

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.

2022. évi üzleti terve

Készült 2021. december 13.-án



Rókay Attila
ügyvezető

Erzsébetvárosi
Piacüzemeltetési Kft. **1.**
1071 Budapest, Akácfa u.42-43.
Adószám: 25962415-2-42

Tartalomjegyzék

TARTALOMJEGYZÉK	2
0. AZ ERZSÉBETVÁROSI PIACÜZEMELTETÉSI KFT ÜZLETI TERVE	3
<i>A Vállalkozás adatai</i>	3
I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	4
II. ÁGAZATI ELEMZÉS	5
III. A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA	6
III.1. AZ ÜZEMELTETÉS BEMUTATÁSA	6
IV. MŰKÖDÉSI TERV	8
IV.1. MUNKAERŐIGÉNY.....	8
IV.2. EGYSZERI RÁFORDÍTÁSOK, BERUHÁZÁSOK.....	8
IV.3. FOLYAMATOS RÁFORDÍTÁSOK.....	9
IV.4. KÉSZLETGAZDÁLKODÁS	9
V. MARKETING TERV	10
VI. SZERVEZETI FELÉPÍTÉS	11
VII. PÉNZÜGYI TERV	12
VII.1. PÉNZÜGYI TERV ELEMZÉSE.....	13
VIII. KOCKÁZATELEMZÉS	14
VIII.1. SWOT ANALÍZIS	14
IX. PÉNZFORGALMI TERV	15
X. MELLÉKLETEK	16
1. BERUHÁZÁSI TERV 2022	17
2. LÉTSZÁMTERV 2022	18
3. PÉNZÜGYI (ÜZLETI) TERV 2022	19
4. 2022. ÉV ÖSSZESÍTETT KIADÁSOK ÉS BEVÉTELEK SZERINT.....	23
5. 2022. ÉVI SZEMÉLYI, DOLOGI KÖLTSÉG ÉS BEVÉTEL ÖSSZESÍTŐ	24
6. PÉNZFORGALMI TERV 2022.....	30
7. 2022. év üzleti terv számításai	31

Az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft. üzleti terve

A Vállalkozás adatai

<i>A cég teljes elnevezése:</i>	Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Korlátolt Felelősségű Társaság.
<i>A cég rövidített elnevezése:</i>	Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.
<i>A cég jogi formája:</i>	Korlátolt felelősségű társaság.
<i>A cég székhelye:</i>	1071 Budapest, Akácfa u. 42-48.
<i>Telefon:</i>	06 1 2905611
<i>E-mail cím:</i>	rokay.attila@klauzalpiac.hu
<i>A cég pénzforgalmi jelzőszáma:</i>	11707031-21451511-00000000 OTP
<i>A cég adószáma:</i>	25962415-2-42
<i>Cégjegyzékszám:</i>	Cg. 01-09-298784
<i>A cég alapítása:</i>	2017.05.15.
<i>A működés befejezésének időpontja:</i>	határozatlan
<i>Ügyvezető:</i>	Rókay Attila
<i>Számviteli nyilvántartás módja:</i>	kettős könyvvitel
<i>A cég adózási rendje:</i>	ÁFA alany
<i>A cég jegyzett tőkéje:</i>	53.000.000 Ft
<i>A cég tevékenysége:</i>	Ingatlankezelés
<i>Kamarai tagság:</i>	Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara
<i>Várható saját tőke 2021.végén:</i>	40.803.000,- Ft
<i>2021. évi várható árbevétel:</i>	199.485.000,- Ft
<i>Várható saját tőke 2022.végén:</i>	40.803.000,- Ft
<i>2022. évi várható árbevétel:</i>	217.889.000,- Ft

I. Vezetői összefoglaló

Az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft. a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata által alapított mikro vállalkozás, amely a kerület két frekventált helyén üzemeltet vásárcsarnokokat (a továbbiakban: üzletközpontokat). A hosszú távú fejlődés végett folyamatosan keresi az üzemeltetés leghatékonyabb módszereit.

A Társaság célja, hogy a lehető legjobban kielégítse az alapító igényeit, olyan üzemeltetési körülményeket teremtsen, amely megfelelő körülményeket teremt mind az eladók, mind a vásárlók részére. A vásárlói visszajelzésekből kiindulva egyre többen igénylik, hogy az üzletközpontokban minél több és minél változatosabb kínálattal rendelkezően jelenjen meg.

Az üzleti tervünk célja, hogy bemutassuk az üzletközpontok üzemeltetésével kapcsolatos terveinket, milyen céljaink vannak az üzemeltetéssel összefüggésben, és hogy hogyan kívánunk a lehető legmagasabb szinten, a lehető legkisebb ráfordítással elvégezni feladatainkat.

Az üzletközpontok üzemeltetését úgy kívánjuk minél magasabb színvonalon ellátni, hogy 2022. év végére elsősorban a Garay téri Piacnál növeljük a bérbeadások számát. Tovább kívánjuk erősíteni a termelői piacokat azáltal, hogy a lehetőségekhez mérten bővítjük a kört. A 2022-es üzleti év során erősíteni szeretnénk az üzletközpontok alapvető céljainak teljesülését, a kerületi lakosok szélesebb körű termékvásárlásának lehetővé tételével. Ennek érdekében lépéseket tervezünk annak érdekében, hogy legtöbb bérelt üzlet járvány helyzet adta lehetőségekhez legjobban igazodó nyitva-tartással, a lakosság felé történő szolgáltatással, illetve a közösségi terek eredeti célú hasznosításával növekedjen a kerületi lakosság elégedettsége.

Céljaink elérése esetén – a járvány helyzetet is figyelembe véve - az Önkormányzat valószínűleg a 2020. évinél minimálisan kisebb bevételhez jut. Céljaink eléréséhez egy alkalmi munkavállaló alkalmazására is szükség lehet azért, hogy a Garay téri Piac nyitása és zárása az ezen feladatok ellátásáért felelős munkavállaló szabadságolása alatt is megoldott legyen.

Az üzletközpontok alapfeladatainak jobb szintű érvényesülése érdekében olyan marketing tevékenységet kívánunk elvégezni, amely támogatja ezt a törekvésünket, fokozni kívánjuk honlapunk információs tartalmát, ezáltal is igyekszünk vonzóbbá tenni az üzletközpontokat.

A bővítés működésünket nem fogja nagymértékben megváltoztatni, hiszen a továbbiakban is alapvetően a korábban ellátott üzemeltetési feladatokat fogjuk elvégezni, de terveink szerint költséghatékonyabban és a bérleti díjakkal, üzemeltetési költségekkel kapcsolatos behajtási tevékenységünk javításával a bevételi oldalon is eredményesebben.

Azt várjuk a 2022. évtől, hogy a feladatainkat a korábbinál sokkal biztonságosabban tudjuk elvégezni, a Társaság finanszírozása folyamatosan megoldott lesz. Ez abból ered, hogy az új feladat-ellátási szerződés alapján lehetővé vált, hogy minden – a működtetéssel összefüggő költségünket és ráfordításainkat – átszámlázzuk az Önkormányzat felé. Ez azt jelenti, hogy a 2022-es üzleti tervünk sem nyereséget, sem veszteséget nem tartalmaz.

II. Ágazati elemzés

Azt tapasztaljuk, hogy a budapesti nem belvárosi üzletközpontokban az üzlethelyiségeket továbbra is általában havi 20-60 EUR/m² bérleti díjért tudják kiadni, amely már tartalmazza az üzletközpontok üzemeltetési költségét is. Az Erzsébetvárosban ezek az árak nem érhetőek el. A jelenlegi bérleti díjak jelentősen hozzájárultak ahhoz, hogy az üzlethelyiségek iránti kereslet a Klauzál Csarnoknál magas. 2021. évben elindultunk abba az irányba, hogy a felmerülő tényleges üzemeltetési költséget – azok felé, akikkel új bérleti szerződést kötünk - átszámlázzuk az érintettek felé. Ez csökkentheti alapvetően az Önkormányzat oldalán az üzletközpontok üzemeltetése miatt keletkező veszteséget.

Az Önkormányzatok által fenntartott üzletközpontok sajátos ágazatot jelentenek, mert ekkor nem a haszonszerzés az elsődleges cél, hanem az önkormányzati törvényben meghatározott kötelező feladat teljesítése, a területen élő lakosság vásárlási igényének lehető legjobb kielégítése, a kézművesek és az őstermelők piachoz jutásának elősegítése. Ezen célok miatt az Önkormányzatok által a gazdasági társaságokba kiszervezett piacüzemeltetési feladatok ellátása általában veszteséges és ezen sajátos ágazati körben elsősorban a veszteség mértéke a kérdéses. Ezt, tehát a veszteség mértékét döntően a vásárcsarnokok felszereltsége, műszaki színvonala, de mindenekelőtt a gépészet korszerűsége és költségigénye határozza meg. E tekintetben az Erzsébetvárosi Önkormányzat által fenntartott két üzletközpont nem áll jól, mert a fenntartásuk nagyon költségigényes, a gépészet ma már nem korszerű, a Klauzál Csarnok üzemeltetése is folyamatos gondokkal valósítható meg, amelyek megoldása irányában megtettük az első lépéseket. Mindez a tulajdonos részéről többszöri azonnali, pénzügyi kötelezettséggel is járó beavatkozást igényel, illetve a felújítások elvégzéséhez az Önkormányzattól források biztosítását követeli meg.

A sajátos ágazat tekintetében a jövőben nem várunk változást, mert várhatóan az Önkormányzatok többsége a jövőben is csak veszteségesen tudja az üzletközpontok üzemeltetését megoldani, de a célunk az, hogy ez a veszteség az új üzleti évben csökkenjen.

III. A vállalkozás bemutatása

Cégünk elsődleges célja egy átlagos minőséget előnyben részesítő vásárlói kör igényeinek legmagasabb fokon történő kielégítése. Ennek érdekében mind a két helyen (Garay téri piac és Klauzál Csarnok), széles választékot biztosító üzleteket igyekszünk biztosítani az üzletközpontokban. Üzletpolitikánk részeként fontosnak tartjuk a jelenlegi vásárlókör megtartása mellett új vásárlók megnyerését célozzuk meg.

Cégünk 2017 szeptember 01.-étől végzi a két üzletközpont üzemeltetését. A Garay téri piac esetében - mivel itt az Önkormányzat egy Társasházi résszel rendelkezik - a tényleges üzemeltetést a Társasház üzemeltetője végzi. Ezt az üzemeltető részben az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.-re, részben pedig az Önkormányzatra számlázza át. E tekintetben, mint kisebbségi tulajdonos nagyon kevés ráhatásunk van. Más a helyzet a Klauzál Csarnok esetében, mert ott – az épület Önkormányzat és SPAR Magyarország Kft. kettős tulajdonlása ellenére - az üzemeltetés teljes egészében a kezünkben van. Az üzemeltetés nagyobb költséggrészét a Klauzál Csarnok teszi ki.

Az üzlethelyiségek az alapító, az üzemeltetői iroda berendezési tárgyai részben az Önkormányzat, részben a Társaság tulajdonában vannak, és tehermentesek.

A cégünk alkalmazásában terveink szerint 2022. év havi átlagában 10,00 fő fog állni. A 2021. év első feléhez viszonyítva a létszám 1 fővel nő, mert sikerült felvenni a korábban kilépett dolgozónk helyett egy új munkatársat. Az ügyvezető és a közvetlenül alá tartozó adminisztrációs feladatokat végzők intézik az üzletközpontok vezetésével és szervezésével kapcsolatos teendőket.

A cég jegyzett tőkéje a 2020-ban bekövetkezett jegyzettőke emelés miatt 53 millió forintra emelkedett a korábban kapott 50Mft-os tagi kölcsön apportálásával. A 2020. évi tevékenységünket jelentős, több, mint 13Mft-os veszteséggel tudtuk zárni és ebből a veszteségből 2021-ben várhatóan mintegy 0,8Mft-ot sikerül visszafizetni. Az éves árbevétel 2021-ben várhatóan közel 200 millió forint lesz. A 2022-es árbevételt közel 218 millió forintra terveztük, amelyből 20 millió forint egyszeri, mert tárgyi eszköz beszerzések, illetve felújítások Önkormányzat felé történő átszámlázásából ered.

A beszállítókkal igyekszünk hosszú távon jól működő kapcsolatban állni. Azonban azokon a területeken, ahol a tevékenységünk biztosítása tekintetében nagyon magas a költségarány, ott a lejáró szerződések tekintetében több árajánlat bekérésével, illetve közbeszerzési eljárások lefolytatásával igyekszünk lejjebb szorítani a költségeinket.

III.1. Az üzemeltetés bemutatása

Jelenleg, ahogyan azt korábban is jeleztük 2 üzletközpontot üzemeltetünk, amelynél a Garay téri piac üzemeltetési költségei csak átfutnak rajtunk. E vonatkozásában ránk a piac bérlői felé a bérleti díjak, az üzemeltetési és közmű díjak Önkormányzat nevében történő kiszámlázása, illetve hétvégén a termelői piac asztal pénzeinek beszedése és az

Önkormányzat részére történő befizetése hárul, amelynek teljes a Társaságnál várhatóan felmerülő várhatóan nettó 55Mft-os 2022. évi költségét, az Önkormányzat megtéríti. Ezzel kapcsolatos költségek az Önkormányzatnál is felmerülnek, mert az Önkormányzat fizeti a Társasház felé a közös költséget, illetve az üzemeltető Hayad kft-nél felmerülő üzemeltetési költséget.

A Klauzál Csarnok esetében is az Önkormányzat nevében kiszámlázzuk a bérleti díjakat, a közművekkel kapcsolatos díjakat, valamint az új bérlők felé az üzemeltetési költséget, illetve hétvégén beszadjuk a termelőktől az asztal pénzeket. Ezen felül saját jogon – havi mérőóra leolvasás alapján – számlázzuk a bérlők felé az általuk fogyasztott közüzemi díjakat. A költségoldalon többnyire alvállalkozókkal intézzük és szervezzük az üzemeltetést, várhatóan mintegy nettó 143 millió forint összegben, amelynek költségeit megosztjuk a SPAR szerződés alapján a SPAR és a többi épületrész között. A Klauzál Csarnok üzemeltetési költségét a következők szerint számoljuk el, illetve számlázzuk:

- a Klauzál Csarnokban toalett használat, illetve egyéb címen az üzemeltetéssel összefüggésben 2,6 millió forint bevételt érünk el,
- a Klauzál Csarnokban a Társaság tevékenységekor fellelt eszközök után elszámolunk 0,3 millió forint értékcsökkenést, amelyet teljes egészében ellentételez az ennek megfelelő összegben könyvelhető egyéb bevétel,
- a Klauzál Csarnok teljes üzemeltetési költségéből, a 143 millió forintból fennmaradó 140 millió forintból a SPAR felé a vele kötött szerződés alapján (a Csarnok költségének 33%-át, az udvar után a 15%-ot) a SPAR felé számlázzuk 39 millió forint összegben,
- a Klauzál Csarnok fennmaradó üzemeltetési költségét, a 101 millió forintot az Önkormányzat felé számlázzuk.

IV. Működési terv

A Társaság működtetésében az elmúlt évekhez viszonyítva nem tervezünk változtatást. Folytatjuk azt a korábbi gyakorlatot, hogy a Klauzál Csarnokban folyamatos jelenlétet biztosítunk. A Garay téri Piacnál is biztosítjuk a jelenlétet, de ezt nem folyamatosan. Mind a

két ingatlannál az adminisztrációt döntően a Klauzál Csarnokban lévő irodánkban igyekszünk lebonyolítani, az ehhez szorosan kapcsolódó számlázással egyetemben. A lényegében folyamatos jelenléttel elérjük a piac rendjének betartását, a technikai hiányosságokra való azonnali reagálást.

A központi ügyek intézésére Piacüzemeltetési Irodát tartunk fenn a Klauzál Csarnokban. Az ide beosztott alkalmazottak ellátják a Társaság egészét érintő adminisztrációs feladatokat, illetve megosztott feladattal a Klauzál Csarnok üzemeltetését, kiemelten a műszaki problémák kezelését.

IV.1. Munkaerőigény

A feladatainkkal kapcsolatos teendők ellátása során alapvetőnek tartjuk olyan műszaki ismerettel rendelkező személy alkalmazását, aki képes a Klauzál Csarnok összetett gépészeti berendezéseinek folyamatos működtetését biztosítani. Különösen fontossá teszi ezt azon elképzelésünk, hogy az év végéig a kiadható üzletek és raktárak teljes egészére a bevásárló központok profiljába vágó bérlőket találjunk, amely elsősorban a Garay téri Piacnál, kisebb mértékben a Klauzál Csarnok fokozottabb igénybevételével jár. Ez utóbbinál a teljest megközelítő kihasználtság a villamos energiaellátás oldaláról gondokat vet fel, az egyéb szennyvízzel kapcsolatos gondok megoldása a 2022. év feladata.

A Garay téri piacnál folyamatosan egy alkalmazottunk fogja ellátni a feladatát, egy másik pedig megosztott munkát végez a két üzletközpontban. További nyolc alkalmazott - ebbe beleértve az alkalmi munkavállalókat is - és tisztségviselő (utóbbiba beleértve az ügyvezetőt és a három FEB tagot is) a Klauzál Csarnokban dolgozik. Csak olyan műszaki és adminisztratív feladatokat oldunk meg saját munkaerővel, amelyek a Társaság működése szempontjából elsődlegesek. Ugyanakkor nem célunk minden, speciális ismereteket igénylő feladat saját ellátása, mert azokon a területeken, ahol ez gazdaságos külső vállalkozók szolgáltatásait vesszük igénybe.

IV.2. Egyszeri ráfordítások, beruházások

A 2022. év működésében egyszeri ráfordításként jelenik meg a Klauzál Csarnoknál és a Garay téri Piacnál a nagytakarítás összesen 3,9 millió forint összegben.

Ezen felül semmilyen más eszköz beszerzést, vagy jelentős egyedi ráfordítással nem számolunk. Az Önkormányzat segítségével megvalósuló nagyobb léptékű dolgokat a beruházási tervünk tartalmazza (Melléklet X.1).

IV.3. Folyamatos ráfordítások

Az üzemeltetés minden területén a tartós kapcsolatokra törekedünk, ezért az érintettekkel folyamatos szerződéseket kötünk.

A nagyobb rendszeres költséget a takarítás, az őrzés-védelem, kisebb mértékben egyes gépészeti berendezések rendszeres karbantartása, illetve a könyvviteli szolgáltatás jelenti.

Alapvetően az üzemeltetést az előző év költségfajtáinak és összetételének figyelembevételével tervezzük, de figyelembe vesszük a már lefolytatott ártárgyalásokat, az eddig ismertté vált kormányzati elgondolásokat a következők szerint:

- egyelőre 200.000 forint minimálbérrel számoltunk, a 2022-ben a szociális hozzájárulást 13%-kal terveztük, szakképzési hozzájárulást a terv nem tartalmaz,
- figyelembe vettük a szabályok változását, valamint a cafatéira rendszer átalakítását (csak SZÉP kártya igénybevételével kalkuláltunk évi bruttó 200.000 forintig),
- az alkalmazottaknál 2022.04.01-től 15%-os bérfejlesztéssel számoltunk,
- az intézkedésnek megfelelően 2022-re beterveztük az ügyvédi költséget, viszont 2022-es üzleti tervünk nem tartalmazza a Garay téri Piac üzemeltetője által átszámlázandó üzemeltetési költséget,
- a Klauzál Csarnok áramköltségénél a régi 26,36Ft/KWh helyett az új szerződésben lévő 59,61Ft/KWh egységárral számítottuk a fogyasztás miatti költséget,
- a Klauzál Csarnoknál az energia területen a 2022. évi várható fogyasztással (villamosenergia 370.000KWH, gáz energia 396MJ, víz 3.000m3) számoltunk,
- a fontosabb szolgáltatások tekintetében a 2022. évre várható 3,6%-os inflációt figyelembe véve terveztünk, a többi területen a 2021. évi szinten számítottuk költségeinket.

IV.4. Készletgazdálkodás

Továbbra sem tervezzük raktár fenntartását. Karbantartást végző partnereinkkel úgy állapodtunk meg, hogy a karbantartás anyagait is esetenként ők biztosítják. A néhány kivételes, döntően az azonnali beavatkozást igénylő esetekben pedig csak annyi anyag megvásárlása történik, amennyi az adott beavatkozáshoz feltétlenül szükséges.

V. Marketing terv

Az elmúlt év tapasztalatain okulva azt tervezzük, hogy 2022-ben egyszerű marketing fogásokat fogunk alkalmazni, facebook hirdetések segítségével igyekszünk a lakosságot a két üzletközpont fokozottabb igénybevételéhez szoktatni, illetve fokozottabban fogunk támaszkodni a honlapunk adta lehetőségekre.

VI. Szervezeti felépítés

A cégünk szerkezete igen egyszerű. Jelenleg összesen az alkalmi munkaerőt is figyelembe véve 7 fő dolgozik. A vállalat vezetéséről és a stratégiai döntésekről és az ellenőrzésekről az ügyvezető gondoskodik. A piacüzemeltetési csoportvezető beosztás betöltésével 2022. év egészében számolunk. A Garay téri Piacnál egy takarító dolgozik, akinél besegít egy alkalmi munkavállaló is, mindenki más a központi irodában látja el feladatát. Mindenki az ügyvezetőnek tartozik beszámolási kötelezettséggel.

A marketinggel kapcsolatos döntések is az ügyvezető hatáskörébe tartoznak, külön marketing asszisztens alkalmazását egyelőre nem tervezzük.

A Klauzál Csarnokban lévő piacüzemeltetési munkatárs és a pénzügyi asszisztens fogja össze a társaság gazdasági ügyeit, tartják a külső könyvelést végző társasággal a kapcsolatot. A külső könyvelést végző társaság intenzíven részt vesz a gazdasági információs rendszer kialakításában, az elszámolások elkészítésében, az Önkormányzat által igényelt társaságot érintő pénzügyi, számviteli területre vonatkozó adatszolgáltatások összeállításában.

A Társaságnál az Önkormányzat döntésének megfelelően Felügyelő Bizottság működik 3 fővel, akik tiszteletdíj ellenében látják el feladatuk, a létszámba beszámítanak, de nem minősülnek alkalmazottnak.

A létszámtervet a melléklet tartalmazza (Melléklet X.2)

VII. Pénzügyi terv

A 2022. évre vonatkozó pénzügyi tervet (mérleg és eredmény-kimutatás) szintén a melléklet tartalmazza. (Melléklet X.3). A pénzügyi tervet alátámasztó összegzőt (X.4), a 2022. évi üzleti terv személyi és dologi költségeinek és bevételeinek összesítőit 4 db táblázat (X.5), a 2022-es üzleti tervhez kapcsolódó számításokat (X.7) mellékletek tartalmazzák. Ez utóbbi körébe tartozik a 2022. üzleti év alapszámításaihoz tartozó 3 db táblázat.

A táblázatokat áttanulmányozva láthatjuk, miképpen alakulnak 2022. évben az üzemeltetés költségeinek és bevételeinek tervezett összegei. A 2022-re az árbevétel növekedésével számolunk (200Mft-ról 218Mft-ra), amely a feladat-ellátási szerződéstől független és az Önkormányzat felé történő 20Mft összegű felújításának és tárgyi eszköz beszerzésének átszámlázásával függ össze.

Terveink szerint a 2022. évi mérleg főösszege az előző évinél várhatóan alacsonyabb és mintegy 61 millió forint lesz. Az évet valószínűleg 0 millió forint adózás előtti eredménnyel zárjuk. A Klauzál Csarnok számítható önköltsége a 2021. évben várhatóan megközelíti 160 Ft/nap/m²-t, amely terveink szerint a 2022. évben mintegy 175,- Ft/nap/m² fölé fog emelkedni, amely mintegy 9,4%-os emelkedést jelent. Az önköltség ilyen alakulásában döntő tényezőt a következők jelentették:

- a bérek éves átlagban 11,25%-kal emelkednek, a bérek után elszámolásra kerülő hozzájárulások 4%-kal csökkennek,
- az áramdíjnál a fogyasztói díj drasztikus emelkedése növeli a költséget,
- új költségelemként jelenik meg az ügyvédi költség 4,2Mft-os éves költséggel,
- az önköltség emelkedését eredményezi a kormányzat által kalkulált 3,6% fogyasztói áremelkedés is.

A feladatellátási szerződés kedvező módosulása miatt a Társaságnál elvileg nem keletkezhetne veszteség. Az önkormányzat egészében a Társasággal összefüggésben a vásárcsarnokok miatt összességében a 2021. évi várható 56 millió forintos veszteséghez képest 2022-ben várhatóan 63 millió forint veszteséget lesz kénytelen elviselni.

VII.1. Pénzügyi terv elemzése

Mérleg

A terveink szerint 2021 végére a követelések várhatóan kisebb mértékben 38,3 millió forintról 19,6 millió forintra csökkennek. A pénzeszközök a számlázási rendszer változása következtében a 2021. év végére várható 24,5Ft-ról 40,9 millió forintra növekszik a 2022. üzleti év végére. A rövid lejáratú kötelezettség is a követelésekhez hasonlóan, annál jóval kisebb mértékben a 2021. évi 21,9 millió forintról 19,6 millió forintra csökken, amely még mindig azt fogja jelenteni, hogy a rövid lejáratú követelések és kötelezettségek egyensúlyban vannak.

Eredmény-kimutatás

A pénzügyi terv eredmény-kimutatásából látható, hogy az árbevétel 2022-ben mintegy 218 millió forint lesz, amelyből 20Mft az Önkormányzat felé átszámlázandó felújításokból, tárgyi eszköz beszerzésekből ered, tehát valójában 2 millió forintos árbevétel visszaesésről beszélhetünk. Az egyéb bevételek várható összege 0,3 millió forint, amely megegyezik a várható 2021. évi ilyen összeggel és a megalakuláskor fellelt tárgyi eszközökre 2022-ben elszámolásra kerülő értékcsökkenés miatt keletkezik.

A költségek és ráfordítások együttes összegének 2021. évhez viszonyított várható közel 19 millió forintos növekedése miatt 2022-ben kissé meghaladja a 218 millió forintot. A növekedés minden költségelemnél tetten érhető, azonban ez az anyagjellegű ráfordításoknál csalóka, mert a 2021. évi adat lényegében nem tartalmaz az Önkormányzat felé történő átszámlázási költséget, tehát a már többször említett 20Mft-ot. Ha ezt figyelembe vesszük, akkor a korrigált anyagjellegű ráfordítás 2021. üzleti év várható összege közel 168Mft, amely a 2022-re ezen költség fajtára tervezett 166Mft-ot figyelembe véve 1,2%-os csökkenés. Ez a csökkenés egyértelműen annak tudható be, hogy a Garay téri Piac üzemeltetője 2022-ben nem a Társaság felé, hanem az Önkormányzat felé számláz, amely így a költségeket közel 16Mft-tal csökkentette.

A bevételek és a ráfordítások előbbiekben bemutatott változásának következménye az, hogy a várható 2022. évi adózott eredmény 0 millió forint lesz, amely a 2021. évben várhatóan elérendő mintegy 0,8 millió forintos adózott eredmény alatt van. De ez az új elszámolási rend következménye, hiszen a Társaságnak lényegében csak az Önkormányzattól származik bevétele, és az egyéb forrásból származó mintegy 3 millió forint (az összes bevétel 1,3%-a) csak minimális kockázatot jelent az eredményre.

VIII. Kockázatelemzés

Az előző évhez hasonló különböző kockázati tényezők merülhetnek fel a működtetés során, de ezeket a cég próbálja kiszűrni, minimalizálni.

VIII.1. SWOT analízis

Erősségek	Gyengeségek
<ul style="list-style-type: none">- Hatékony bérlő kiszolgálás- Bérlőbarát működés- A lakossági igények elsődlegességének tiszteletben tartása- Alacsony működtető létszám- Hosszú távú gondolkodás- Folyamatosan fejlődő működtetési tevékenység (bérlőkhöz való alkalmazkodás)	<ul style="list-style-type: none">- Munkaerő fluktuáció- Alacsony bérleti díjak (a jobb kihasználtság érdekében)- Kiszámlázási lehetőségek nem csak társaságunktól függenek- Viszonylag magas működési költségszint
Lehetőségek	Veszélyek
<ul style="list-style-type: none">- Raktárak további bérbeadása- További tapasztalatok megszerzése a működés területén	<ul style="list-style-type: none">- gépészeti berendezések működőképessége

A társaságunk számos erősséggel rendelkezik. Felvagyunk készülve feladataink hosszú távú ellátására. Vevőinkkel folyamatos és hatékony kommunikációt tartunk fenn, marketingünkönél saját erőre támaszkodunk, az adminisztráció lényegesen egyszerűbb.

A rendszer működéséből adódhatnak gyengeségek. A működtetést érintő tapasztalatok megszerzése érdekében más hasonló tevékenységet folytató vállalkozással cseréltünk információkat. A tapasztalatszerzést folytattuk az új üzleti évben is, ez és a viszonylag stabil személyi állomány alapozták meg a 2022. évre tervezett korábban bemutatott változásokat. A működésünket meghatározó belső szabályozásról ma már elmondhatjuk, hogy 2021 végére kiforrott, a belső ellenőrzés és a könyvvizsgálat által tett javallatokat hasznosítottuk és e szerint alakítottuk át tevékenységünket, és a munkát ennek megfelelően folytatjuk 2022-ben is.

IX. Pénzforgalmi terv

A 2022. év pénzforgalmi tervet a melléklet tartalmazza (X.6). Az év egész időszakában várhatóan likviditási gondok nem fognak jelentkezni, végig stabil likviditási helyzetben lesz a Társaság. Ez csak annak tudható be, hogy a Társaság jegyzettőkéje 2020-ban 53Mft lett, amely hosszabb távon biztosítja a kedvező pénzügyi helyzetet, mindez biztosítja, hogy a Társaság 2022-ben is hitel felvétele nélkül tudja biztosítani a működésének pénzügyi feltételeit.

A helyzetet jól mutatja, hogy miközben 53 millió forint jegyzett tőkével rendelkezik a Társaság, 2022. év évvégre a pénzeszköz állomány várhatóan 41 millió forint lesz, amely 2021. évi várható 24,5 millió forinthez viszonyítva terveink szerint mintegy 16,5 millió forinttal növekszik. Mindez azt is jelenti, hogy a jegyzettőke nagy része 2022. év végén pénzeszközben megtalálható.

X. Mellékletek

1. Beruházási terv 2022
2. Létszámterv 2022
3. Pénzügyi (üzleti) terv 2022
4. 2022. év összesített kiadások és bevételek szerint
5. 2022. évi személyi, dologi és bevétel összesítő
6. Pénzforgalmi terv 2022
7. 2022. év üzleti terv számításai

2	5	9	6	2	4	1	5	6	8	3	2	1	1	3	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	0	9	2	9	7	7	8	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.

a vállalkozás megnevezése

1071 Budapest, Akácfa utca 42-48.

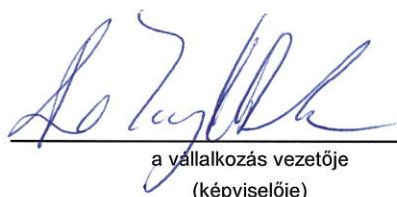
a vállalkozás címe

Üzleti terv

2022.01.01.-2022.12.31.

Tervezési időszak

Keltezés: Budapest, 2021. december 13.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Erzsébetvárosi
Piacüzemeltetési Kft. 1.
1071 Budapest, Akácfa u 42-48.
Adószám: 25962415-2-42

Vállalkozás megnevezése:

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.

Statistikai számjel

2 5 9 6 2 4 1 5 6 8 3 2 1 1 3 0 1

Cégjegyzék száma

0 1 0 0 9 0 2 9 7 7 8 4

Üzleti év forduló napja:

2022.12.31

Tervezési időszak:

2022.01.01 - 2022.12.31

Üzleti terv MÉRLEG "A" változat

Eszközök (aktívák)

EZER HUF

Sor- szám a	A tétel megnevezése b	Előző év várható c	Előző év(ek) módosításai d	Tárgyév e
01	A. Befektetett eszközök (02.+04.+06. sor)	484	0	182
02	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0		0
03	02. sorból: Immateriális javak érték helyesbítése			
04	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	484		182
05	04. sorból: Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
06	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0		0
07	06. sorból: Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
08	06. sorból: Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
09	B. Forgóeszközök (10.+11.+14.+16. sor)	62 883	0	60 550
10	I. KÉSZLETEK	59		50
11	II. KÖVETELÉSEK	38 324		19 614
12	11. sorból: Követelések értékelési különbözete			
13	11. sorból: Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
14	III. ÉRTÉKPAPÍROK			0
15	14. sorból: Értékpapírok értékelési különbözete			
16	IV. PÉNZESZKÖZÖK	24 500		40 886
17	C. Aktív időbeli elhatárolások	120	0	120
18	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+09.+17. sor)	63 487	0	60 852

Források (passzívák)

EZER HUF

19	D. Saját tőke (20.+21.+22.+23.+24.+25.+26.±29. sor)	40 803	0	40 803
20	I. JEGYZETT TŐKE	53 000		53 000
21	20. sorból: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
22	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			0
23	III. TŐKETARTALÉK			0
24	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-13 054		-12 197
25	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			0
26	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (27.-28. sorok)			0
27	Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
28	Valós értékelés értékelési tartaléka			
29	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	857		0
30	E. Céltartalékok	0	0	0
31	F. Kötelezettségek (32.+33.+34.sorok)	21 910	0	19 577
32	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			0
33	II. HOSSZÚLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			0
34	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	21 910		19 577
35	34. sorból: Kötelezettségek értékelési különbözete			
36	34. sorból: Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
37	E. Passzív időbeli elhatárolások	774		472
38	FORRÁSOK ÖSSZESEN (19.+30.+31.+37. sor)	63 487	0	60 852

Keltetés: Budapest, 2021. december 13.

Erzsébetvárosi
Piacüzemeltetési Kft. 1.
1071 Budapest, Akácfa u 42-43.
Adószám: 25962415-2-42

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Vállalkozás megnevezése:

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.

Statisztikai számjel

2 5 9 6 2 4 1 5 6 8 3 2 1 1 3 0 1

Cégjegyzék száma

0 1 0 0 9 0 2 9 7 7 8 4

Üzleti év forduló napja:

2022.12.31

Beszámolási időszak:

2022.01.01 - 2022.12.31

**Egyszerűsített éves beszámoló összköltség eljárással készített
EREDMÉNYKIMUTATÁSA**

EZER HUF

Sor- szám a	A tétel megnevezése b	Előző év várható c	Előző év(ek) módosításai d	Tárgyév e
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	199 485		217 889
2	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	0		
3	III. Egyéb bevételek	302		302
4	<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>			
5	V. Anyagjellegű ráfordítások	147 678		166 108
6	VI. Személyi jellegű ráfordítások	47 418		48 549
7	VI. Értékcsökkenési leírás	302		302
8	VII. Egyéb ráfordítások	3 492		3 232
9	<i>Ebből: értékvesztés</i>			
10	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (±II+III-IV-V-VI-VII)	897	0	0
11	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei			0
12	<i>Ebből: értékelési különbözet</i>			
13	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai			0
14	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	0	0	0
15	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	897	0	0
16	X. Adófizetési kötelezettség	40		0
17	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	857	0	0

Keltetés: Budapest, 2021. december 13.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Erzsébetvárosi
Piacüzemeltetési Kft. 1.
1071 Budapest, Akácfa u 42-48.
Adószám: 25962415-2-42

VAGYONI, PÉNZÜGYI HELYZETET BEMUTATÓ MUTATÓK ÜZLETI TERVHEZ

A. Vertikális mutatók

	2021 év	2022 év
1. Befektetett eszközök aránya (Befektetett eszközök aránya a mérlegfőösszeghez)	0,76%	0,30%
2. Forgóeszközök aránya (Forgóeszközök aránya a mérlegfőösszeghez)	99,05%	99,50%
3. Aktív időbeli elhatárolások aránya (Aktív időbeli elhatárolások aránya a mérlegfőösszeghez)	0,19%	0,20%
4. Saját tőke aránya (Tőkeerősség) (Saját tőke aránya a mérlegfőösszeghez)	64,27%	67,05%
5. Kötelezettségek aránya (Idegen források aránya) (Kötelezettségek aránya a mérlegfőösszeghez)	34,51%	32,17%
6. Passzív időbeli elhatárolások aránya (Passzív időbeli elhatárolások aránya a mérlegfőösszeghez)	1,22%	0,78%

B. Likviditási mutatók

1. Likviditási mutató I. (Forgóeszközök aránya a rövid lejáratú kötelezettségekhez)	2,87	3,09
2. Pénzhányad (Pénzeszközök aránya a rövid lejáratú kötelezettségekhez)	1,12	2,09

Budapest 2021. december 13



Rókay Attila
ügyvezető

Erzsébetvárosi
Piacüzemeltetési Kft 1.
1071 Budapest, Akácfa u 42-43.
Adószám: 25962415 2-42

Időszak	2022	Bérek tervezése 2022																
		Bér					Egyéb személyi											
Megnevezés	Ügyvez	FEB	Admin	Egyéb	Összes	Ügyvez	FEB	Admin	Egyéb	Csop nélk	Összesen	Ügyvez	FEB	Admin	Egyéb	Csop nélk	Összesen	
Garay téri Piac																		
Piacüzemeltetési ügyint 3			1 385 037		1 385 037			53 812			53 812	0	0	1 438 849	0	0	0	1 438 849
Egyéb kiegészítő portás 1			3 938 250		3 938 250			179 372			179 372	0	0	0 4 117 622	0	0	0	4 117 622
Piac üzemeltetési csopvez			2 767 956		2 767 956			53 812			53 812	0	0	2 821 768	0	0	0	2 821 768
Alkalmi munkavállaló			198 000		198 000						0	0	0	198 000	0	0	0	198 000
Piacüzemeltetési ügyint 2			1 583 377		1 583 377			53 812			53 812	0	0	1 637 189	0	0	0	1 637 189
FEB tag 1			432 000		432 000						0	0	432 000	0	0	0	0	432 000
FEB tag 2			432 000		432 000						0	0	432 000	0	0	0	0	432 000
FEB tag 3			432 000		432 000						0	0	432 000	0	0	0	0	432 000
Rókay Attila 30%			2 700 000		2 700 000						53 812	2 753 812	0	0	0	0	0	2 753 812
Reprezentáció 30%					0						75 000	75 000	0	0	0	0	0	75 000
Telefon magánhaszn					0						0	0	0	0	0	0	0	0
Munkabajlás 100%					0						0	0	0	0	0	0	0	0
Összesen			2 700 000	5 736 370	4 136 250	13 868 620	53 812	0	161 436	179 372	75 000	469 620	2 753 812	1 296 000	5 897 806	4 315 622	75 000	14 338 240
Klauzál téri Piac																		
Rókay Attila 70%			6 300 000		6 300 000						125 560	6 425 560	0	0	0	0	0	6 425 560
Piacüzemeltetési ügyint 2			3 694 546		3 694 546			125 560			125 560	0	0	3 820 106	0	0	0	3 820 106
FEB tag 1			1 008 000		1 008 000						0	0	1 008 000	0	0	0	0	1 008 000
FEB tag 2			1 008 000		1 008 000						0	0	1 008 000	0	0	0	0	1 008 000
FEB tag 3			1 008 000		1 008 000						0	0	1 008 000	0	0	0	0	1 008 000
Piacüzemeltetési ügyint 3			3 231 754		3 231 754			125 560			125 560	0	0	3 357 314	0	0	0	3 357 314
Piac üzemeltetési csopvez			6 458 564		6 458 564			125 560			125 560	0	0	6 584 124	0	0	0	6 584 124
Adminisztrátor			5 211 306		5 211 306			179 372			179 372	0	0	5 390 678	0	0	0	5 390 678
Reprezentáció 70%					0						175 000	175 000	0	0	0	0	0	175 000
Telefon magánhaszn					0						0	0	0	0	0	0	0	0
Munkabajlás 100%					0						0	0	0	0	0	0	0	0
Klauzál összesen			6 300 000	3 024 000	18 596 170	0	27 920 170	0	556 052	0	301 000	6 425 560	3 024 000	19 152 222	0	0	0	301 000
Mínidösszesen			9 000 000	4 320 000	24 332 540	41 788 790	179 372	0	717 488	179 372	376 000	1 452 232	9 179 372	4 320 000	25 050 028	4 315 622	376 000	43 241 022

Budapest, 2021. december 13


Rókay Attila ügyvezető

Erzsébetvárosi
Piacüzemeltetési Kft 1.
1071 Budapest, Akácfa u 42-48.
Adószám: 25062415-2-42

Időszak	Bérek tervezése 2022																	
	2022					Egyéb személyi												
Megnevezés	Ügyvez	FEB	Admin	Egyéb	Összes	Ügyvez	FEB	Admin	Egyéb	Csop nélk	Összesen	Ügyvez	FEB	Admin	Egyéb	Csop nélk	Összesen	
Garay téri Piac																		
Piacüzemeltetési ügynöt 3			180 055		180 055			6 188			6 188	0	0	186 243	0	0	0	186 243
Egyéb kiegészítő portás 1				374 134	374 134				20 628		20 628	0	0	394 762	0	0	0	394 762
Piac üzemeltetési csoport			359 834		359 834			6 188			6 188	0	0	366 022	0	0	0	366 022
Alkalmi munkavállaló				22 000	22 000						0	0	0	22 000	0	0	0	22 000
Piacüzemeltetési ügynöt 2			150 421		150 421			6 188			6 188	0	0	156 609	0	0	0	156 609
FEB tag 1		56 160			56 160						0	0	56 160	0	0	0	0	56 160
FEB tag 2		56 160			56 160						0	0	56 160	0	0	0	0	56 160
FEB tag 3		56 160			56 160						0	0	56 160	0	0	0	0	56 160
Rókay Attila 30%		351 000			351 000						6 188	357 188	0	0	0	0	0	357 188
Reprezentáció 30%					0					23 452	23 452	0	0	0	0	0	0	23 452
Telefon magánhaszn					0					0	0	0	0	0	0	0	0	0
Munkabajárás 100%					0					0	0	0	0	0	0	0	0	0
Összesen	351 000	168 480	690 310	396 134	1 605 924	6 188	0	18 564	20 628	23 452	68 832	357 188	168 480	708 874	416 762	23 452	1 674 756	
Klauzál téri Piac																		
Rókay Attila 70%		819 000			819 000	14 440					14 440	833 440	0	0	0	0	0	833 440
Piacüzemeltetési ügynöt 2			350 982		350 982			14 440			14 440	0	0	365 422	0	0	0	365 422
FEB tag 1		131 040			131 040						0	0	131 040	0	0	0	0	131 040
FEB tag 2		131 040			131 040						0	0	131 040	0	0	0	0	131 040
FEB tag 3		131 040			131 040						0	0	131 040	0	0	0	0	131 040
Piacüzemeltetési ügynöt 3			420 128		420 128			14 440			14 440	0	0	434 568	0	0	0	434 568
Piac üzemeltetési csoport			839 613		839 613			14 440			14 440	0	0	854 053	0	0	0	854 053
Adminisztrátor			677 470		677 470			20 628			20 628	0	0	698 098	0	0	0	698 098
Reprezentáció 70%					0					54 721	54 721	0	0	0	0	0	0	54 721
Telefon magánhaszn					0					0	0	0	0	0	0	0	0	0
Munkabajárás 100%					0					0	0	0	0	0	0	0	0	0
Klauzál összesen	819 000	393 120	2 288 193	0	3 500 313	14 440	0	63 948	0	54 721	133 109	833 440	393 120	2 352 141	0	54 721	3 633 422	
Minidösszesen	1 170 000	561 600	2 978 503	396 134	5 106 237	20 628	0	82 512	20 628	78 173	201 941	1 190 628	561 600	3 061 015	416 762	78 173	5 308 178	

Budapest, 2021. december 13


Rókay Attila ügyvezető

Erzsébetvárosi
Piacüzemeltetési Kft 1.
1071 Budapest, Akácfa u.42-48.
Adószám: 25962415-2-42

Számja	Mégnevezése			2022. évi terv		
	Gary	Klauzál	Összesen	Gary	Klauzál	Összesen
5113	Fentartási anyag	80 000	14 000	17 000	50 000	67 000
5114	Tisztító anyag	0	0	0	0	0
5115	Williamos energia	24 626 000	28 833 000	53 459 000	Klauzál várható fogyasztás és új díjak alapján, Gary 2020 szintjén díjmeléssel	
5116	Gázdíj	0	1 412 000	0	1 412 000	Klauzál várható fogyasztás alapján
5117	Vízdíj	240 000	651 000	891 000	Klauzál várható fogyasztás alapján	
5118	Irodaszer, nyomtatvány	35 000	140 000	175 000		
5119	Egyéb anyag	120 000	480 000	600 000		
5121	Szerszámok	0	0	0		
5122	Kisértékű éven belüli egyszerez haszn	77 000	160 000	237 000		
5123	Berendezés, felszerelés	10 000	200 000	210 000		
5124	Munkaruhá	20 000	50 000	70 000		
5211	Szállítás	0	740 000	740 000	3,6%-os infláció	
5221	Irodabérlés	120 000	0	120 000	Csak parkolóbérlés lesz	
5222	Gépek (fénymásoló) bérlése	0	193 834	193 834	3,6%-os áremelkedéssel számolva	
5231	Épület karbantartás	100 000	8 326 440	8 426 440	3,6%-os infláció	
5232	Egyéb jav, karb (fénymásoló)	0	30 000	30 000		
5271	Posta költség	67 000	154 500	221 500		
5272	Internet	140 000	390 000	530 000		
5274	KTV szolgáltatás	0	80 000	80 000		
5275	Mobil	0	0	0		
5276	Egyéb távközlési szolg	40 000	100 000	140 000		
5291	Szakértői díj	0	3 200 000	3 200 000	Kalkulált közbeszerzési és egyéb szakértői költségek	
52921	Rovar és rágcsáló irtás	371 300	387 050	758 350	3,6%-os infláció	
52922	Takarítás	5 532 230	12 338 760	17 870 990	3%-os infláció Gary 461.020/hó, Klauzál 1.028.230/hó	
52922	Nagykarítás	1 050 000	1 870 000	2 920 000		
52923	Csatornadíj	369 000	1 001 000	1 370 000	Klauzál várható fogyasztás alapján	
52924	Szemétszállítás	1 234 000	3 946 588	5 180 588	3,6%-os infláció, Klauzál 328.882Ft/hó	
52931	Jogi és ügyvédi költségek	1 260 000	2 940 000	4 200 000	Polgármester úr levele alapján	
52932	Könyvelés	951 600	2 220 400	3 172 000	206.000Ft/hó 3,6%-os inflációval + 10 fő bérszámfejtés á 2.500/hó, üzletiterv 120eFt + üzemeltetési költség elszám 140.000Ft/félev	
52933	Könyvvizsgálat	135 000	315 000	450 000		
5295	Számlátéchnikai szolgáltatás	50 000	259 000	309 000	3,6%-os infláció	
5296	Ingatlanüzemeltetés	0	0	0	Átkerült Onkormányzati fizetési körbe	
5298	Orés-védelem	0	0	0		
5299	Külföldi egyéb szolg	518 940	3 071 500	3 590 440	3,6%-os infláció, Klauzál 2.651.500/hó, 1.000eFt advennti díszítés	
52	Igénybe vett szolgáltatások	11 939 070	73 382 072	85 321 142		
531	Hatósági díjak	0	50 000	50 000		
532	Bankköltség	321 000	749 000	1 070 000		
533	Biztosítás	638 926	1 463 918	2 102 844	3,6%-os infláció Gary 159.732/né, Klauzál 365.979/né	
53932	Kamaraí hozzájárulás	1 500	3 500	5 000		
53	Egyéb szolgáltatások	961 426	2 266 418	3 227 844		
51-53	Anyagjellegű ráfordítás	38 125 496	107 658 490	145 783 986		
57	Értéksökkenés	0	302 000	302 000		
8141	ELABÉ	0	3 000 000	3 000 000	Onkormányzatnak továbbszámított tárgyi eszköz beszerzés	
8151	Továbbszámított szolg	0	17 325 000	17 325 000	Onkormányzatnak továbbszámított felújítás	
81	Egyéb anyagjellegű ráfordítás	0	20 325 000	20 325 000		
8676	Klimavédelmi hatósági díj	1 200	2 800	4 000		
8681+8682	Iparrészi + innovációs járulék	680 694	2 546 891	3 227 585		
86	Egyéb ráfordítás	681 894	2 549 691	3 231 585		
Összesen költség és ráfordítás	38 807 390	130 835 181	169 642 571			

Budapest, 2021. december 13

Rókey Attila ügyvezető

Erzsébetvárosi
Piacüzemeltetési Kft. 1.
1071 Budapest, Akácfa u 42-48.
Adószám: 25962415-2-42

Bevételek részletezése Garay, Klauzál
Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.

Időszak: 2022

Főkönyvi szám	Megnevezés	Garay	Klauzál	Mindössze- sen
91-92	Klauzál üzemeltetés térítése	0	101 132 429	101 132 429
91-92	önkorm			
91-92	Garay üzemeltetés térítésen			
91-92	önkorm	54 820 386	0	54 820 386
91-92	Klauzál közüzemi díj megtérítése			
91-92	Spianci	0	15 000	15 000
91-92	Klauzál üzemeltetési térítés SPAR	0	39 048 908	39 048 908
91-92	Klauzál bérleti díj Spinaci	0	318 048	318 048
91-92	Toalet használati díj	0	2 130 000	2 130 000
91-92	Közös terület használati díj	0	100 000	100 000
91-92	Rendezvények bevétele	0	0	0
91-92	Atszámlázott felhalmozások	0	20 324 000	20 324 000
91-92		0	0	0
91-92	Arbvételek	54 820 386	163 068 385	217 888 771
96	Egyéb bevételek	0	0	0
961	Értékesített tárgyi eszközök	0	0	0
9686	Térítés nélkül átvett eszközök	0	0	0
9686	elhatarolás megszűntetése	0	302 000	302 000
96991	Fel nem sorolt egyéb bevétel	0	0	0
96992	Pénztárnapló kerékítés	0	0	0
96	Működési támogatás	0	0	0
96	Egyéb bevételek	0	302 000	302 000
97	Kapott bankkamat	0	0	0
Mindösszesen:		54 820 386	163 370 385	218 190 771
	Kiszámlázással nem ellenőrizhető költségek	0	0	0
	Teljes finanszírozási igény	54 820 386	163 370 385	218 190 771

Megjegyzés: A térítés nélkül átvett eszközök elhatarolás megszűntetése egyező az értékcsokkenként elszámolttal

Budapest, 2021. december 13

Rókay Attila ügyvezető

Erzsébetvárosi
Piacüzemeltetési Kft. 1.
1071 Budapest, Akácia u. 42-48.
Adószám: 25962415 2-42

Önkormányzat felé számlázandó összeg levezetése 2022. évre tervezett

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.

Időszak: 2022.01.01 - 2022.12.31.

Feladat megnevezése	Teljes üzemeltetési költség az évben időszak végéig	2022.12.31.- áig kiszámlázandó saját bevételek (1)	SPART terhelő (számlítás) saját kiszámlázás	Önkormányzat felé számlázandó
Garay téri Piac	54 820 386	0	0	54 820 386
Klauzál Csarnok	142 744 385	2 563 048	38 993 019	101 188 318
Mindösszes	197 564 771	2 563 048	38 993 019	156 008 704

Megjegyzés:

(1) Tartalmazza a más felé kiszámlázott, kiszámlázható közös üzemeltetési költséget és egyéb bevételeket: Spinaci: 318.048,- Ft + Spinaci áramdíj 15.000 + közösterület használati díj 100.000,- Ft + illemhely használati díj 2.130.000,- Ft

Budapest, 2021. december 13.



Róka Attila ügyvezető
Erzsébetvárosi
Piacüzemeltetési Kft. 1.
1071 Budapest, Akácfa u.42-48.
Adószám: 25962419-2-42

SPAR mellékszámítás 2022 tervezett

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.
 Időszak: 2022.01.01 - 2022.12.31.

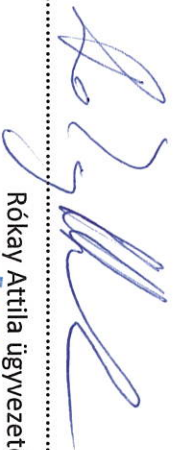
Önkormányzati feladat	Teljes üzemeltetési költség	SPAR felé nem elszámolt ható költség (1)	SPAR elszámolás				SPAR max. 6EUR/n2
			Üzletet érint 94%	Udvart érint 6%	SPAR-t terhel 33%	SPAR-t terhel 15%	
Garay téri Piac	54 820 386						
Klauzál Csarnok	142 744 385	20 410 714	114 993 651	7 340 020	37 947 905	1 101 003	39 048 908
Mindösszesen	197 564 771						40 419 000

Megjegyzés:
 (1) A hulladékszállítás 50%-a (1.973.294,-Ft), az adventi fekdíszítés (1.000.000Ft), az önkormányzat felé megtérülő közüzemi díjak (17.437.420,-Ft)

SPAR szerződés szerinti a SPAR által térítendő maximális Üzemeltetési közös költség (ÜKK)

Terület	Egységár	Összes	Árf. MNB	Havi maxi-
n2	EUR/m2/hó	EUR/hó	2021.12.31	12 óra
1 497	6	8 982	375,00	3 368 250
				40 419 000

Budapest, 2021. december 13.


 Róka Attila ügyvezető

Erzsébetvárosi
 Piacüzemeltetési Kft. 1.
 1071 Budapest, Akácfa u. 48.
 Adószám: 25962415-2-42

Klauzál téri vásárcsarnok önköltségszámítása 2022.01.01 és 2022.12.31 közötti időszakra tervezett

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.

Időszak: 2022.01.01 - 2022.12.31.

Feladat	Nettó közös költség (1)	Csarnok önköltsége nem tartozó (2)	Terület n2			Konvertált terület (0,4)			Önköltség n2		Önköltség napra/n2	
			Üzlet területe	Raktár területe	Összes	Üzlet területe	Raktár területe	Összes	Időszakra Napra	Üzlet	Raktár	
Klauzál Csarnok	103 695 477	17 452 420	1 189,39	398,71	1 588,10	1 189,39	159,484	1 348,874	63 937,07	175,17	175,17	70,07
Havi önköltség (30 napra)											5 255,10	2 102,04

Megjegyzés:

(1) A SPAR felé kiszámlázott üzemeltetési költség (39.048.908,- Ft) nélkül.

(2) A fogyasztás alapján a bérlemények, használók felé kiszámlázott közüzemi költségek (Önkormányzat által 17.437.420,- Ft + Saját kiszámlázás Spinaci 15.000).

Budapest, 2021. december 13.

.....

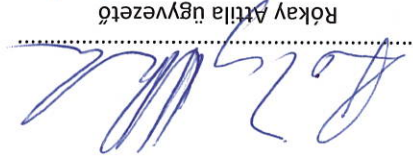
Róka Attila ügyvezető

Erzsébetvárosi
Piacüzemeltetési Kft. 1.
1071 Budapest, Akácfa u. 72-48.
Adószám: 25962415-2-42

Feladat ellátási szerződés szerinti önkormányzati kiadások 2021 (Társaság összes nettó költség - Társaság saját nettó bevétele)

Jelöltszáma	Jelöltnév	Megnevezés	Érték (Ft)
5403	Garay téri piac üzemeltetése	Bér Járulékok Dologi kiadás Ráfordítások Társaság kiadása összesen Bérlők fele továbbszámolt Cél szerinti bevételek Egyéb bevételek Társaság bevétele összesen	14 338 240 1 674 756 38 125 496 681 894 54 820 386 0 0 0 0
5405	Klauzál téri piac üzemeltetése	Bér Járulékok Dologi kiadás Ráfordítások Társaság kiadása összesen Bérlők fele továbbszámolt Cél szerinti bevételek Egyéb bevételek (toalitt stb.) Társaság bevétele összesen	28 902 782 3 633 422 107 960 490 2 549 691 143 046 385 15 000 39 048 908 0 2 850 048 41 913 956 101 132 429 0 101 132 429 Önkormányzat által ténylegesen finanszírozott
	Jelöltnév	Megnevezés	Érték (Ft)
		Bér Járulékok Dologi kiadás Ráfordítások Társaság kiadása összesen Bérlők fele továbbszámolt Cél szerinti bevételek Egyéb bevételek Társaság bevételek mindösszesen	146 085 986 5 308 178 146 085 986 3 231 585 197 866 771 15 000 39 048 908 0 2 850 048 41 913 956 155 952 815 0 155 952 815 Önkormányzat által ténylegesen finanszírozott

Budapest, 2021. december 13



Rókay Artilla ügyvezető

1. Piacüzemeltetési Kft.
1071 Budapest, Akácfa u. 42-48.
Adószám: 25962415 2-42

Beruházási terv 2022

Erzsébetvárosi Piacüzemeltető Kft

Sorszám	Megnevezés	Beszerzés	Átszámláz	Écs Klauzál	Écs Garay	Érték: eFt-ban	
						Feladat/megjegyzés	
1	Teljes festés Klauzál Csarnok	12 000	12 000	0	0	0	0
2	Boylerek korszerűsítése Klauzál Csarnok	432	432	0	0	0	0
3	Átemelő szivattyúk átalakítása Klauzál Csarnok	4 892	4 892	0	0	0	0
4	Számítástechnikai eszközök, bútorok beszerzése	3 000	3 000	0	0	0	0
5							
6							
7							
	Összesen	20 324	20 324	0	0	0	0
	Térítésmentes átvételek, fellelt többletek			302	0	0	0
	Mindösszesen	20 324	20 324	302	0	0	0

Budapest, 2021. december 13



Róka Attila
ügyvezető

Erzsébetvárosi
Piacüzemeltetői Kft 1.
1071 Budapest, Akácfa u. 43-43.
Adószám: 25962415-2-42

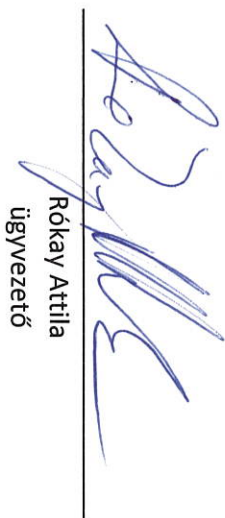
Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft

Létszámterv 2022

Érték: fő

Megnevezés	01. hó	02. hó	03. hó	04. hó	05. hó	06. hó	07. hó	08. hó	09. hó	10. hó	11. hó	12. hó	Átlag
Vezetők	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Adminisztráció	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Fizikai alkalmazott	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Egyéb	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FEB	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Összesen	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00

Budapest, 2021. december 13


Róka Attila
ügyvezető

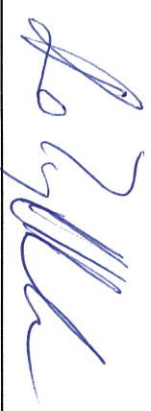
Erzsébetvárosi
Piacüzemeltetési Kft 1.
1071 Budapest, Akácfa u.43-43.
Adósz. szám: 25962415-2-42

Pénzforgalmi terv 2022

Érték: eFt-ban

Megnevezés	01. hó	02. hó	03. hó	04. hó	05. hó	6. hó	07. hó	08. hó	09. hó	10. hó	11. hó	12. hó
Nyitó pénzeszköz	24 500	18 418	20 926	32 794	41 338	41 756	42 174	42 592	43 010	41 753	42 171	42 589
Bevételek												
Árbevétel	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	15 219
Követelésekre befolyt ÁFA	3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	3 780	4 109
Egyéb bevétel	0	0	0	302	0	0	0	0	0	0	0	0
Előző időszakról befolyó	4 500	13 000	13 000	7 824	0	0	0	0	0	0	0	0
Bevételek összesen	22 280	30 780	30 780	25 906	17 780	17 780	17 780	17 780	17 780	17 780	17 780	19 328
Kiadások												
Anyag jellegű kifizetések	10 600	10 600	10 600	10 600	10 600	10 600	10 600	10 600	10 600	10 600	10 600	12 112
Személyi jellegű kifizetés	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900	5 649
Egyéb eredmény jellegű	0	0	1 550	0	0	0	0	0	1 675	0	0	0
Beruházások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hitel, kölcsön törlesztés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Levonható ÁFA kifizetése	2 862	2 862	2 862	2 862	2 862	2 862	2 862	2 862	2 862	2 862	2 862	3 270
Előző időszakra kifizetés	11 000	10 910	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kiadások összesen	28 362	28 272	18 912	17 362	17 362	17 362	17 362	17 362	19 037	17 362	17 362	21 031
Záró pénzeszköz	18 418	20 926	32 794	41 338	41 756	42 174	42 592	43 010	41 753	42 171	42 589	40 886
Hitel, kölcsön szükséglet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Budapest, 2021. december 13



Rótkay Attila

Erzsébetvárosi
Ügyvezető

1. Piacüzemeltetési Kft

1071 Budapest, Akácfa u. 72-42.

Adószám: 25962415-2-42