



Erzsébet Királyné Szálloda KFT.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2016. február 11-én 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.

2016 ÉVI
Üzleti Terv

2016. február 01.

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 2015-ös évről, hogy az a terveknél jobban alakult, úgy foglaltságban, mint bevételben és eredményben, sikerült a szállodát egy olyan pályára állítani, amelynek a színvonalas, biztonságos üzemeltetés az alapja.

A 2016-ban tovább folytatódik az a szakmai munka, amit még a G-Magistratus Zrt. üzemeltetése során elkezdődött, még nagyobb hangsúlyt fektetve a minőségre és a színvonalas kiszolgálásra, szorosan együttműködve az étterem bérlőjével a Monarchia Kft.-vel.

A Kft. egész tevékenységet megalapozó szerződéses háttér egy része még kidolgozás alatt áll, az üzleti terv a jelenleg ismert információkon alapszik. Az üzleti terv elkészítését azok a tapasztalati számok adják, amelyeket a korábbi üzemeltető tapasztalatai alapján szerzett a szálloda vezetése.

2. Bevételi terv

2015-ben a szálloda átlagos kihasználtsága 56,7 % volt, ami 12.822 szobaéjszakának felel meg, ehhez az eredményhez nagyban hozzájárult két olyan rangos nemzetközi esemény, amelyeket Gödöllőn és környékén rendeztek meg. Ezek egyike a koronglövő Európa bajnokság, a másik pedig az íjász világbajnokság volt, amelyek 2016-ban nem itt lesznek megrendezve, ezért erre az évre 54 %-os kapacitás kihasználtságot tervezünk, ami azt jelenti, hogy 12.230 szobaéjszakával számolunk.

2016-ban bruttó **303.668.000,-** Ft bevételt tervezünk elérni, amely **252.506.000,-** Ft nettó árbevételt jelent.

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó árbevételi adatok 1000 Ft-ban	2016 terv
Kihasználtság %	54 %
Szállodai árbevétel	168737
Vendéglátás bevétele	44450
Terembérlet bevétele	3622
Garázs bevétele	3543
Üzletek bérleti díj bevétele rezsivel	29843
Egyéb bevétel	2311
Értékesítés bevétele	252506

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 (67,4 %) a szállodai árbevétel képezi, amely nettó 168.737,- Eft. Ezt a bevételt bruttó 16.280,- 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 bérlőket 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 vendég mosatás, a taxi transzfer és az egyéb csomagban értékesített belépőjegyek bevétele.

A szakmai partnerrel a tervezésekor 2016-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 252,5 millió forintos nettó árbevételhez 159,3 millió forintos üzemeltetési költséget terveztünk, tehát 93,2 millió forintos üzemeltetési eredménnyel számolunk, amely a szakmára jellemző 30% körüli eredmény szintnél magasabb, 36,9 %.

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó adatok 1000 Ft-ban	2016 terv
Összes üzemeltetési költség	159330

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
Közvetlen. költség összesen	46449
Belső személyi költség	37696
Külsős személyzetet	11827
Személyi költség összesen	49523

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 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 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 400,- forintot a takarításért.

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó adatok 1000 Ft-ban	2016 terv
Közvetlen anyagköltség	1742
Fogyóeszköz	1666
Mosoda költsége	4481
Értékesítés közvetlen költsége	7889

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

A fogyóeszközöknél jelentkezik az elhasználódott textil, 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
Áram	16800
Víz-csatorna	1900
Távhő díja	11600
Energia	30300
Karbantartó anyag	1320
Egyedi karbantartás	2400
Szerződéses karbantartás	1710
Fenntartási költség	5430
Technikai költségek	35730

Az energia költségeket úgy próbáljuk meg szinten tartani, hogy amikor pótolni kell valamilyen fényforrást, akkor energiatakarékos LED izzókra cseréljük le őket. Az Accent által menedzselte beszerzési folyamatnak köszönhetően a villamos energia árát tovább tudtuk csökkenteni, így ebben az évben csak nettó 14,99 Ft-ot fizetünk egy kilowattért. A karbantartási szerződéseket felülvizsgáltuk, és csak azokat tartottuk meg, amelyek feltétlenül szükségesek a megbízható üzemeltetéshez.

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó adatok 1000 Ft-ban	2016 terv
Reklámköltség	2596
Szállodai jutalék	5554
Hitelkártya jutalék	960
Marketing és jutalék költségek	9110

Folytatjuk a Google AdWords kampányunkat, és több közös kampányt tervezünk az Accenttel.

A szálloda megnövekedett forgalma a közvetítők részére magasabb jutalék kifizetésével is jár, amelyet a megvalósult bevételek után kell fizetni.

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó adatok 1000 Ft-ban	2016 terv
Jogdíj, díszítés, megjelenés	576
Posta költség	96
Mobil telefon	360
Internet	600
Telefon, Internet, postaköltség	1056
IT javítás, felügyeleti díj	960
Szoftver követési díj	300
IT karbantartási díj	1260
Kommunikáció költsége	2892

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 felügyelet díja.

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó adatok 1000 Ft-ban	2016 terv
Irodai költségek	240
Bankköltségek	1080
Jogi tanácsadás díja	650
Könyvelés, bérszámfejtés költsége	2470
Könyvvizsgálat költsége	600
Egyéb szakértői díj, vizsgálatok	1325
Szakértői díjak	5045
Adminisztrációs költség	6365
Egyéb üzemeltetési költség	1372

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
Közvetlen költség összesen	46449
Személyi költség összesen	49523
Értékesítés közvetlen költsége	7889
Technikai költségek	35730
Marketing és jutalék költségek	9110
Kommunikáció költsége	2892
Adminisztrációs költség	6365
Egyéb üzemeltetési költség	1372
Összes üzemeltetési költség	159330

Az üzemeltetés során összesen kicsivel több, mint 159 millió forintos költséggel számolunk.

4. Eredmény kimutatás

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó adatok 1000 Ft-ban	2016 terv
Értékesítés bevétele	252506
Összes üzemeltetési költség	159330
GOP - Üzemeltetési eredmény	93176
Üzemeltetési eredmény a bevétel %-ban	36,90%

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 Adatok 1000 Ft-ban	2016 terv
GOP - Üzemeltetési eredmény	93176
Iparűzési adó	-4545
Innovációs járulék	-505
Biztosítás	-1354
Management díjak	-10350
EBITDAR *	76422
Ingatlan bérleti díja	-12000
Dolog bérleti díj	-36000
Amortizáció	-3120
Üzemi tevékenység eredménye	25302
Adózás előtti eredmény	25302
Társasági adó	2530
Adózott eredmény	22772

*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
- Dolog bérleti díj, amit a G-Magistratus Zrt.-nek fizetünk
- Amortizáció

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.

2016-ban **22.772.000,-** forintos adózás utáni eredményt tervezünk.

5. Beruházás, fejlesztés

Az Erzsébet Királyné Szálloda Kft az első üzleti évben csak úgy tud belső forrást biztosítani a szükséges fejlesztésekhez és felújításokhoz, ha nyereségesen gazdálkodik és ez az eredmény növeli a saját tőke összegét, az eredmény tartalékokat.

Idegen tőke igénybevétele (hitel) nem gondolkodunk, mert terveink szerint a 20 millió forráslehetőség elegendő lesz, azokra a fejlesztésekre, amelyek szükségszerűek a jelenlegi igényesebb vendégkörünk megtartásához.

2016-ban ki akarunk alakítani, egy új szobatípust, amely jobban illeszkedik a szálloda szecessziós külső hangulatához, de mégis a mai modern kor elvárásainak megfelel. Elsőként a nászutas lakosztályt szeretnénk átépíteni, átrendezni, hogy az valóban megfeleljen ennek a „titulusnak”.

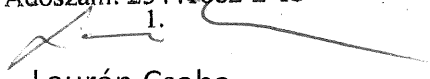
Folytatjuk a 2015-ben elkezdett apró fejlesztéseket, és további tükrök, éjjeli és asztali lámpák, törülközőtartók, ágysálak, díspárnák beszerzését tervezzük. Megkezdjük az ágyak cseréjét, mert az új osztályba sorolási előírások szerint a matrac vastagsága minimum 18 cm.

A tavalyi évben megkezdtük a szekció terem átalakítását, a hideg járólappal burkolat padlószőnyeg borítást kapott, ezt ebben az évben tovább fejlesztjük oly módon, hogy a helyiség a bálterem színvonalához igazodjon.

A relaxációs szigetnek folyamatosan nő a forgalma, és új igények merültek fel, tervezzük egy merülő dézsa beépítését, valamint egy újabb szobakerékpár beszerzését.

Az eddigi fejlesztésekkel: a relaxációs sziget létrehozásával, a lobby átépítésével, a szekció terem szőnyegezésével elindultunk azon az úton, amelyen további fejlesztésekkel, a következő minősítésnél 2018-ban szeretnénk elérni a 3* Superior kategóriát.

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


Laurán Csaba

Igazgató

Gödöllő, 2016 február 01

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

Tisztelt Képviselő Testület!

A Erzsébet Királyné Szálloda Kft. 2016. évi üzleti tervét könyvvizsgálati szempontok figyelembevételével megvizsgáltam, és véleményemet az alábbiakban foglalom össze:

A Kft üzleti tevékenysége 2016 január 1-től kezdődött, tervadatai megalapozottságát azok az előző éves információk adták, amelyek a G-Magistratus Zrt tevékenysége kapcsán realizálódtak.

Tervadatok:

Bevételi terv értéke:	252.506 eFt
Költségek, ráfordítások:	229.734 eFt
Tervezett eredmény:	22.772 eFt

Összefoglalva megállapítható, hogy az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. 2016. évi üzleti terve megalapozott.

A terv elfogadását a könyvvizsgálat javasolja.

Gödöllő, 2016. február 1.

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



Kovács Gézáné
Hites könyvvizsgáló
003960



KIVONAT

Az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. Felügyelő Bizottsága 2016. február 1. napján tartott ülésének jegyzőkönyvéből.

Az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. Felügyelő Bizottsága alakuló ülésén Tóth Tibort javasolta elnöknek. Tóth Tibor a jelölést elfogadta.

1/2016 (02.01.) számú FB határozat

Az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. Felügyelő Bizottsága megtárgyalta az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. 2016 évi üzleti tervének az előterjesztését, és az alábbi kiegészítéssel elfogadásra javasolja:

Az előterjesztés helyzet elemzés részét ki kell egészíteni azzal, hogy:

A Kft. egész tevékenységet megalapozó szerződéses háttér egy része még kidolgozás alatt áll, az üzleti terv a jelenleg ismert információkon alapszik.

továbbá azzal, hogy:

Az üzleti terv elkészítését azok a tapasztalati számok adják, amelyeket a korábbi üzemeltető tapasztalatai alapján szerzett a szálloda vezetése.

Az előterjesztést a Felügyelő Bizottság 3 fő részvételével, a fenti kiegészítésekkel egyhangú szavazással elfogadta.

Gödöllő, 2016. február 1.

Tóth Tibor
elnök