

**Fény Utcai Piac
Beruházó, Szervező és Üzemeltető Kft.**

**2011. ÉVI
ÜZLETI TERV
ÉRTÉKELÉSE**

**2012. ÉVI
ÜZLETI TERV**

Fény Utcai Piac Beruházó, Szervező és Üzemeltető Kft.

Alapadatok

Név: Fény Utcai Piac Beruházó, Szervező és Üzemeltető Kft.

Székhely: 1024 Budapest, Lövház u. 12.

Cégjegyzékszám: 01-09-566703

Üzletrész arány: 100 % Budapest II. Ker. Önkormányzat

A tulajdonosi jogokat gyakorló képviselő: dr. Láng Zsolt polgármester

A társaság könyvvizsgálója: BÉTA AUDIT KFT.
dr. Benedek József bejegyzett könyvvizsgáló

A társaság jogi képviselője: 202. sz. Ügyvédi Iroda
dr. Kovács Marianne

A társaság könyvelője: KISZÁMOL KFT.
Pandur Gézáné

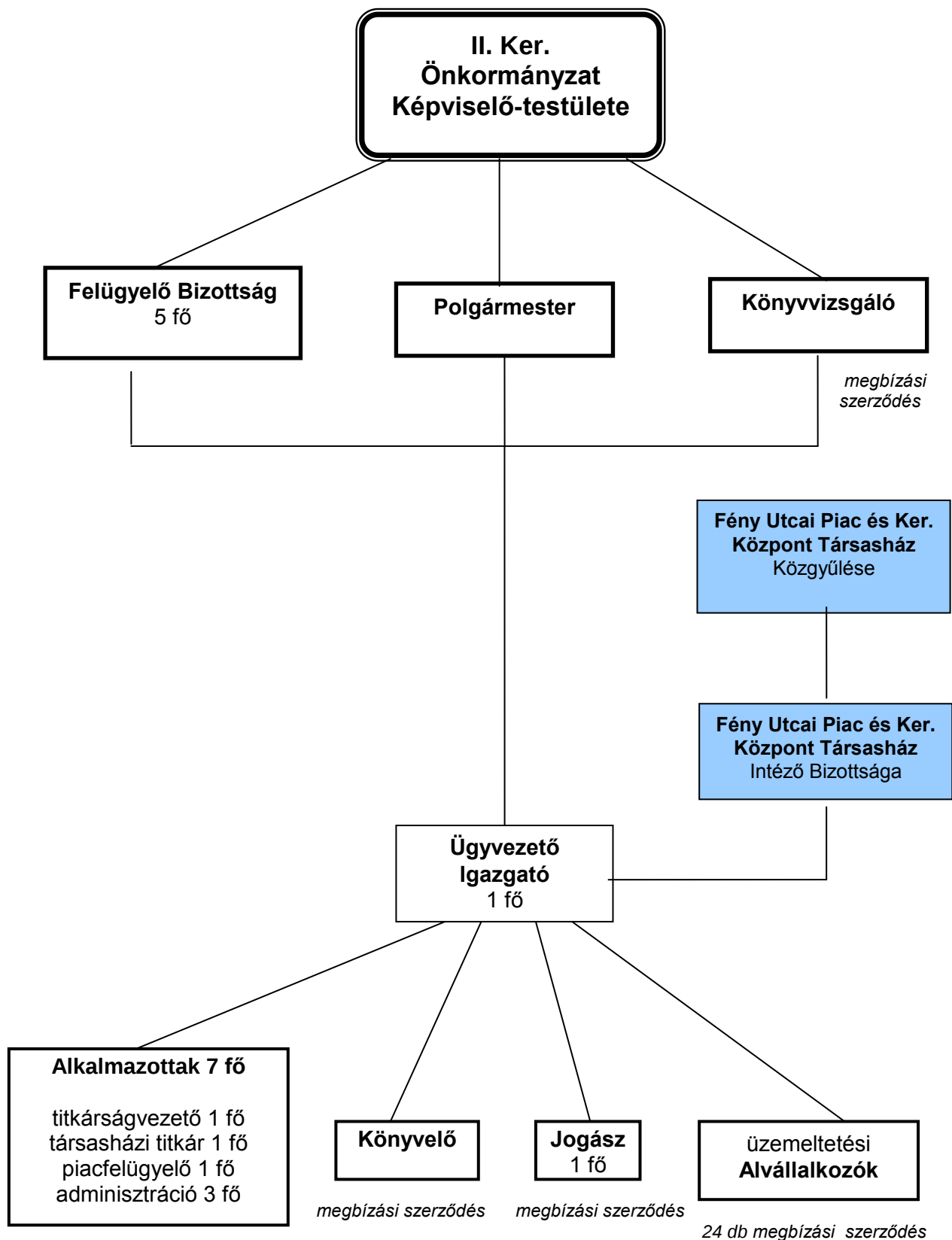
A társaság ügyvezető igazgatója: Kiss Ferenc

A társaság Felügyelő Bizottságának elnöke: Ernyey László II. ker. Önkormányzat
képviselője

A Felügyelő Bizottság tagjai: Montvay Judit
Radócz Ákos
Dr. Szieberth Istvánné
Gárdos Pál

Főbb tevékenységi körök: Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ üzemeltetése a Fény Utcai Piac Beruházó, Szervező és Üzemeltető Kft. tulajdonában lévő üzlethelyiségek bérbeadási tevékenysége

A TÁRSASÁG SZERVEZETI FELÉPÍTÉSE



A MÚLT RÖVID ISMERTETÉSE

A Fény Utcai Piac Beruházó, Szervező és Üzemeltető Kft. 1996. december 31-én alakult, alapítója és az üzletrész 100 %-os tulajdonosa a Budapest II. Kerületi Önkormányzat.

Az alapítói határozatnak megfelelően a társaság beruházásában megépült a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ.

1998. június 30-án a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ átadásra került, a társaság az épületet könyveiben aktiválta és a beruházói tevékenység lezárásaként az Alapító és a Felügyelő Bizottság által elfogadott auditált mérleg készült.

A beruházói tevékenységen túlmenően - alapítói határozatnak megfelelően - a társaság tevékenysége a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ üzemeltetésére koncentrálódik. Az üzemeltetői feladat jogilag a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ Társasház tulajdonosi közösségének és Intéző Bizottságának hatáskörébe tartozik, ennek megfelelően az üzemeltetési tevékenység teljes felügyeletét a Társasház gyakorolja.

A társaság a Társasházban 69 % tulajdoni aránnyal rendelkezik.

Mindebből következik, hogy a Fény Utcai Piac Beruházó, Szervező és Üzemeltető Kft. tevékenységét egyrészt a társaság tulajdonosa, másrészt a társasházi tulajdonosi közösség kontrollja alatt végzi.

A kettős irányításból adódó függelmi viszonyok nem okoznak az adminisztrációban és a munkavégzésben kezelhetetlen kettősséget, illetve átfedéseket. A társaság működésének rendjét egyértelműen meghatározza a Fény Utcai Piac Beruházó, Szervező és Üzemeltető Kft. Szervezeti és Működési Szabályzata (Alapító hagyta jóvá), valamint a Társasház Alapító Okirata és a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata (A társasházi tulajdonosi közösség Közgyűlése hagyta jóvá.)

A beruházással kapcsolatban a társaság az 1997. és 1998. esztendőkből 154 M Ft alapítói kölcsönt vett fel, melyet maradéktalanul felhasznált az ideiglenes Fény Utcai Piac létrehozására.

A fenti pénzeszközök törlesztése során a társaság az elmúlt években maradéktalanul eleget tett fizetési kötelezettségének és a szerződésben meghatározott tőke+kamat hányadot időarányosan megfizette a Társaság Tulajdonosának. Ennek megfelelően 2011-ben 3.075 eFt-ot, mint az esedékes törlesztő részletet időben megfizettük.

A Társaság - Alapítói határozatnak megfelelően - a raktárterületek tulajdonban tartása érdekében saját forrásból 11 M Ft + áfa értéket finanszírozott, míg a Konzumbank Rt-től 6 éves futamidővel (a mindenkori jegybanki alapkamat + 2 % kamatra) 34 M Ft hitelt vett fel.

A társaság stabil gazdálkodásának köszönhetően az 1999. és 2003. között maradéktalanul, időarányosan eleget tett a Konzumbank Rt-től felvett hitel törlesztésének, majd 2004. év decemberében eleget téve utolsó hiteltörlesztési kötelezettségének megszüntette az MKB Rt-vel szembeni hitel függőségét.

A társaság a 2011. évi Üzleti tervében meghatározott stratégiai és taktikai célkitűzéseinek maximálisan megfelelt.

A 2011. évben (hasonlóan 2010. évhez) 3 üzlet (IV/26/A, IV/26/B, III/26.) kivételével az üzlethelyiségek 100 %-os kihasználtsággal üzemeltek.

A fentiekben megjelölt 3 üzlethelyiséget sajnos nem sikerül hasznosítanunk. Annak ellenére, hogy az elmúlt évben több mint 500 eFt-ot fizettünk ki hirdetésre, nem találtunk bérletet.

Az említett 3 üzlethelyiség bérbeadása azért rendkívül nehéz, mert a piac területén belüli elhelyezkedésük igen előnytelen, így forgalmi szempontból igen hátrányos helyzetben vannak.

A bérbeadást fizetési könnyítésekkel hirdetjük, sajnos ennek ellenére sem jött létre bérleti szerződés.

A Társaságunk tulajdonában lévő őstermelői piac 2002-2003. évi üzemeltetési és működtetési átszervezése - az előzetes prognózisoknak megfelelően - kedvező hatást gyakorol gazdálkodásunkra. Az átalakítás költségei alig 1 év alatt megtérültek és a továbbiakban az eredeti állapothoz képest mintegy plusz 15 %-os árbevétel-növekményt tudunk ezen a területen realizálni. 2006. évben egy minisztériumi rendelet hatására ismételt átszervezést kellett végrehajtunk. Az ún. "szakosított értékesítési zónák" racionalizálásával és a hűtőpultos elárúsítási rend bevezetésével ismételten tudtuk cca. 1 M Ft-tal növelni bevételeinket. Az átszervezés 2009-2010. évben is érezte jótékony hatását, ennek megfelelően az őstermelői piac hasznosításában rendkívül kedvező árbevételértünk el.

2011-ben még az előző évek kedvező árbevételeihez képest is magasabb bevételt realizáltunk, mely arra a tényre vezethető vissza, hogy 2011-ben több napijegyet kiváltó őstermelő árulta portékáját a piacunkon.

A 2011. évben a társasházi Intéző Bizottsággal közösen már hatodik évben szerveztük meg, illetve biztosítottuk a lakossági gombavizsgálatot. Annak ellenére, hogy ezen szolgáltatás ingyenes, bevételt nem realizál belőle sem a társasház, sem a Kft., mégis rendkívül pozitívan értékelendő. Nagyon sok olyan visszajelzést kap Üzemeltetési Igazgatóságunk a lakosság köréből, miszerint az igen kulturált, korrekt lakossági gombavizsgálati szolgáltatás abszolút pozitív értelemben öregbíti a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ hírnevét, és egyben jelentős mértékben emeli annak látogatottságát.

Szerencsés konstrukciónak minősült az a költségmegosztási megállapodás, miszerint a gombavizsgálathoz a tárgyi feltételeket a Társasház biztosítja, a járulékos költségeket (veszélyes hulladék megsemmisítési kgt., szakértő) a Kft-nk állja. Itt feltétlenül szeretnénk kiemelni azt az örömteli eseményt is, hogy gombaszakértőnk Molnár Imre úr nyerte meg a 2011. évi országos gombafelismerő versenyt.

A társaságunk, mint beruházó időarányosan elvégeztette – az élő szerződések alapján – a garanciális javíttatásokat, illetve a kivitelezésből és a bizományosi értékesítési szerződésből hátramaradt pénzügyi elszámolásokat.

JELENLEGI ÁLLAPOT

Jelenleg társaságunk kis létszámmal, több mint 13 éves üzemeltetési tapasztalat birtokában látja el három fő feladatát.

Társaságunk a társasházi Alapító Okirat szabályozása alapján non-profit módon végzi a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ üzemeltetési tevékenységét. A non-profit jellegét a társasházi IB folyamatosan, nagyon szigorúan ellenőrzi. Társaságunk az adott tárgyév lezárásakor tételes elszámolással köteles az IB felé bizonyítani az üzemeltetés non-profit módját.

A hasonló nagyságrendű kereskedelmi központokat általában két különböző üzemeltetési struktúrával lehet üzemeltetni. Az egyik, amikor az üzemeltetés minden dolgozója munkajogilag az üzemeltetési társasághoz tartozik.

A Fény Utcai Piac Kft. a másik lehetséges alternatíva szerint üzemelteti a kereskedelmi központot. E szerint egy kis létszámú management irányítja az üzemeltetési tevékenységet. Az üzemeltetés részfeladatait különböző alvállalkozók megbízási szerződés alapján látják el.

A 7 fős management (ebből 1 fő részmunkaidős és 1 fő nyugdíjas) végzi az üzemeltetési feladatokon túl a társaság tulajdonában lévő üzlethelyiségek bérbeadási feladatait, illetve a társasházi Intéző Bizottság irányítási tevékenységéből adódó operatív feladatok ellátását.

Fő tevékenységek ismertetése

1. Üzemeltetés

A Fény Utcai Piac Kft., mint a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ beruházója a társasházi Alapító Okirat szerint a kereskedelmi központ első üzemeltetője is egyben.

A társasházi Alapító Okirat meghatározza, hogy ezt a tevékenységet non-profit módon kell ellátnia. Ennek megfelelően társaságunk első lépésként időarányosan megfizeti a szolgáltatók felé a kereskedelmi központ teljes üzemeltetési költségét (saját+közös üzemeltetési ktg., ami a 2011. évben cca. 280,5 M forint volt) és a tárgyhónapot követő 10. napon tulajdonhányadonként felosztott költség számla kibocsátásával fizetteti meg az egyes tulajdonosokkal, bérelőkkal. (A társasházi Intéző Bizottság tárgyhavi ellenőrzését és a számla kiadási engedély megadását követően.)

A fent megjelölt üzemeltetési konstrukció alapján tehát elmondható, hogy a pénzforgalom bevétel-kiadás oldala egy adott tárgynapra visszavezetve nullszaldósnak nevezhető.

A Fény Utcai Piac Kft-nek, mint üzemeltetőnek duplán érdeke az üzemeltetési költségek reális szinten tartása, egyrészt mivel munkáját nem kismértékben az üzemeltetési költségek alakulása alapján értékelik a tulajdonosok, másrészt mint a Társasház közel 70 %-os többségi tulajdonosa is érdekelt, hogy minél alacsonyabb üzemeltetési költséget kelljen fizetnie a saját tulajdonhányadára.

2. Bérbeadói tevékenység

A Fény Utcai Piac Kft., mint tulajdonos a Társasházban 69 %-os többségi tulajdonnal rendelkezik. A tulajdonában vannak a piac I-II. szintjén lévő üzlethelyiségek és őstermelői terület, a rakodótérben lévő raktárterületek, a Lövház utcai szinten 3 üzlethelyiség, valamint a -I. szinten lévő parkoló.

A fent nevezett területek a 2011. évben - három üzlethelyiség (IV/26/A, IV/26/B, III/26.) kivételével - 100 %-os kihasználtsággal bérbe lettek adva.

A Fény Utcai Piac Kft. bérbeadói tevékenysége során teljes körűen intézi a tulajdonosi feladatokat. Ennek megfelelően szerződéseket köt, kibocsátja a bérleti díj számlákat, ellenőrzi és kezeli a bérleti díj befizetéseket, illetve a saját területére vonatkozó közös költségek megfizetését bonyolítja.

A Fény Utcai Piac Kft. egyetlen bevételi forrása a tulajdonában lévő területek bérleti díjából befolyt bevétel, melynek tiszta hozama az üzemeltetési közös költséggel, illetve a Kft. arányos működési költségével csökkentett összeg.

3. A társasházi Intéző Bizottság melletti kisegítő tevékenység

A Fény Utcai Piac Kft., mint a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ többségi tulajdonosa kiemelt érdekekkel kötődik a kereskedelmi központ biztonságos, jó színvonalon történő működéséhez. Ennek érdekében a társasházi IB hatáskörébe tartozó olyan operatív feladatokat is ellát, melyek elengedhetetlenek a kereskedelmi központ magas színvonalú működéséhez. Gyakorlatilag ez az IB által hozott határozatok, illetve üzemeltetési és működési elképzelések operatív megvalósításában testesül meg.

Az operatív feladatok ellátása során többek között társaságunk bonyolítja a közös tulajdon hasznosítását is. A közös területek bérbeadásából, reklámtevékenység engedélyezéséből társaságunk a 2011. évben több mint 12 M forint bevételhez segítette a társasházi tulajdonosi közösséget.

Minden gazdálkodónál jelentős feladat a költségek visszaszorítása. A 2011. év költségfelhasználásának tényadatai alapján megállapíthatjuk, hogy a Fény Utcai Piac Kft. a társasházi Közgyűlés által elfogadott költségkeret alatt cca. 10 %-kal üzemeltette a kereskedelmi központot.

Ez a rendkívül magas megtakarítás elsősorban az alvállalkozókkal kötött megállapodás. Ha figyelembe vesszük, hogy az éves üzemeltetési közös ktg. cca. 280 M forintban volt tervezve, akkor megállapítható, hogy ez a cca. 10 % közel 28 M forintos megtakarítást jelent.

STRATÉGIAI CÉLOK

A több mint 13 éves üzemeltetési tapasztalatok támasztották alá azt az előzetes prognózist, miszerint az épület piaci (III-IV. szint), illetve kereskedelmi része (I-II. szint) üzletpolitikai és vásárlóforgalmi szempontok alapján jelentősen elkülönült egymástól.

Társaságunk alapvető célja, hogy ezt az elkülönülést - a kereskedelmi szintekre vonatkoztatott - kiemelt marketing tevékenységgel, illetve különös figyelemmel végzett ügykezeléssel minimálisra szorítsa vissza.

Olyan egységes egész kereskedelmi központ elérése a végcél, melyben a négy szinten megközelítőleg hasonló üzletmenetet tudnak realizálni az egyes kereskedők. Kereskedelmi oldalról így érhető el az ingatlan megfelelő értéknövekedésének biztosítása és az üzemeltetés magas színvonalú műszaki háttérét biztosítva - az állagmegóvást is szem előtt tartva - az épület értékmegóvása realizálódhat.

2012. évi taktikai célkitűzések

A 2011. évben nagy erőfeszítések árán próbáltuk tartani, hogy a kereskedelmi központban a több mint 150 különböző kereskedelmi egység mindegyike zökkenőmentesen, zárva tartási idő nélkül üzemeljen.

A Fény Utcai Piac Kft. mindhárom fő profiljával arra kell, hogy törekedjen, hogy a közel 100 %-os kihasználtság egész évben tartható legyen.

Egy kereskedelmi központban meghatározó feladat, hogy minden egyes üzlethelyiség nyitva legyen, üzemeljen, hiszen annak megítélését nagyban befolyásolja, ha az ideérkező vásárló bezárt üzletekkel találkozik.

2011-ben rendkívüli nehézségeket okozott a vásárlóközönség számának jelentős csökkenése. A Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központban is megjelentek azok a hatások, amelyek mikrokörnyezetünk gazdálkodásának minden szegmensét negatívan befolyásolták. A felmerülő nehézségeket figyelembe véve megfelelő konstrukciót kellett találni arra, hogy csökkentsük kereskedőink közös ktg. terheit. Ennek keretében a társasházi Intéző Bizottsággal egyetértésben elkülönítésre került a társasházi közös vagyonból 20 M Ft, melyből az üzemeltetési ktg.-ek egyszeri, nagyobb ktg.-et igénylő feladatai kerültek finanszírozásra. Ez a gyakorlat bevált, ezért a továbbiakban is alkalmazni kívánjuk.

Ezen intézkedésnek és a rendkívül takarékos üzemeltetésnek köszönhetően „helyrebillent” a felborulni látszó belső gazdálkodási harmónia. A különböző szolgáltatások időrendisége, minősége helyreállt, a felborult fizetési fegyelem megszilárdult. A Fény Utcai Piac Kft. gazdálkodása lassan konszolidálódott.

A 2012. év fő feladatai, hogy társaságunk - mint *üzemeltető* - biztos, költségkímélő műszaki háttérrel biztosítson. A gazdasági világválság és azon belül a magyarországi válsághelyzet okozta nehézségeket a lehető legnagyobb hatékonysággal kell kezelnünk. Az üzemeltetési ktg. felhasználás során még inkább előtérbe kell, hogy kerüljön a takarékoság. Optimális

keretek között arra kell törekednünk, hogy a lehető legnagyobb költségterhet vegyük le kereskedőink válláról.

Mint tulajdonos értékarányos bérleti feltételeket teremtsen és mint operatív végrehajtó minden járulékos feladatot úgy hajtson végre, hogy az a kereskedelmi központ tulajdonosai és egésze részére a legoptimálisabb legyen.

A Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ eddigi életében a 2009-2010. évek voltak a legnehezebbek. A gazdasági világválság és annak hatásai leküzdése során több mint egy évbe tellett gazdálkodásunk konszolidálása. A 2010. évi viszonylagos gazdálkodási nyugalmat követően jelentős nehézségeket okoz a vásárlóerő csökkenése.

Az üres üzlethelyiségek értékesítése jelenleg szinte lehetetlen, nincs potenciális kör, mely kiadó üzlethelyiséget keresne.

Ezzel egyidejűleg nem jelenthetjük ki egyértelműen, hogy a válságnak vége, hogy nem következnek be olyan események (üzlethelyiségek bezárása, bérleti szerződések felmondása), melyek negatív irányba tolják társaságunk gazdálkodását. Itt elsősorban arra gondolunk, hogy a tulajdonukat képező raktár- és üzlethelyiségek üzemeltetői, bérlői, felmondva szerződésüket visszaadják bérleményeiket.

Ebben az esetben társaságunk duplán kerül hátrányos helyzetbe, mivel a bérleti jog újraértékesítéséig az üzlethelyiség üzemeltetési költségeit nekünk kell fizetnünk, ugyanakkor elesünk a bérleti díjból származó bevételtől is.

Itt kell megemlítenünk, hogy a gazdasági világválság hatásai még mindig érezhetően jelen vannak a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ területén. A rövidített nyitva tartással, csökkentett létszámmal működő üzlethelyiségek, a fizetési fegyelem hektikussága, a különböző üzlethelyiségek bérleti jogának visszaadásával kapcsolatos lehetőségek lekérdezése, mind-mind olyan jelenség, mely azt jelzi, hogy 2012-ben is várhatóan rendkívül nehéz év elé nézünk.

Ennek megfelelően rendkívül körültekintően készítjük 2012. évi Üzleti tervünket, de ezzel együtt fenn kell tartani annak a lehetőségét, hogy a kiszámíthatatlan gazdasági környezet és annak hatásai olyan gazdasági folyamatokat kulminálnak, melyek jelentős mértékben felboríthatják terveinket.

Humánpolitika

A társaság alkalmazottainak 2012-re tervezett létszáma: 7 fő (ebből 1 fő részmunkaidős, egy fő nyugdíjas).

A 2011. év is bizonyította, hogy rendelkezésünkre áll az a magasan képzett, rendkívüli hatékonysággal dolgozó kollektíva, mely - a kis létszámból adódó jelentős leterheltség mellett - magas színvonalon meg tud felelni a követelményeknek. A személyi feltételek mellett a biztonságos működés elengedhetetlen része az a fejlett számítógépes rendszer, mellyel a management ellátja feladatait.

A sokrétű feladattal járó piacfelügyelői tevékenységet a társaságunk alkalmazásában lévő piacfelügyelő látja el, az alvállalkozói szerződés keretében dolgozó két segéd-piacfelügyelő segítségével. A Piacfelügyelőség részére kialakított önálló iroda kulturált megjelenésével és magas színvonalú felszereltségével nagymértékben elősegíti, hogy a társaságunk tulajdonában lévő piacterület működtetését zökkenőmentesen tudja ellátni.

A 2012. évet olyan ütőképes alkalmazotti gárdával kezdjük meg, melynek szakmai felkészültsége jó, a kereskedelmi központ tulajdonosaival, bérlőivel kapcsolattartási

készségük magas színvonalú. Ezek az adottságok elengedhetetlenek ahhoz, hogy ez a kis létszámú management a reá háruló hármas feladatnak maximálisan megfeleljen.

A Fény Utcai Piac Beruházó, Szervező és Üzemeltető Kft. management-jéből 6 fő alaphérének 70 %-át a társasház tulajdonosi közösség, míg 30 %-át és a piacfelügyelő bérének 100 %-át a Fény Utcai Piac Kft. fizeti meg.

A fentiekben levezetett bérfizetési meghatározás virtuális elemeket tükröz, mely elengedhetetlen a társasházi non-profit üzemeltetés és társaságunk egyéb más (bérbeadó) tevékenységének különválaszthatóságához, amit rendszeresen és szigorúan ellenőriz a társasházi Intéző Bizottság. A fentiekben felsorolt megállapítások mellett - a pozitív jövőkép érdekében - elengedhetetlen már most azt a gondolatot felvetni, miszerint el kell gondolkoznunk társaságunk esetleges létszámbővítéséről, illetve számítógépes potenciánk növeléséről. Szembe kell néznünk azzal a ténnyel, hogy Kereskedelmi Központunk öregszik, és ezzel párhuzamosan egyre több olyan plusz feladat hárul Üzemeltetési Igazgatóságunk management-jére, mely már az adott minimális létszámmal szinte megoldhatatlan feladat elé állítja dolgozóinkat. Társaságunk már korábban említett hármas feladatköréhez kapcsolódóan olyan rendkívüli mennyiségű adathalmazt kezel, dolgoz fel - és ez az évek során egyre jobban növekszik, gyarapszik -, melynek kezeléséhez elengedhetetlenné válik számítógépes hálózatunk bővítése. A fentiekben felsorolt feladatok mellé 2008. évben kapcsolódott a Társaság tulajdonosától kapott újabb feladatkör, miszerint az Önkormányzat több, a II. kerületben található önkormányzati tulajdonú helyiség vagyonkezelői jogát átruházta a Társaságunk tulajdonába.

Adminisztrációs fegyelem

A társaság ügyviteli- és bizonylatolási rendje teljes egészében megfelel a vonatkozó pénzügyi és számviteli előírásoknak, valamint az alapítói határozatoknak.

Az irattározás rendje megfelelő, az egyes tevékenységek folyamata naprakészen követhető. Itt kell megjegyeznünk, hogy a közel 13 éves üzemeltetési tevékenységünk során olyan nagy mennyiségű, tárolásra kötelezett iratmennyiséget halmoztunk fel, melynek kezelése egyre nehezekebb, egyre inkább megoldhatatlan. Ennek megfelelően 2010-ben tárgyaltunk a társasházi Intéző Bizottsággal (2009-ben nem született megnyugtató megoldás), hogy Üzemeltetési Igazgatóságunk részére biztosítson egy olyan helyiséget, melyben az irattározási feladatainkat maradéktalanul, az előírásoknak megfelelően teljesíteni tudjuk. 2011-ben megépült a tervezett irattár, mely rendkívül racionálisan, biztonsággal nyújtja azokat a feltételeket, melyek alapján maximálisan meg tudunk felelni az irattározási rend előírásainak.

2012. évi célkitűzés: az ügyviteli rend megtartása és üzleti partnereinkkel szemben a fizetési fegyelem betartatása (jelen pillanatban tárgyhavi tartozásnál régebbi kintlévőség nincs).

Gazdálkodás

Alapvető cél a profitorientált működtetés úgy, hogy a Társaság időben eleget tegyen valamennyi fizetési kötelezettségének és megfeleljen a Tulajdonos elvárásainak.

A Társaság bevételei a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központban lévő üzletterületek, raktárak, őstermelői terület, illetve mélyparkoló bérbeadásából származnak, egyéb tevékenységből árbevétel nem realizálható.

A legfontosabb feladat, hogy a gazdálkodásunkat érintő mikro- és makro környezet Társaságra gyakorolt hatásait a lehető leghatékonyabban kezeljük. Meg kell teremtenünk azt a pénzügyi hátteret, gazdálkodási struktúrát, stratégiát, mely megfelelő hatékonysággal tudja kezelni egy esetleges válsághelyzet gerjesztette problémákat.

**FÉNY UTCAI PIAC KFT.
GAZDÁLKODÁSÁNAK AZON SZEGMENSE,
MELYEN A LEKÖTÖTT SZIGORÚ FELHASZNÁLÁSI KÖRBE MEGHATÁROZOTT
PÉNZMOZGÁSOKAT MUTATJUK BE**

A Fény Utcai Piac Kft. Felügyelő Bizottsága 2008.04.17-i értekezletén hozott határozatával megváltoztatta a korábbi évek beszámoltatási metodikáját.

Ennek megfelelően az alábbiakban külön bemutatjuk azon pénzeszközök jelenlétét, mozgását, melyek felett a Társaság saját jogon nem diszponál, illetve olyan biztonsági tartalékot képeznek, mely öncélú felhasználása jelentős veszéllyel járna a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ üzemeltetésére nézve.

A Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ Társasház Alapító Okiratának, és a rendszeresített szerződéses jogviszonyainak megfelelően a tulajdonosok és a bérlők ún. bérleti és üzemeltetési kauciót kötelesek fizetni. A több mint 170 különböző kereskedelmi egység által befizetett kauciók biztosítékot a Fény Utcai Piac Kft. saját céljaira nem használhatja, az fölött meghatározott keretek, szabályok szerint rendelkezik (késedelmes fizetés esetén használhatja fel az egyes üzlet által megfizetett kauciót).

Ugyanezen a számlán kezeljük a tulajdonunkban lévő mélyparkoló Mammut Zrt-vel kötött bérleti szerződésének meghatározása alapján befizetett több mint 6 M Ft-os "óvadékot". Ezt az összeget sem használhatja fel saját céljaira a Társaság.

A fentiekben körülírt 2 különböző jogcímen beszedett forintokat egy esetleges szerződésbontás esetén vissza kell fizetnünk a befizetőnek.

A kauciók számlán letétbe helyezve:

	2011-ben	2012-ben
Lekötött pénzeszköz:	69.000.000 Ft	72.000.000 Ft
Szabad rendelkezésű pénzeszköz:	2.000.000 Ft	1.500.000 Ft

A Társaság külön számlán kezeli saját pénzeszközeit. Ezen a számlán van az a pénz, amely felett kizárólagos joggal rendelkezünk. Itt van elhelyezve (lekötött pénzeszközként) az a cca. 20 M Ft-os biztonsági tartalék ("puffer"), mely egy esetleges üzemeltetési krach esetén válhat mobilizálhatóvá. Egy olyan szélsőséges helyzetben, amikor a T. Tulajdonosaink, ill. bérlőink megtagadnák az üzemeltetési ktg-ek fizetését, az előfinanszírozási rendszerre hivatkozva belépne ez a biztonsági tartalék, a fizetési kötelezettségeink fedezetéül.

A biztonsági tartalékon kívül szabad rendelkezésű pénzeszközt is tartunk ezen a számlán, melynek volumene rendkívül hektikusan alakul. Ez egy hónapon belül akár 100 e.Ft és 10 M Ft között is ingadozhat. Ez attól függ, hogy milyen ütemben fizetjük kötelezettségeinket, ill. milyen ütemben érkeznek be követeléseink.

A saját számlán elhelyezve:

	2011-ben	2012-ben
Lekötött pénzeszköz:	85.000.000 Ft	105.000.000 Ft
Szabad rendelkezésű pénzeszköz:	13.000.000 Ft	9.000.000 Ft

A korábban már említett non-profit üzemeltetés keretében vezetünk egy harmadik, **ún. üzemeltetési számlát**. Erre a számlára érkezik be az egyes kereskedelmi egységek által megfizetett üzemeltetési ktg. Az előfinanszírozási rendszer okán mindig csak egy hónappal később kapjuk meg az általunk korábban megfizetett üzemeltetési ktg-ek ellenértékét. Ezen a számlán is rendkívül hektikus pénzmozgást figyelhetünk meg. Egy hónapon belül előfordulhat (az

átlagos 28 M Ft-os havi üzemeltetési ktg. tükrében), hogy az egyik végletként nulla alá fut a számlán lévő pénz (így a saját pénzünkből meg kell finanszíroznunk az üzemeltetést), ugyanakkor 2-3 hét múlva, a befizetések következtében 30 M Ft jelenik meg a számlán.

A fentiekben felsorolt pénzmozgások egy adott pillanatra vonatkoznak. A kaució számlán kívül a saját és az üzemeltetési számlán olyan jelentős pénzmozgások vannak, melyek az egyik napról a másikra akár 30 M Ft-os különbséget is mutathatnak.



.....
Kiss Ferenc
Fény Utcai Piac Kft.
ügyvezető ig.

Fény Utcai Piac Kft. 2011. évi eredménye, és 2012. évi eredményterve (Tárgyévi 1. sz. FB értekezlethez)							
Készült: 2012. március 1-én						eFt-ban	
Eredmény kimutatás sora	Eredmény kimutatás sorának megnevezése	2011. éves TERV	2011. éves TÉNY	ELTÉRÉS éves TÉNY-éves TERV	INDEX éves TÉNY - éves TERV	2012. előzetes TERV	2012. TERV
01	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	443 227	442 938	-289	100%	445 127	463 670
02	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0	.	0	0
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01 + 02)	443 227	442 938	-289	100%	445 127	463 670
03	Saját temelésű készletek állományváltozása	0	0	0	.	0	0
04	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	.	0	0
II.	AKTÍVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (+-3+-4)	0	0	0	.	0	0
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	55	8 746	8 691	15902%	505	505
05	Anyagköltség	9 715	8 574	-1 141	88%	9 620	9 920
06	Igénybevett szolgáltatások értéke	71 935	67 271	-4 664	94%	75 400	76 780
07	Egyéb szolgáltatások értéke	1 055	573	-482	54%	1 055	755
08	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	.	0	0
09	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	217 800	213 120	-4 680	98%	221 000	232 200
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05-09)	300 505	289 538	-10 967	96%	307 075	319 655
10	Bérköltség	39 180	35 803	-3 377	91%	37 900	37 400
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	4 430	4 278	-152	97%	6 000	6 080
12	Bérráfordítások	12 066	10 823	-1 243	90%	11 930	12 059
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK (10-12)	55 676	50 904	-4 772	91%	55 830	55 539
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	13 100	12 689	-411	97%	12 700	12 900
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	23 082	32 672	9 590	142%	24 317	24 646
A	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I-VII)	50 919	65 881	14 962	129%	45 710	51 435
13	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0	.	0	0
14	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0	0	.	0	0
15	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0	0	.	0	0
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	5 000	8 338	3 338	167%	5 000	5 000

Eredmény kimutatás sora	Eredmény kimutatás sorának megnevezése	2011. éves TERV	2011. éves TÉNY	ELTÉRÉS éves TÉNY - éves TERV	INDEX éves TÉNY - éves TERV	2012. előzetes TERV	2012. TERV
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0	.	0	0
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13-17)	5 000	8 338	3 338	167%	5 000	5 000
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0	0	.	0	0
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1 575	1 556	-19	99%	1 400	1 400
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0	.	0	0
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	0	.	0	0
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18-21)	1 575	1 556	-19	99%	1 400	1 400
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	3 425	6 782	3 357	198%	3 600	3 600
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (A+B)	54 344	72 663	18 319	134%	49 310	55 035
X.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0	0	0	.	0	0
XI.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0	0	0	.	0	0
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	0	0	0	.	0	0
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (C+D)	54 344	72 663	18 319	134%	49 310	55 035
XII.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	5 734	7 491	1 757	131%	7 397	8 255
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (E-XII)	48 610	65 172	16 562	134%	41 914	46 780
22	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	0	0	.	0	0
23	Jóváhagyott osztalék, részesedés	10 000	20 000	10 000	200%	15 000	15 000
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (F+22-23)	38 610	45 172	6 562	117%	26 914	31 780

Egyéb kiegészítő információ:

1./ A 2011. évi adatok a beszámoló adataival egyeznek meg.

2./ A 2012. évi tervnél a készítés időpontjában érvényes 2012. évi szabályozókkal számoltunk, a társasági adó kulcsnál, 15%, mert az adóalap módosító tételeket így lehetett figyelembe venni.

3./ A 2011. évi inflációs index 2011. 01-09. hónapra 3,9 %, amely az éves adattal megegyezik!

Jelmagyarázat: . = nincs adat, vagy nem értelmezhető az osztás

Fény Utcai Piac Kft. 2011. évi eredménye és 2012. évi eredménytervének részletes, magyarázatokkal ellátott kibontása (Tárgyévi 1. sz. FB értekezlethez)

Készült: 2012. március 1-én

eFt-
ban

Eredmény kimutatás sora	Főkönyvi szám	Eredmény kimutatás sorának megnevezése	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2011. éves TERV	2011. éves TÉNY	ELTÉRÉS éves TÉNY - éves TERV	INDEX éves TÉNY / éves TERV	2012. ÉV előzetes TERV	2012. ÉV TERV	Áremelés mértéke %-ban
	9112	Üzemeltetés nettó árbevétele	Kiszámlázott üzemeltetési költség, benne van a reklámtáblák és öltözőszekrények bérleti díja, management díj, részletes telefonszámla is	230 000	223 392	-6 608	97,13%	225 000	245 000	10,00%
	9113	Közvetített szolgáltatás árbevétele	Parkolási számla továbbszámlázva MTB Kft. felé, két parkolóhely	300	300	0	100,00%	300	300	
	9114	Egyéb tevékenység árbevétele	Fénymásolás, ügyvédi tevékenység kiszámlázása	20	2	-18	10,00%	20	20	
	9115	Bérleti díj nettó árbevétele	Üzletek, raktárak bérleti díj bevétele	116 000	118 867	2 867	102,47%	122 000	120 000	1,00%
	9116	Östermelői piaci asztalok nettó árbevétele	Östermelői piaci asztalok bérleti díj bevétele	49 000	47 350	-1 650	96,63%	49 000	49 000	
	9117	Parkoló bérleti díj bevétele	Mammut Zrt. felé negyedévente számlázott bérleti díj	32 000	32 489	489	101,53%	33 000	33 100	2,00%
	9118	Üzlethelység hasznosítás bevétele	Egyszeri használatbavételi díj (bérleti jog értékesítés) bevétele jelenik meg, csak akkor ha, új hasznosítási jog kerül értékesítésre	0	4 000	4 000	.	0	0	
	9119	Társasház bérleti díj bevétele	A hullámpapír értékesítés és a rakodószinti parkolás bérleti díja + közös terület bérbeadása Társasház felé továbbszámlázandó szolg. kerül ide, kiadási oldalon a párja főkönyv 8152	14 000	14 868	868	106,20%	14 000	14 500	
	9120	Östermelői hűtőpult bevétele	A hűtőpultokra beszedett egyszeri használatbavételi díjak elhatárolt bevétele kerül ide	347	347	0	100,00%	347	300	
	9121	Egyéb bérleti díj + vízdíj	Vagyonkezelői tevékenységgel kapcsolatos üzlethelységek meghatározott bérleti díja + vízdíja + kötelező karbantartási díjbevétele kerül ide	1 500	1 302	-198	86,80%	1 400	1 400	
	9141	Áru értékesítés	Ide kerül a továbbértékesítési célból vett eszközök értékesítésének bevétele, pl.: reklámtáblák, 2009-ben üzlethelyiség, költség oldal főkönyv 8141	0	0	0	.	0	0	

Eredmény kimutatás sora	Főkönyvi szám	Eredmény kimutatás sorának megnevezése	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2011. éves TERV	2011. éves TÉNY	ELTÉRÉS éves TÉNY - éves TERV	INDEX éves TÉNY / éves TERV	2012. ÉV előzetes TERV	2012. ÉV TERV	Áremelés mértéke %-ban
	9153	Egyéb továbbszámolt szolgáltatás bevétele	Egyéb továbbszámolt szolgáltatás bevétele pl.: virágosok előtető, költség oldal főkönyv 8153	0	0	0	.	0	0	
	91	ALAPTEVÉKENYSÉG NETTÓ ÁRBEVÉTELE összesen:	ALAPTEVÉKENYSÉG NETTÓ ÁRBEVÉTELE összesen:	443 167	442 917	-250	99,94%	445 067	463 620	
	921	Telefon magánc. haszn. továbbszáml.	Pannon Zrt. mobil telefon, Ügyvezető és Titkárságvezető telefonjának feltételezett magáncélú felhasználásának továbbszámolt díja	60	21	-39	35,00%	60	50	
01.	91-92	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	443 227	442 938	-289	99,93%	445 127	463 670	
02.		Exportértékesítés nettó árbevétele	Jellemzően nincs ilyen tétel	0	0	0	.	0	0	
I.	91-92	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01 + 02)	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE ÖSSZESEN	443 227	442 938	-289	99,93%	445 127	463 670	
03.		Saját termelésű készletek állományváltozása	Jellemzően nincs ilyen tétel	0	0	0	.	0	0	
04.		Saját előállítású eszközök aktivált értéke	Jellemzően nincs ilyen tétel	0	0	0	.	0	0	
II.		AKTÍV ÁLT SAJÁT TELJESÍT-MÉNYEK ÉRTÉKE (+-3+-4)	AKTÍV ÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE ÖSSZESEN	0	0	0	.	0	0	
	961	Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök bevétele	Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök bevétele	0	8 160	8 160	.	0	0	
	9631	Káreseményekkel kapcs. kapott bev.	Biztosítási esemény esetén kapott díjak	50	491	441	982,00%	500	500	
	9632	Kapott bírs., kötb., késed. kamatok	Ténylegesen beérkezett késedelmi kamat (jellemzően féléves értesítés alapján, bérleti és üzemeltetési díjra egyaránt)	0	0	0	.	0	0	
	9696	Kerekítési különbözet	Adók, számlák kerekítési különbözete	5	10	5	200,00%	5	5	
	9697	Egyéb bevétel	Egyéb máshova nem sorolt bevétel pl. ismeretlen utalás bevétel	0	85	85	.	0	0	

Eredmény kimutatás sora	Főkönyvi szám	Eredmény kimutatás sorának megnevezése	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELEÉSRE	2011. éves TERV	2011. éves TÉNY	ELTÉRÉS éves TÉNY - éves TERV	INDEX éves TÉNY / éves TERV	2012. ÉV előzetes TERV	2012. ÉV TERV	Áremelés mértéke %-ban
III.	96	EGYÉB BEVÉTELEK	EGYÉB BEVÉTELEK ÖSSZESEN	55	8 746	8 691	15901,82 %	505	505	
	511121	Karbantartási anyag	Karbantartási anyagfelhasználás	600	203	-397	33,83%	600	600	
	51114	Számítástechnikai anyag	Számítástechnikai anyagfelhasználás	25	0	-25	0,00%	20	20	
	51117	Irodaszer, nyomtatvány	Irodaszer felhasználás	760	705	-55	92,76%	800	800	
	51118	Napilapok,folyóiratok,szak könyvek	Napilap, folyóirat vásárlás (pl.: Expressz újság, Magyar Közlöny)	300	217	-83	72,33%	300	300	
	51121	Villamos energia felhasználás	A továbbbszámlázásból az Őstermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó elektromos fogyasztás + a mélyparkoló szellőzésének elektromos fogyasztása, + bérbe adott üzletek "36%-os" költségrésze. Felosztási tábla "S" oszlop.	2 900	2 053	-847	70,79%	2 200	2 300	
	51128	Közös költség (Társasházak)	Vagyonkezelői tevékenységgel kapcsolatos üzlethelyiségek közös költsége, felvonódíja, + egyéb költsége kerül ide bruttó módon, mert számla nem érkezik	3 000	3 253	253	108,43%	3 500	3 500	
	51129	Egyéb energia felhasználás	A továbbbszámlázásból az Őstermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó energia fogyasztás + bérbe adott üzletek "36%-os" költségrésze. Felosztási tábla "S" oszlop.	1 800	1 815	15	100,83%	1 800	2 000	
	5121	Szerszámok,műszerek,berend.,felsz	Műszerek berendezések beszerzése pl. piaci ellenőrző mérlegek	230	185	-45	80,43%	250	250	
	5122	Munkaruha, védőruha, védőfelszerelés	Munkaruha beszerzés	100	143	43	143,00%	150	150	
05.	51	Anyagköltség	Anyagköltség összesen	9 715	8 574	-1 141	88,26%	9 620	9 920	
	5211	Telefon	A továbbbszámlázásból az Őstermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó telefon költség + bérbe adott üzletek "36%-os" költségrésze. Felosztási tábla "S" oszlop.+ KF T-t terhelő telefonköltség	910	761	-149	83,63%	900	800	
	5212	Posta	Postaköltség	400	309	-91	77,25%	400	400	

Eredmény kimutatás sora	Főkönyvi szám	Eredmény kimutatás sorának megnevezése	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2011. éves TERV	2011. éves TÉNY	ELTÉRÉS éves TÉNY - éves TERV	INDEX éves TÉNY / éves TERV	2012. ÉV előzetes TERV	2012. ÉV TERV	Áremelés mértéke %-ban
	5213	Szállítás, parkolás, autópálya díja	Szállítási (taxi és parkolás) díj	1 200	1 115	-85	92,92%	1 300	1 200	
	5215	Internet előfizetési díj	Irodai internet előfizetési díj	160	143	-17	89,38%	180	180	
	5221	Üzlethelység bérleti díja	Társasházi terület bérleti díja (6 m ² parkoló szint 4 m ² I. szint)	650	747	97	114,92%	900	800	
	5222	Számítógép programkövetés díja	Vírusellenőrző programok	25	58	33	232,00%	70	60	
	5231	Karbantartás, javítás	A továbbbszámlázásból az Östermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó karbantartási díj + bérbe adott üzletek "36%-os" költségrésze. Felosztási tábla "S" oszlop. + Másoló karbantartási díja + egyéb karbantartás pl.: östermelői asztal, hűtőpult jav.	15 600	11 920	-3 680	76,41%	16 000	16 000	
	5233	Számítástechnikai eszk. karb., jav.	Számítástechnikai eszközök karbantartása, javítása	30	0	-30	0,00%	30	30	
	5234	Takarítás	A továbbbszámlázásból az Östermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó takarítási díj+ bérbe adott üzletek "36%-os" költségrésze. Felosztási tábla "S" oszlop.	6 900	6 820	-80	98,84%	7 000	7 500	
	5235	Rovarirtás	A továbbbszámlázásból az Östermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó rovarirtási díj + bérbe adott üzletek "36%-os" költségrésze. Felosztási tábla "S" oszlop.	0	0	0	.	0	0	
	5237	Virág, dekorációs költségek	Virág és dekorációs költség	30	12	-18	40,00%	30	30	
	524	Hirdetés, reklám, propaganda ktg-ek	Ki-, és el nem adott üzletek hirdetési díja, egyéb reklámköltség pl.: Kerületi kaptató	3 400	2 410	-990	70,88%	4 000	4 000	
	525	Oktatás továbbképzés	Társasházkezelő tanfolyam	70	0	-70	0,00%	70	70	
	5271	Jogi szakértők díja	Jogi szakértők díja	4 000	4 131	131	103,28%	4 200	4 340	
	5272	Auditálásért fizetett díj	Auditálásért fizetett díj	1 500	1 531	31	102,07%	1 550	1 600	
	5273	Könyvelési, számlázási díj	Könyvelés, számlázás, elemzés, tervekészítés	10 200	11 055	855	108,38%	11 200	11 600	
	5279	Egyéb szakértői díjak	Szabályzatok aktualizásása	0	80	80	.	20	20	

Eredmény kimutatás sora	Főkönyvi szám	Eredmény kimutatás sorának megnevezése	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2011. éves TERV	2011. éves TÉNY	ELTÉRÉS éves TÉNY - éves TERV	INDEX éves TÉNY / éves TERV	2012. ÉV előzetes TERV	2012. ÉV TERV	Áremelés mértéke %-ban
	5291	Biztonsági szolgáltatás díja	A továbbbszámlázásból az Őstermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó egyéb igénybevett szolg. díj + bérbe adott üzletek "36%-os" költségrésze. Felosztási tábla "S" oszlop.	20 600	20 509	-91	99,56%	21 500	22 000	
	5293	Foglalkozás-e.ügy díj	A Kft foglalkozás-egészségügyi költsége	60	46	-14	76,67%	50	50	
	5299	Egyéb igénybe vett szolgált. díja	A továbbbszámlázásból az Őstermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó egyéb igénybevett szolg. díj + bérbe adott üzletek "36%-os" költségrésze. Felosztási tábla "S" oszlop. Lakossági gomba szaktanácsadás, szoftverkarbantartás, egyéb szerződéses tanácsadás + spicc beépítés tervei	6 200	5 624	-576	90,71%	6 000	6 100	
06.	52	<i>Igénybevett szolgáltatások értéke</i>	<i>Igénybevett szolgáltatások értéke összesen</i>	71 935	67 271	-4 664	93,52%	75 400	76 780	
	5311	Fizetett illeték	Illeték díjak	40	12	-28	30,00%	40	40	
	5316	Engedélyezési díjak	Engedélyezési díjak, saját üzlet átalakítással kapcsolatos	10	0	-10	0,00%	10	10	
	5319	Egyéb hatósági díjak	Egyéb hatósági díjak, pl. számviteli beszámoló közzétételi díja	5	2	-3	40,00%	5	5	
	5322	Bankszámla vezetés költségei	Bankszámlavezetés költségei mínusz továbbbszámlázott Bankköltség m ² arányában.	1 000	559	-441	55,90%	1 000	700	
	5334	Vagyonbiztosítás díja	Az Őstermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó vagyonbiztosítás díja + bérbe adott üzletek "36%-os" költségrésze. Felosztási tábla "S" oszlop.	0	0	0	.	0	0	
07.	53	<i>Egyéb szolgáltatások értéke</i>	<i>Egyéb szolgáltatások értéke összesen</i>	1 055	573	-482	54,31%	1 055	755	
	8141	Áru beszerzés	Áruként, továbbértékesítési céllal beszerzett eszközök értéke, (pl. üzlethelység bérleti joga) a bevételi oldalon a párja 9141	0	0	0	.	0	0	
08.	814	<i>Eladott áruk beszerzési értéke</i>	<i>Eladott áruk beszerzési értéke összesen</i>	0	0	0	.	0	0	
	81501	Áram	Továbbbszámlázott áramdíj	53 000	52 090	-910	98,28%	56 000	57 000	9%
	81702	Gáz, víz, csatorna	Továbbbszámlázott gáz-,víz-,csatornadíj	32 500	34 657	2 157	106,64%	31 500	38 000	9%

Eredmény kimutatás sora	Főkönyvi szám	Eredmény kimutatás sorának megnevezése	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2011. éves TERV	2011. éves TÉNY	ELTÉRÉS éves TÉNY - éves TERV	INDEX éves TÉNY / éves TERV	2012. ÉV előzetes TERV	2012. ÉV TERV	Áremelés mértéke %-ban
	81505	Szemétszállítás	Továbbszámlázott szemétszállítási díj	7 800	7 821	21	100,27%	8 000	8 600	9%
	81507	Telefon	Továbbszámlázott telefondíj, GSM adapter bérleti díj	3 900	3 312	-588	84,92%	3 600	3 600	8%
	81508	Vagyonvédelem	Továbbszámlázott vagyonvédelmi díj	38 000	36 668	-1 332	96,49%	38 000	40 000	
	81509	Takarítás	Továbbszámlázott takarítási díj	18 000	17 699	-301	98,33%	19 000	19 500	
	81510	Üzemfenntartás	Továbbszámlázott üzemfenntartási díj	19 800	18 838	-962	95,14%	20 000	20 500	
	81511	Kötelező karbantartás	Továbbszámlázott kötelező karbantartási díj	12 800	12 258	-542	95,77%	13 500	13 500	
	81512	Tűz és munkavédelem	Továbbszámlázott tűz-, és munkavédelmi díj	0	0	0	.	0	0	
	81513	Rovarirtás	Továbbszámlázott rovarirtási díj	0	0	0	.	0	0	
	81514	Biztosítás	Továbbszámlázott biztosítási díj	0	0	0	.	0	0	
	81515	Egyéb üzemeltetés költségei	Továbbszámlázott egyéb üzemeltetési díj.(több tételben bruttó érték, mert nem levonható az ÁFA) Itt jelenik meg a Bankköltségből továbbszámlázandó m2 díj is. Postaköltségtől kezdve a karbantartásig, levegő környezetterhelési díj.	14 300	11 615	-2 685	81,22%	12 500	12 800	10%
	81516	Reprezentációs költség	Továbbszámlázott reprezentáció (adófizetés miatt)	300	194	-106	64,67%	500	300	
	8152	Társasháznak átszámlázás	Társasháznak továbbszámlázott szolgáltatások + a Társasház nevében beszedett bevételnek, félévente Társasháztól kapott számla alapján elszámolt költsége. A bevételi oldalon a párja főkönyv 9119	17 000	17 668	668	103,93%	18 000	18 000	
	8153	Egyéb továbbszámlázott szolgáltatás	Továbbszámlázási céllal igénybevett szolg. pl.: parkolási díj, bevételi oldalon a párja 9153	400	300	-100	75,00%	400	400	
09.	815	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke összesen	217 800	213 120	-4 680	97,85%	221 000	232 200	
IV.	51-53, 814-815	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05-09 sorok)	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	300 505	289 538	-10 967	96,35%	307 075	319 655	

Eredmény kimutatás sora	Főkönyvi szám	Eredmény kimutatás sorának megnevezése	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2011. éves TERV	2011. éves TÉNY	ELTÉRÉS éves TÉNY - éves TERV	INDEX éves TÉNY / éves TERV	2012. ÉV előzetes TERV	2012. ÉV TERV	Áremelés mértéke %-ban
	541	Béreköltség	Minden munkavállaló bére (Ügyvezetőtől-kézbesítőig)	36 000	33 403	-2 597	92,79%	35 500	35 000	
	542	Tiszteletdíj	Felügyelőbizottság tiszteletdíja	3 180	2 400	-780	75,47%	2 400	2 400	
10.	54	<i>Béreköltség</i>	<i>Béreköltség összesen</i>	39 180	35 803	-3 377	91,38%	37 900	37 400	
	5511	Betegszabadságra fizetett díj	Betegszabadság díja első 15 nap	0	0	0	.		0	
	5512	Táppénz hozzájárulás	Táppénz hozzájárulás (Táppénzösszeg 30%-a)	0	0	0	.		0	
	5521	Reprezentáció	Reprezentációs költségek	0	0	0	.		0	
	5561	Gépjármű költségtérítés, kiküldetési díj	Gépjármű kiküldetési díj 3 dolgozó részére	2 200	2 284	84	103,82%	3 000	3 000	
	5562	Étkezési hozzájárulás	Munkavállalóknak fizetett meleg étkezési hozzájárulás	500	432	-68	86,40%	1 000	1 000	
	5563	Üdülési csekk (SZÉP Kártya)	Munkavállalóknak fizetett üdülési csekk, 2012-ben SZÉP kártya	900	804	-96	89,33%	1 000	1 000	
	5564	Munkába járás költségtérítése	Munkába járás költségtérítése (bérlet 4 fő)	380	353	-27	92,89%	450	580	
	5565	Iskolakezdési támogatás	Iskolakezdési támogatás (2 dolgozó 4 gyermekre)	70	70	0	100,00%	50	50	
	5566	Csekély értékű ajándék	Vásárlási utalvány	50	62	12	124,00%	150	100	
	5568	Internet,számítógép térítés	3 fő munkavállalónak fizetett otthoni internet előfizetés	330	273	-57	82,73%	350	350	
11.	55	<i>Személyi jellegű egyéb kifizetések</i>	<i>Személyi jellegű egyéb kifizetések összesen</i>	4 430	4 278	-152	96,57%	6 000	6 080	
	561	Nyugdíjbiztosítási járulék 24%	Nyugdíjbiztosítási járulékalap 24%-a	9 403	8 583	-820	91,28%	9 096	10 098	
	562	Egészségbiztosítási jár.1,5+0,5+1,0%	Egészségbiztosítási járulék 3%	1 175	1 074	-101	91,37%	1 065		
	564	EHO %-os	Természetbeni juttatás után (pl. ásványvíz) fizetendő EHO 27%	200	168	-32	84,00%	300	500	
	566	Szakképzési hozzájárulás	Bérjellegű ktg. 1,5%-a	588	537	-51	91,37%	569	561	

Eredmény kimutatás sora	Főkönyvi szám	Eredmény kimutatás sorának megnevezése	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2011. éves TERV	2011. éves TÉNY	ELTÉRÉS éves TÉNY - éves TERV	INDEX éves TÉNY / éves TERV	2012. ÉV előzetes TERV	2012. ÉV TERV	Áremelés mértéke %-ban
	5681	Reprezentáció SZJA	Természetbeni juttatás után (pl.ásványvíz) fizetendő SZJA	700	461	-239	65,86%	900	900	
12.	56	Bérjárulékok	Bérjárulékok összesen	12 066	10 823	-1 243	89,70%	11 930	12 059	
V.	54-56	SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK (10-12. sorok)	SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	55 676	50 904	-4 772	91,43%	55 830	55 539	
	571	Terv szerint értékcsökkenési leírás	Terv szerint értékcsökkenési leírás, Számviteli Politika szerinti mértékben elszámolva	13 000	12 533	-467	96,41%	12 500	12 700	
	572	Haszn.-ba vételkor egyösszegű elszám. Écs.	"Kisértékű" eszközök azonnal elszámolt écs-je	100	156	56	156,00%	200	200	
VI.	57	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS ÖSSZESEN	13 100	12 689	-411	96,86%	12 700	12 900	
	861	Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	0	9 020	9 020	.	0	0	
	8631	Káreseményekkel kapcsolatos kifizetések	Biztosítási eseménykor fizetett díjak, biztosítási önrész	50	496	446	992,00%	500	500	
	86324	Egyéb TAO növelő	Alapítványoknak fizetett összeg, de nem jó az igazolás	500	0	-500	0,00%	500	500	
	86325	Adóalapot növelő renprezentáció	Új szabályok miatti adóalap növelő tétel	500	398	-102	79,60%	500	500	
	8664	Tárgyi eszköz elsz. terven felüli értékcsökk.	Selejtezési maradványérték	100	55	-45	55,00%	100	100	
	86721	Iparüzési adó	Fizetendő iparüzési adó	4 314	4 425	111	102,57%	4 290	4 431	
	86723	Építményadó	Fizetendő építményadó, saját tulajdonú üzletek, raktárak után	7 303	7 302	-1	99,99%	7 302	7 500	
	86735	Levegő környezetterhelési díj	Parkoló és gázkazán miatt fizetendő díj, egy része továbbszám.	60	55	-5	91,67%	70	60	
	8693	Egyéb hatósági díjak	Környezetvédelmi hatósági díj	50	0	-50	0,00%	50	50	

Eredmény kimutatás sora	Főkönyvi szám	Eredmény kimutatás sorának megnevezése	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2011. éves TERV	2011. éves TÉNY	ELTÉRÉS éves TÉNY - éves TERV	INDEX éves TÉNY / éves TERV	2012. ÉV előzetes TERV	2012. ÉV TERV	Áremelés mértéke %-ban
	8695	Alapítványi befizetés	Alapítványoknak fizetett összeg	10 200	10 916	716	107,02%	11 000	11 000	
	8696	Kerekítési különbözet	Adók, számlák kerekítési különbözete	5	5	0	100,00%	5	5	
VII.	86	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	23 082	32 672	9 590	141,55%	24 317	24 646	
A.		ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I-VII)	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	50 919	65 881	14 962	129,38%	45 710	51 435	
13.		Kapott (járó) osztalék és részesedés	Jellemzően nincs ilyen tétel, de lehetne pl. a Budai Polgártól	0	0	0	.	0	0	
14.		Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	Jellemzően nincs ilyen tétel, de lehetne, ha a Budai Polgár üzletrésze nyereségesen értékesítésre kerülne.	0	0	0	.	0	0	
15.	9738	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	Értékpapír beváltás nyeresége, kamata	0	0	0	.	0	0	
16.	9741	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	Lekötött Bankszámlák és a folyószámlák kamata	5 000	8 338	3 338	166,76%	5 000	5 000	
17.		Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	Jellemzően nincs ilyen tétel	0	0	0	.	0	0	
VIII.		PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI ÖSSZESEN	5 000	8 338	3 338	166,76%	5 000	5 000	
18.		Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	Jellemzően nincs ilyen tétel, de lehetne, ha a Budai Polgár üzletrésze veszteségesen értékesítésre kerülne.	0	0	0	.	0	0	
19.	8722	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	Önkormányzati kölcsön kamata decemberenként fizetendő az időbeli elhatárolással korrigálva	1 575	1 556	-19	98,79%	1 400	1 400	
20.		Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	Jellemzően nincs ilyen tétel	0	0	0	.	0	0	
21.		Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	Jellemzően nincs ilyen tétel	0	0	0	.	0	0	

Eredmény kimutatás sora	Főkönyvi szám	Eredmény kimutatás sorának megnevezése	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELEÉSRE	2011. éves TERV	2011. éves TÉNY	ELTÉRÉS éves TÉNY - éves TERV	INDEX éves TÉNY / éves TERV	2012. ÉV előzetes TERV	2012. ÉV TERV	Áremelés mértéke %-ban
IX.		PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21)	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI ÖSSZESEN	1 575	1 556	-19	98,79%	1 400	1 400	
B.		PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	3 425	6 782	3 357	198,01%	3 600	3 600	
C.		SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (A+B)	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY	54 344	72 663	18 319	133,71%	49 310	55 035	
X.		RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	Jellemzően nincs ilyen tétel, pl. térítés nélkül kapott szolgáltatás	0	0	0	.	0	0	
XI.		RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	Jellemzően nincs ilyen tétel, pl. térítés nélkül adott szolgáltatás	0	0	0	.	0	0	
D.		RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY	0	0	0	.	0	0	
E.		ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (C+D)	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	54 344	72 663	18 319	133,71%	49 310	55 035	
XII.		ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG (Törvény szabta mértékben kerül elszámolásra) Adóalap után (10%)Figyelembe véve az adóalap módosító tételeket	5 734	7 491	1 757	130,64%	7 397	8 255	
F.		ADÓZOTT EREDMÉNY (E-XII)	ADÓZOTT EREDMÉNY	48 610	65 172	16 562	134,07%	41 914	46 780	
22.		Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	Jellemzően eddig az előző évek eredménytartalékát nem kellett igénybe venni az osztalékfizetéshez	0	0	0	.	0	0	
23.		Jóváhagyott osztalék, részesedés	Tulajdonosi döntés a leendő kifizetendő osztalékról	10 000	20 000	10 000	200,00%	15 000	15 000	
G.		MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (F+22-23)	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY A cég egész tevékenységét átfogóan kifejező mutatószám	38 610	45 172	6 562	117,00%	26 914	31 780	

Egyéb kiegészítő információ:

1./ A 2011. évi adatok a beszámoló adataival egyeznek meg.

2./ A 2012. évi tervnél a készítés időpontjában érvényes 2012. évi szabályozókkal számoltunk, a társasági adó kulcsnál, 15%, mert az adóalap módosító tételeket így lehetett figyelembe venni.

3./ A 2011. évi inflációs index 2011. 01-09. hónapra 3,9 %, amely az éves adattal megegyezik!

Jelmagyarázat: . = nincs adat, vagy
nem értelmezhető az osztás

A Fény Utcai Piac Kft. 2011. év Üzleti tervének értékelése a Társaság Eredmény-kimutatásának tükrében

Az összehasonlító táblázat tartalmazza az éves számviteli törvény szerinti eredményt terv és tény szinten.

- Mivel a 2011. év gazdálkodása során semmi olyan rendkívüli esemény nem történt, mely a standard gazdálkodásunkat felborította volna, így **az értékesítés nettó árbevétele** jó megközelítéssel az előző évi infláció érvényesítéséből adódó növekedést hozta magával. Ez cca. 21 M Ft-os többletbevételt jelent.
- Az előző évhez képest **az anyagjellegű ráfordítások** soron plusz 20 M Ft-os többletfelhasználás jelentkezik. Ez szintén az előző évi inflációs értékek érvényesítésére vezethető vissza, illetve arra a tényre, hogy a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ öregedésével párhuzamosan nő a karbantartás, illetve az anyag jellegű ráfordítás összköltsége.

- **A személyi jellegű ráfordításoknál** az előző évi felhasználáshoz képest közel 3 M Ft megtakarítást realizáltunk. Ez elsősorban két összetevőre vezethető vissza, miszerint a társaság ügyvezetője 2011-ben sem kapott fizetésemelést, illetve, hogy a különböző jutalmak és prémiumok kifizetése, különböző adminisztrációs okok miatt más időfaktorba került át.

Az Üzemeltetési Igazgatóság minimális létszámmal dolgozó management-jét jelentős túlterhelés sújtja. 2011-ben, a gazdasági nehézségek okozta hatások, a Kereskedelmi Központ tulajdonosa és bérlői között fellángoló pesszimista hangulat és a Kereskedelmi Központ épületének öregedéséből adódó egyre gyakoribb műszaki problémák kezelése olyan extra leterhelést jelentettek a management részére, melyet a javadalmazásban szükséges volt elismerni. Az inflációs béremelés mellett a cafetéria-rendszer szinten tartásával együtt a túlterhelést jutalmak kifizetésével dotáltuk.

- **Az értékcsökkenési leírásnál** a tervben megjelölt 13,1 M Ft-tal szemben 500 eFt-os megtakarítást realizáltunk.
- **Az egyéb ráfordítások** 23 M Ft-os tervezetéhez képest 32.672.000 Ft kifizetés történt. Itt azok az év közben jelentkező tulajdonosi igények teljesítésének igényei jelentkeznek, melyek Üzleti tervünkben nem voltak betervezve, de az év során történt többlépcsős tulajdonosi egyeztetés során konkrét elvárásként jelentek meg a tulajdonos részéről. Ide tartozik a II. Kerületi Közbiztonsági Alapítvány támogatása, a kerületi rendezvények támogatása, illetve az év közben tett közcélú, közérdekű felajánlás, mellyel jelentős mértékben hozzájárultunk kerületünk fejlődéséhez.
- Az előzőek összesítéseként az **üzemi tevékenység eredménye** 15 M Ft-tal lett magasabb, mint a tervezett szint.
- **A pénzügyi műveletek bevétele** a tervezett 5 M Ft-tal szemben 8,3 M Ft-ban realizálódott.
- **A pénzügyi műveletek ráfordításai** szinte 100 %-kal megegyezik a tervben előirányzottakkal.
- **A szokásos vállalkozási eredmény** az Üzleti tervben megjelölt 54,3 M Ft-tal szemben mintegy 18 M Ft-os növekményt realizáltunk, vagyis a tárgyévi tényadat 72,6 M Ft.
- Az adófizetési kötelezettség után az **adózott eredmény** több mint 16 M Ft-tal lett magasabb, mint a tervezett.
- A tervezet szerinti 10 M Ft **osztalékkal** szemben - a tulajdonossal történt egyeztetések eredményeképpen - 20 M Ft-os osztalék kifizetése jelenik meg. Ennek hatása, hogy a 38,6 M Ft-os Üzleti terv mérleg szerinti eredményével szemben (ez a 10 M Ft-os osztalék kifizetését

tervezte), 45,1 M Ft-os **mérleg szerinti eredmény** jelenik meg, ami viszont 20 M Ft-os osztalék kifizetését prognosztizálja. (Ha a tervezett 10 M Ft-os osztalékot vesszük figyelembe, úgy a mérleg szerinti eredmény 55,1 M Ft lenne.)

Az Üzleti terv megvalósításának értékelésénél jól látható, hogy a Fény Utcai Piac Kft. management-je naprakészen, ésszerűen, a gazdálkodási környezet hatásait maximálisan kihasználva koordinálta, bonyolította a Fény Utcai Piac Kft. gazdálkodását. A számok tükrében is ki kell emelni, azokat a tényezőket, melyek alapvetően befolyásolták a 2011. év eredményességét. Jelentős bevétel növekményt realizáltunk – az értékesítés nettó árbevétele 21 M Ft többletbevételt mutat –, mely elsősorban arra vezethető vissza, hogy a tárgyév gazdálkodása során a már korábban felépített standard-ek szerint tudtunk dolgozni, gazdálkodásunkat semmilyen külső hatás nem zavarta.

A fentiek alapján tehát a 2011. évi gazdálkodásunkat az Üzleti terv tükrében a legpregnánsabban az jellemzi, hogy az Üzleti tervben prognosztizált 48,6 M Ft-os adózott eredménnyel szemben a Fény Utcai Piac Kft. tényleges adózott eredménye 65,1 M Ft. Üzleti tervünket tehát 16,5 M Ft-tal túlteljesítettük.



.....
Kiss Ferenc
Fény Utcai Piac Kft.
ügyvezető ig.

Budapest, 2012. március 2.

A Fény Utcai Piac Kft. 2012. évi Üzleti terve a Társaság Eredmény-kimutatásának tükrében

Az összehasonlító táblázat tartalmazza az éves Számviteli tv. szerint a 2011. évi eredményt terv és tény szinten. Ezekhez az adatokhoz igazodik a Társaság 2012. évi előzetes Üzleti terve, ill. a 2012. évi - jelen előterjesztésben megjelenő, végleges - Üzleti terv.

Az Üzleti terv elkészítésénél alapvetően a Társaság gazdálkodását érintő mikrokörnyezet hatásait és a még mindig hektikus világgazdasági környezet hatásait vettük figyelembe.

A Társaság Üzleti tervének elkészítése egy konszolidált, jól kiszámítható gazdasági környezetben sem egyszerű. Ebből a gondolatból következik, hogy egy „gazdasági káosz” kellős közepén jól tervezni, jól prognosztizálni „életveszélyes” feladat. Már a 2011. évi Üzleti tervünket is rendkívüli óvatossággal, extrém, szélsőséges negatívumokkal terveztük. A 2011-ben jelentkező negatív hatásokat nagyon komoly intézkedésekkel (korábban részletesen taglaltuk) sikerült kompenzálnunk, így egy akkori pesszimista üzleti tervhez képest rendkívül jó évet zártunk 2011-ben.

Most, a 2012-es év tervezésénél – egy viszonylagos konszolidáltabb gazdálkodási környezetben – még mindig rendkívül nehéz jól megvalósítható számokat tervezni. Még mindig rendkívül nagy a gazdálkodási környezet bizonytalansága.

Üzleti tervünk elkészítését három alapvető hatásmechanizmus befolyásolja:

- Az első ilyen – a legnagyobb bizonytalanságot rejtő – tényező a Fény Utcai Piac Kft. gazdálkodásához kapcsolódó mikro- és makro gazdálkodási környezet. A Kereskedelmi Központunkban található közel 170 különböző kereskedelmi egység üzemeltetője, tulajdonosa, ill. bérlője mind arról panaszkodik, hogy bevételeik drasztikusan visszaestek. Egy esetleges fizetési fegyelem fellazulása jelentős problémákat okozna Társaságunk gazdálkodásában. A bevételek drasztikus visszaesése a vásárlóközönség létszámának jelentős visszaesésére vezethető vissza.
- A második rendkívül fontos és meghatározó tényező a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ társasház 2012. évi költségvetési tervezete. Az ide vonatkozó dokumentumok elkészültek, a társasházi közgyűlés a 2012. évi költségvetést a 2012. évi rendes közgyűlésén fogja elfogadni. Ebben az előterjesztésben a társasházi üzemeltetési költségek meghatározásánál az Intéző Bizottság – a 2011. évhez viszonyítva – átlagos 10 %-os költségnövekedést, illetve (konkrét adatok birtokában) átlagos 20 %-os közmű szolgáltatási díj emeléssel kalkulál.

A fentiekben felsorolt %-os növekedésekkel kalkulálunk a 2012. évi Üzleti tervünkben, mivel Társaságunk gazdálkodását jelentős mértékben meghatározza a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ üzemeltetése és a hozzá kapcsolódó ktg-ek alakulása.

- A harmadik – egyben a legnagyobb biztonsággal tervezhető rész – a Fény Utcai Piac Kft. tulajdonosának és ügyvezetőjének gazdálkodási stratégiája a 2012. év vonatkozásában. Ebben a gondolati körben jelennek meg a Társaság azon konkrét feladatai, melyeket 2012-ben meg kíván, vagy meg kell valósítani. Ide tartozik többek között a rendkívül alacsony létszámú, nagy leterheltséggel dolgozó management dolgozóinak 4 %-os béremelése, az immár közel 11 éves számítógépes rendszer folyamatos frissítésének terve, a társaság tulajdonában lévő raktárak, üzlethelyiségek bérleti díjának előző évi inflációs rátával történő megemelése.

Végezetül ismételten ki kell emelnünk, hogy Üzleti tervünk egy rendkívül rosszul kiszámítható, nehezen prognosztizálható gazdasági környezetben készült. Megtörténhet, hogy 2012-ben olyan negatív hatások jelentkeznek a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ életében, melyet a management – rajta kívül álló okok miatt – nem tud pozitívan kezelni, ezen hatások negatív irányba tolhatják ez Üzleti terv teljesítésének lehetőségét.

A Fény Utcai Piac Kft. management-je, mint ahogyan 2010-ben és 2011-ben, úgy 2012-ben is mindent meg fog tenni annak érdekében, hogy ebben a nehéz gazdálkodási környezetben teljesítse, vagy túlteljesítse a fentiekben előterjesztett Üzleti tervét. Együtt határoztuk meg és emeltük ki ezt a 3 évet, hiszen ez az időintervallum a Fény Utcai Piac Kft. gazdálkodásának egy olyan szakasza, melyben a külön megjelölt 3 év mindegyikében azonos gazdálkodási környezetben kell megküzdenünk a bennünket érő negatív hatásokkal.

Abban bízva, hogy 2012-ben lezárjuk ezt a rendkívül negatív korszakot, de még mindig óvatos körültekintéssel készítettük el 2012. évi Üzleti tervünket.



.....
Kiss Ferenc
Fény Utcai Piac Kft.
ügyvezető ig.

Budapest, 2012. március 2.