2360
Távhő díja	11600	12200	12290
Energia	30300	30700	31150
Karbantartó anyag	1320	2100	2100
Egyedi karbantartás	2400	3300	3000
Szerződéses karbantartás	1710	1950	1920
Fenntartási költség	5430	7350	7020
Technikai költségek	35730	38050	38170

Az energia költségeket úgy próbáljuk meg szinten tartani, hogy amikor pótolni kell valamilyen fényforrást, akkor energiatakarékos LED izzókra cseréljük le őket. Az Accent által menedzselt beszerzési folyamatnak köszönhetően a villamos energia árát tovább tudtuk csökkenteni, így ebben az évben csak nettó 13,72 Ft-ot fizetünk egy kilowattért.

A karbantartási szerződéseket felülvizsgáltuk, és csak azokat tartottuk meg, amelyek feltétlenül szükségesek a megbízható üzemeltetéshez. A nagyobb kihasználtság és az előregedett géppark következtében, folyamatosan emelkednek a karbantartási és fenntartási költségek, de ezeket megpróbáljuk a 2016 évi szinten tartani.

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó adatok 1000 Ft-ban	2016 terv	2016 várható	2017 terv
Reklámköltség	2596	2250	2538
Szállodai jutalék	5554	6050	6144
Hitelkártya jutalék	960	1100	1139
Marketing és jutalék költségek	9110	9400	9821

Folytatjuk a Google Ad Words kampányunkat, és több közös kampányt tervezünk az Accent Hotelsszel, ezeket a költségeket is a 2016-évi szint körül próbáljuk tartani. A szálloda megnövekedett forgalma, a megvalósult bevételek után fizetendő magasabb jutalék kifizetésével is jár.

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó adatok 1000 Ft-ban	2016 terv	2016 várható	2017 terv
Jogdíj, díszítés, megjelenés	576	750	685
Posta költség	96	80	84
Mobil telefon	360	320	336
Internet	600	600	600
Telefon, Internet, postaköltség	1056	1000	1020
IT javítás, felügyeleti díj	960	960	960
Szoftver követési díj	300	400	780
IT karbantartási díj	1260	1360	1740
Utazás, kiállítások költsége	0	0	1200
Kommunikáció költsége	2892	3110	4645

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 telefonok költsége; az állandó számítástechnikai felügyelet díja. Új szoftverek beszerzését tervezzük, amelyek meggyorsítják és hatékonyabbá teszik a munkát, ilyen a hírlevélküldő Programatic eDM rendszer, illetve a könyvelést elősegítő M-files rendszer.

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó adatok 1000 Ft-ban	2016 terv	2016 várható	2017 terv
Irodai költségek	240	260	264
Bankköltségek	1080	1080	1080
Jogi tanácsadás díja	650	620	620
Könyvelés, bérszámfejtés költsége	2470	2470	2600
Könyvvizsgálat költsége	600	600	600
Egyéb szakértői díj, vizsgálatok	1325	1320	1320
Szakértői díjak	5045	5010	5140
Adminisztrációs költség	6365	6350	6484
Egyéb üzemeltetési költség	1372	1500	1818

Az adminisztrációs költségek között szerepel az irodai és a banki költségek díja, valamint a szakértői díjak. 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.

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó adatok 1000 Ft-ban	2016 terv	2016 várható	2017 terv
Közvetlen költség összesen	46449	60825	56231
Személyi költség összesen	49523	53140	58611
Értékesítés közvetlen költsége	7889	8916	9653
Technikai költségek	35730	38050	38170
Marketing és jutalék költségek	9110	9400	9821
Kommunikáció költsége	2892	3110	4645
Adminisztrációs költség	6365	6350	6484
Egyéb üzemeltetési költség	1372	1500	1818
Összes üzemeltetési költség	159330	181291	185433

Az üzemeltetés során összesen kicsivel több, mint 185,4 millió forintos költséggel számolunk, amely 4 millió forintos növekedést jelent a várható költségekhez képest.

4. Eredmény kimutatás

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó adatok 1000 Ft-ban	2016 terv	2016 várható	2017 terv
Értékesítés bevétele	252506	298000	299707
Összes üzemeltetési költség	159330	181291	185433
GOP - Üzemeltetési eredmény	93176	116709	114274
Üzemeltetési eredmény a bevétel %-ban	36,90%	39,16%	38,13%

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 különbségét értjük.

Erzsébet Királyné Szálloda Adatok 1000 Ft-ban	2016 terv	2016 várható	2017 terv
GOP - Üzemeltetési eredmény	93176	116709	114274
Iparűzési adó	-4545	-4700	-5395
Innovációs járulék	-505	-596	-599
Biztosítás	-1354	-1367	-1440
Management díjak	-10350	-13000	-12600
EBITDAR *	76422	97046	94240
Ingatlan bérleti díja	-12000	-60000	-60000
Dolog bérleti díj	-36000	-3600	0
Amortizáció + a 2017 évi beruházás fejlesztés értékcsökkenése	-3120	-13100	-12000
Üzemi tevékenység eredménye	25302	20346	22240
Adózás előtti eredmény	25302	20346	22240
Társasági adó	2530	2035	2002
Adózott eredmény	22772	18311	20238

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

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

- Az ingatlan bérleti díja, amit az önkormányzatnak fizetünk
- Amortizáció
- A várható beruházások adott évre vonatkozó értékcsökkenése

Az adózás előtti eredményt befolyásolja még a pénzügyi műveletek eredménye, amit pénzlekötéssel és deviza átváltásokkal lehet elérni, ilyenekkel nem számolunk, mert a jelenlegi kamatok mellett, nem érdemes a pénzt lekötöni.

2017-ben **20.238.000,-** forintos adózás utáni eredményt tervezünk.

5. Beruházás, fejlesztés

2017 folytatjuk a 2016-ban elkezdett fejlesztéseket: februárban kezdődik a folyósói szőnyegek lerakása, amelyeket már 2016-ban beszereztünk és pályázat útján kiválasztásra került kivitelező cég is. Ennek a költsége 1,7 millió forint lesz.

Az ajtózárok cseréjére kiírt pályázatot megnyert céggel folyamatban van a szerződés megkötése ennek várható költsége 4,2 millió forint lesz.

A megnövekedett szállodai és rendezvény forgalom biztonságos ellátáshoz szükséges a konyhai géppark fejlesztése, a hatékonyabb munkavégzés érdekében a konyha kismértékű átépítése, a hűtőkapacitás növelése, a légkezelő rendszer növelése, erre az előzetes kalkulációk szerint kb. 10 millió forintot kell fordítani.

Megkezdjük az ágyak cseréjét, mert az új osztályba sorolási előírások szerint a matrac vastagsága minimum 18 cm kell legyen a rugalmas ágyszerkezettel és jelenleg ez csak 13 cm. Első ütemben a régi ágykereteket cseréljük le „Boxspring” rendszerű ágyakra, majd második ütemben a matracokat fogjuk lecserélni. Az első ütemnek a költsége előreláthatóan 6,5 millió forint.

A szobákban csak egy szék van, amelyre a vendégek ráülhetnek, így tervezzük egy további ülőalkalmatosságot, lehetőség szerint egy kényelmes fotel beszerzését, ezzel is növelve a szobák színvonalát. Erre a fejlesztésre kb. 1,8 millió forintot tervezzünk.

Tervezzük a fürdőszobák fejlesztését, mert azok nincsenek kicsempézve csak a zuhanykabinok és a WC-k mögött. A csempézés mellett polcokkal és jobb világítással is szeretnénk növelni a színvonalat. Erre a fejlesztésre fürdőszobánként kb. 100.000,- Ft-ot tervezünk beruházni, ami összességében 6,2 millió forintot jelent.

A fejlesztéseket a 2016-ban megtermelt és 2017 várható nyereségéből tervezzük finanszírozni.

A 2016-ban elkészítettett szakvélemény szerint, az épületet több helyen is szigetelni kell a vízbeszivárgások ellen, és több helyen kell majd javítani a dilatációs csomópontokat, ezeknek a munkálatoknak a kidolgozása és beárazása még folyamatban van.

Az eddigi és a jövőbeli fejlesztésekkel elindultunk azon az úton, amelyek hozzásegítenek, ahhoz hogy a következő minősítésnél, 2018-ban elérjük a 3* Superior szállodai besorolást.

ERZSÉBET KIRÁLYNÉ
SZÁLLODA KFT.
2100 Gödöllő, Dózsa Gy. u. 2.
Adószám: 25441882-2-13

Laurán Csaba
Igazgató

Gödöllő, 2017 január 02

Primor Audit Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft
1038 Budapest Márton út 32. primoraudit1@gmail.com

Tisztelt Képviselő Testület!

A Erzsébet Királyné Szálloda Kft. 2017. évi üzleti tervét könyvvizsgálati szempontok figyelembevételével megvizsgáltam, és véleményemet az alábbiakban foglalom össze:

A Kft üzleti tevékenysége tervadatait az előző éves terv és a várható forgalmi adatok alapján kalkulálták. A bevételi terv feszített lesz, ezért a bevételi terv realizálása érdekében intenzív marketing politikát folytatnak.

A Kft a nyereséget fejlesztésekre és felújításokra költi.

Tervadatok:

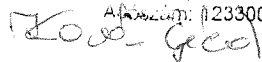
Bevételi terv értéke:	299.707 eFt
Költségek, ráfordítások:	275.463 eFt
Társasági adó	2.002 eFt
Tervezett eredmény:	20.238 eFt

Összefoglalva megállapítjuk, hogy az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. 2017. éves üzleti terve a tervezett feljesztések és marketing munka mellett teljesíthető.

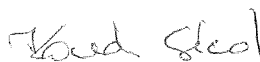
A terv elfogadását a könyvvizsgálat javasolja.

Gödöllő, 2017. január 13.

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



HATÁROZAT

Az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. Felügyelő Bizottsága az ügyrendjében elfogadott szabályzat szerint, elektronikus hírközlő eszközök közvetítésén keresztül megtárgyalta az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. 2017 évi üzleti tervét.

1/2017 (01.11.) számú FB határozat

A Felügyelő Bizottság 3 igen szavazattal, egyhangúan elfogadta az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. 2017 évi üzleti tervét.

Gödöllő, 2017. január 11.

Tóth Tibor
elnök