

G-Magistratus Szálloda Zrt.

**ELŐTERJESZTÉS**  
A Képviselő-testület 2013. február 14-i ülésére

**Tárgy:**           Javaslat a G-Magistratus Szálloda Zrt. 2013. évi üzleti tervének elfogadására

**Előterjesztő:** Varga Zsolt vezérigazgató

Tisztelt Képviselő-testület!

A G-Magistratus Szálloda Zrt. a törvényi előírásoknak megfelelően elkészítette 2013 évre vonatkozó üzleti tervét a tulajdonos által történő jóváhagyás érdekében.

Az üzleti tervhez mellékelem a Zrt. könyvvizsgálójának és Felügyelő Bizottságának jelentését.

A 2013.-as évben 185 900 ezer Forint bevétel mellett 185 877 ezer Forint költséget tervezünk, így a társaság 23 ezer Forint eredménnyel tervezi zárni a 2013-as évet.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem a G-Magistratus Szálloda Zrt. 2013. évi üzleti tervének jóváhagyását, és az előterjesztés elfogadását.

Gödöllő, 2013. február. 14.

G-MAGISTRATUS ZRT.  
2100 Gödöllő, Dózsa Gy. u. 2.  
Adószám: 13548766-2-13

Varga Zsolt  
Vezérigazgató  
G-Magistratus Zrt.

G-Magistratus Szálloda Zrt.

2100, Gödöllő Dózsa György út 2.

# **A G-MAGISTRATUS SZÁLLODA ZRT.**

## **ÜZLETI TERVE**



Tárgy: A G-Magistratus Szálloda Zrt. 2013 évi üzleti terve

Előterjesztő: Varga Zsolt vezérigazgató

Az üzleti terv megfogalmazásánál a legfontosabb szempontunk a fenntarthatóság volt. Elsődleges célunk, hogy a tulajdonosi elvárásoknak a lehető legteljesebb mértékben megfeleljünk. Törekszünk arra, hogy az önkormányzati tulajdonú épület állagmegóvása, illetve lehetőség szerinti fejlesztése biztosított legyen. Mindenekelőtt azonban a társaság szolgáltatásait igénybe vevők maximális és minőségi kiszolgálása a legfontosabb szempont, hiszen vendégeink elégedettsége biztosíthatja a folyamatos és fenntartható működést.

### Bevezetés

A 2012-es év az Erzsébet Királyné Szálloda első teljes működési éve a G-Magistratus Zrt. üzemeltetésében. Az előző évhez képest a kereslet szűkülése volt tapasztalható. A legnagyobb visszaesést a rendezvényturizmus területén tapasztaltuk. A klasszikus turista látogatók számát az idén sem sikerült jelentősen növelni megfelelő kínálat hiányában. Pozitívumként lehet kiemelni, hogy az év végén megnőtt az érdeklődés a céges rendezvények iránt, ami halvány optimizmusra ad okot, viszont egyes szolgáltatók esetében még mindig nem ismert az idénre várható áremelés mértéke.

Az alábbi tényezők változása esetén a jelen üzleti terv eredménye változhat:

- Az Euro árfolyamának jelentősebb változása. Oka: a szálloda szobaárait Euróban közli, illetve a bérleti díj is Euróban kerül meghatározásra
- Az üzlethelység bérlők mozgása, illetve a bérleti díjak várható csökkenése 2012-höz képest
- A folyamatban levő, a beruházást érintő vizsgálatok esetleges pénzügyi eredménye

A koncepció készítésekor figyelembe vett árfolyam: 285 Forint/Euro

### Makrokörnyezet:

A 2013-as vállalkozási környezet alakulása körül sok a bizonytalanság. A 2013-as évben is fennmaradó ágazati adók tovább csökkentik a fizetőképes üzletágak profitját. A fejlesztések a bankhitelek és a befektetési kedv hiánya miatt alacsony szinten vannak. Pedig a mi vendégkörünk jellemzően ebből a körből kerül ki.

### Mikrokörnyezet:

Az eredményre a költségelemek emelkedése fog negatívan hatni. Idén a duplájára kell emeljük az amortizációs kulcsot. A wellness részleg megnyitásával viszont egy új vendégkört célzunk meg, akik a kihasználatlan hétvégi időszakban jelenthetnek többletbevételt. A szobaárainkat nem emeljük az idei évben, de szerződéses partnereinknél tervezünk egy kismértékű áremelést. A wellness részleg esetében is számolunk némi bevétellel, illetve a garázs üzemeltetése is visszakérül a szállodához az idei év során, ami szintén hoz majd némi többletforrást. A bérleti díjak emelésére 2013-ban sem látunk reális lehetőséget az üzletek tekintetében, sőt a még magasabb összeget fizetők (5000Ft/m<sup>2</sup> felett) már kezdeményezték a bérleti díj újratárgyalását, illetve a wellness terület kialakításával összefüggésben a két elköltöztetendő üzlet bérlőjét is kompenzálnunk kell.

### 2013-as értékesítési tervek

A szálloda bevételeinek legjelentősebb része az üzleti egyéni (corporate) szegmensből származik. A szerződéses árainkat minimális mértékben tudjuk csak emelni, mert reális veszély, hogy budapesti

vagy egyéb környékbeli szállodát választ egy adott cég kollégái elszállásolásánál. Ezen szegmens esetén a fő célunk az, hogy a meglévő kapcsolatokat továbbra is fenntartsuk és a foglalást számukra minél egyszerűbbé tegyük, pl. több online foglalási rendszerben történő jelenléttel. Számukra is vonzó lehet a wellness létrejötte, mert hiányként jelenik meg az esti időszak kulturált eltöltésének lehetősége.

Az üzleti csoportos MICE szegmens hiányzott a leginkább 2012-ben. A tavalyi évben a termeinket többnyire termékbemutatókra vették igénybe, melyek semmilyen hozzáadott szolgáltatást nem igényelnek. Az idei évben alacsonyabb árakkal próbáljuk visszacsábítani a rendezvényeket a szállodába.

2012-ben az ország megközelíthetősége is romlott a Malév csődjének köszönhetően. A hivatássturizmus látta ennek kárát. A fapados légitársaságok egy alacsony költségi hajlandóságú csoport igényeit elégítik ki, akik nem a mi szolgáltatásainkat keresik.

A szabadidős egyéni szegmens esetén a hétvégi csomagok kialakítása és piacra vezetése a fő cél. Ebben számítunk, és aktívan közre kívánunk működni a Turisztikai Egyesület Gödöllő egyesülettel. 2013-ban megújul honlapunk, és új szolgáltatásunkkal is elsősorban a családokat, a kellemes környezetben pihenni vágyókat célozzuk meg. Ezen szegmens nagyon érzékeny, kedvező árú komplex csomagajánlatokkal érhetőek csak el. Belföldi turizmusunk fejlődését az ország nehéz gazdasági helyzete továbbra is negatívan befolyásolja, a SZÉP kártya terjedése viszont serkentőleg hat.

A szabadidős csoportok esetén az esküvőkhöz kapcsolódó szállásfoglalás ( saját éttermünk, Gödöllői Királyi Kastély, Lázár Lovaspark stb. ) jellemző, szobaárainkat változatlanul hagyjuk.

A Hungaroring nemzetközi érdeklődésre számot tartó versenyei idején szállodánk kiemelt – 5-10%-kal megemelt - szobaárakat publikál.

2013-ban számunkra kedvező a kevesebb hosszú hétvége, illetve az, hogy nemzetközi jelentőségű rendezvény helyszíne lesz Gödöllő (kutyakiállítás), ami minket is feladatok elé állít.

#### Ráfordítások:

A ráfordítások esetében a terv szerint a költséghelyek jelentős részénél nem tervezünk változtatást, azaz bázisszinten terveztünk. Jelentősebb változások az alábbi tételek esetében jelentkeznek:

- Posta, telefon, net szolgáltatás: Ennek oka, hogy tavaly év közben szolgáltatót kellett váltanunk, mivel a Rubicom eladta az üzletágát, a szolgáltatást átvevő UPC viszont más tartalommal, de magasabb díj ellenében szolgáltat, amit 2013-ra már teljes körűen figyelembe kellett venni.

- Bérleti díj: Tulajdonosi döntés alapján csökkentésre kerül

- Reklám, propaganda: a 2013-ban elkészülő wellness részleg promotálása miatt emeltük az inflációnál magasabb kulccsal.

- Szakértői díjak: Ezek 2012-re (2540e Forint) és 2013-ra (1500e Forint) is tartalmaznak egyszeri tételeket, melyek a gazdasági átvilágításhoz kapcsolódnak, és a további években nem várhatók már.

- Bankköltség: A tranzakciós adó miatt növeltük az összegét 2012-höz képest.

- Illeték: 2012-ben az átvilágításhoz kötődően egyszeri költség (900e Forint) jelentkezett
- Terv szerinti értékcsökkenési leírás: 2013-ban a kulcsot 1%-ról 2%-ra módosítjuk tulajdonosi döntés alapján
- Bírság, kötbér: Az átvilágítás során keletkezett bírságok, pótlékok, pótbefizetések várható összege 3000e Forint körül alakul majd, ami egyszeri költségként jelentkezik.

#### Bevételek:

A bevételek tervezésénél a 2011-es és 2012-es éveket vettük alapul. A tervezésnél figyelembe vettük a wellness részleg által keltett bevétel növekedés lehetőségét (10% növekedés májustól), illetve a már beérkezett foglalások volumenét. A bérbe adásból származó bevételek ellenben csökkennek 2013-ban, mivel legnagyobb bérlőnkkel, az Alma Patikával újabb fix 5 évre csak alacsonyabb bérleti díj fejében tudtunk szerződést aláírni.

#### Beruházás:

2013-ban folytatódik a mini wellness részleg kialakítása, amely projekt több átalakuláson ment keresztül, hogy a kitűzött célok elérhetővé váljanak. Jelenleg a tervezők versenyeztetése zajlik, és már több kivitelezővel is megkezdődtek az egyeztetések. A beépítésre kerülő eszközök egy részét 2012-ben már beszereztük. A beruházást az éves amortizációs keret terhére kívánjuk megvalósítani.

#### Szervezeti keretek, létszámgazdálkodás:

2013-ban szervezeti változást nem tervezünk. Az alkalmazotti létszámon változtatni szintén nem tervezünk, továbbra is hét teljes-, és három részmunkaidős alkalmazottal kívánjuk megoldani feladatainkat. Ezen kívül továbbra is támaszkodni szeretnénk partnereinkre a takarítás, a karbantartás, és a vagyonvédelem területén. A bér és annak költségei tekintetében nem tervezünk növekedést.

#### Eredmény:

2013-ban az üzemi eredmény az üzleti tervben beállított bérleti díjat feltételezve nulla körül alakul.

Az eredményre kiható tényezők:

- az üzlethelységek bérleti díja az eredetileg tervezettnél csupán a 45%-a, és ennek megváltoztatására az elkövetkező évben reális lehetőség nincs, sőt további csökkenés várható
- a szálloda profilja miatt a foglaltság csak lassan növelhető, és erősen kitett a partnervállalkozásokra kiható gazdasági körülmények változásának.

Gödöllő 2013.január 21.

G-MAGISTRATUS ZRT.  
2100 Gödöllő, Dózsa Gy. u. 2.  
Adószám: 13548346-2-13

Varga Zsolt

Vezérigazgató

1. számú melléklet

	2012. várható eredmény eFt-ban	2013 terv eFt-ban
Nyers- és alapanyagok	2800	2650
Energiaköltség	18065	17500
Nyomtatvány, irodaszer	508	550
Tisztítószer	332	400
Egyéb anyag ,fenntartási anyagok	516	500
<b>Anyag költség összesen</b>	22221	21600
Szakkönyv,folyóirat		
Posta, telefon, net szolgáltatás	3715	4300
Karbantartás, fenntartás	6426	6300
Szemétszállítás	515	550
Egyéb anyagjellegű szolgáltatás	2180	2200
Bérleti díjak (szálloda)	103001	12000
Reklám,propaganda	1172	1500
Szakértői díjak (számvitel,ügyvéd...)	6201	4900
Jogdíjak	568	570
Jutalékok, közvetítői díjak	2391	2500
Egyéb egyéb nem ag.jellegű szolgáltatás	12149	12400
Távhőszolgáltatás költségei	9990	10000
Víz-csatorna szolgáltatás díjai	2463	2800
<b>szolgáltatások összesen</b>	150771	60020
Bankköltség+hitelkártya jutalék	1563	1800
Illetékek	922	50
Biztosítási díjak	1278	1280
<b>Egyéb szolgáltatások összesen:</b>	3763	3130
Alkalmazotti bérköltség	24350	23800
Megbízási díjak		
<b>Bérköltség</b>	24350	23800
Betegszabadság díja	60	
Utiköltség térítések	468	550
Munkáltatót terhelő szja+eho	524	590
Étkezési jegyek/SZÉP kártya	1303	1332
Egyéb személyi jellegű juttatások		
<b>Személyi jellegű egyéb kifizetések</b>	2355	2472
Nyugdíjbiztosítási alap		

Egészségbiztosítási alap		
Szociális hozzájárulási adó	6243	6240
Szakképzési hozzájárulás	365	365
<b>Bérfőzők</b>	6608	6605
Tervszerinti értékcsökkenési leírás	19568	38390
Kisértékű eszközök tervszerinti écs.	212	500
Eladott áruk beszerzési értéke	431	450
A bérleti díjból eladott rész	26303	
Eladott szolgáltatások (pl-ul taxi számlák)	1199	1400
Eladott szolgáltatások (étterem)	22200	21000
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	69913	61740
Bírság, kötbér, fekbér, kés. kamat, kárt. aann	106	3500
Kölcsönök, hitelek kamata egyéb váll-nak	2186	
Deviza- valutakészletek árfolyamveszt.	357	
Egyéb ráfordítások	12	
Köv. és köt. pügyileg rendezett árf.veszt	22	
iparüzési adó	2600	2600
innovációs járulék	405	410
<b>EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK</b>	5688	6510
<b>RÁFORDÍTÁSOK</b>	285669	185877
Belföldi értékesítés árbevétele szálloda	108672	123500
Egyéb értékesítés bevétele (27%) szálloda	22950	29500
Belföldi szolg nettó árbevétele bérbeadá	26961	21500
Belföldi szolg. árbev. rezsidíj	11000	11000
Pénzügyi műveletek bevételei	714	400
Egyéb bevételek	1315	
<b>ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE ÉS BEVÉTELEK</b>	171612	185900

	2012. várható eredmény eFt-ban	2013 terv eFt-ban
Bevételek	171 612	185 900
Ráfordítások	285669	185877
Eredmény	-114057	23