

Fény Utcai Piac
Beruházó, Szervező és Üzemeltető Kft.

2012. ÉVI
ÜZLETI TERV
ÉRTÉKELÉSE



2013. 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

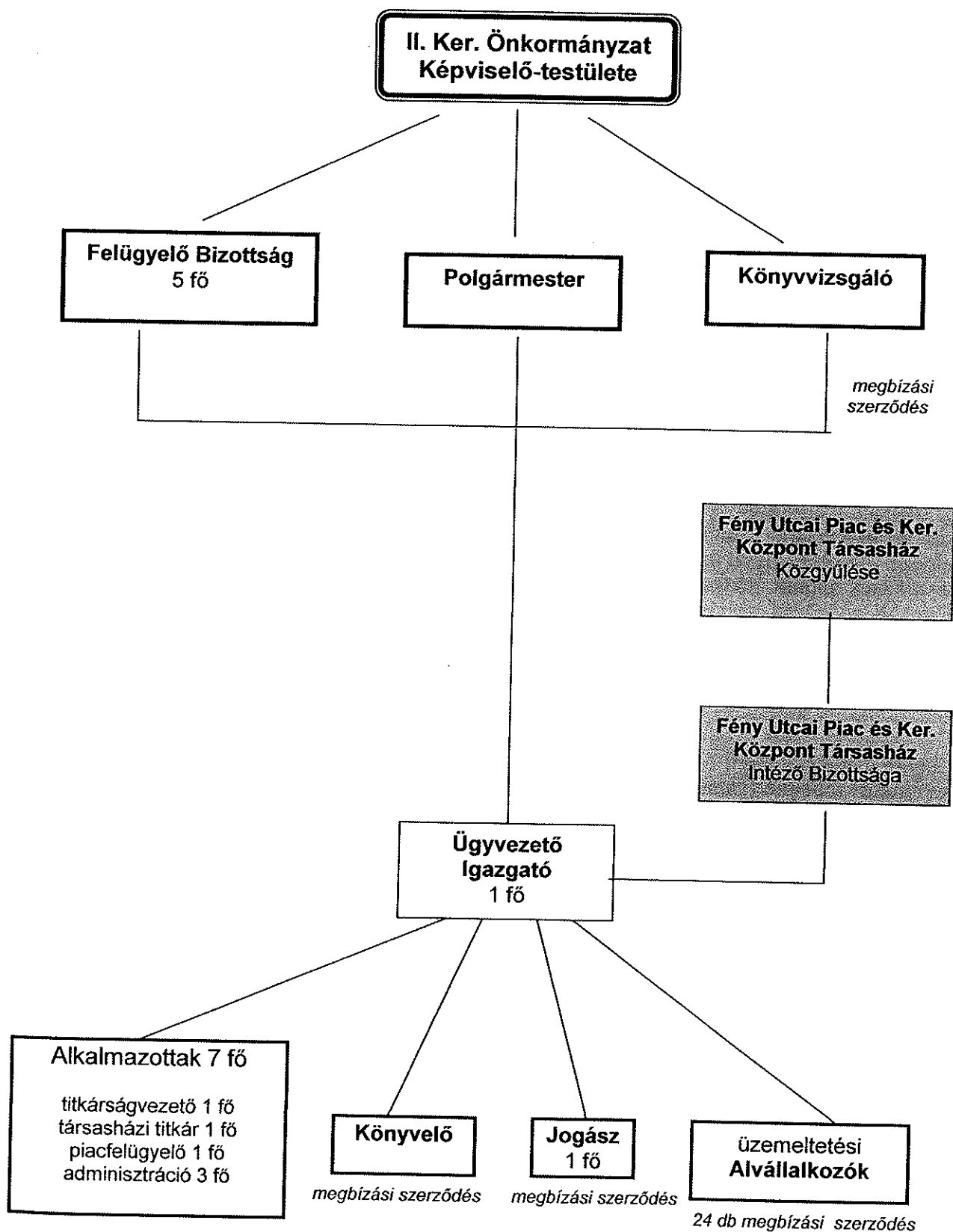
A társaság ügyvezető igazgatója: Kiss Ferenc

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 MŰLT 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. esztendőben 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 törlesztés kamat hányadot időarányosan megfizette a Társaság Tulajdonosának. Ennek megfelelően 2012-ben 3.850 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 2012. évi Üzleti tervében meghatározott stratégiai és taktikai célkitűzéseinek maximálisan megfelelt.

A 2012. évben (hasonlóan 2011. évhez) 3 üzlet (IV/26/A, IVIII/32, III/26.) kivételével az üzlethelyiségek 100 %-os kihasználtsággal üzemeltek.

A III/32. és a IV/26/B a 2012. évben hosszabb-rövidebb ideig bérbe lett adva, de mivel az üzletmenet nem váltotta be a hozzá fűzött reményeket a bérlők 4-5 hónap elteltével felmondták a bérleti szerződést.

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

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 tudtunk ezen a területen realizálni. 2006. évben egy minisztériumi rendelet hatására ismételt átszervezést kellett végrehajtanunk. Az ún. "szakosított értékesítési zónák" racionalizálásával és a hűtőpultos elárusítási rend bevezetésével ismételten tudtuk cca. 1 M Ft-tal növelni bevételeinket. Az átszervezés 2009-2010. évben is éreztette jótékony hatását, ennek megfelelően az őstermelői piac hasznosításában rendkívül kedvező árbevételt értünk el.

2012-ben az őstermelői asztalok értékesítésénél a tervezetthez képest minimális csökkenés jelenik meg. Ez elsősorban arra vezethető vissza, hogy a napijegyek értékesítése csökkenő tendenciát mutat.

A 2012. évben a társasházi Intéző Bizottsággal közösen már hetedik 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.

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

JELENLEGI ÁLLAPOT

Jelenleg társaságunk kis létszámmal (7 fő), több mint 14 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 2 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 kgt., ami a 2012. évben cca. 290 M forint volt) és a tárgyhónapot követő 10. napon tulajdonhányadonként felosztott költség számla kibocsátásával fizeteti meg az egyes tulajdonosokkal, bérlőkkel. (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 értékeli a tulajdonosok, másrészt mint a Társasház közel 70 %-os többségi tulajdonosa is érdekelt, hogy minél alacsonyabb üzemeltetési költséget kelljen fizetnie a saját tulajdonhányadára.

2. Bérbeadási 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, valamint a -I. szinten lévő parkoló.

A fent nevezett területek a 2012. évben - három üzlethelyiség (IV/26/A, III/32., III/26.) kivételével - 100 %-os kihasználtsággal bérbe lettek adva.

A Fény Utcai Piac Kft. bérbeadási 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 2012. évben több mint 31 M forint bevételhez segítette a társasházi tulajdonosi közösséget.

Minden gazdálkodónál jelentős feladat a költségek visszaszorítása. A 2012. 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. 310 M forintban volt tervezve, akkor megállapítható, hogy ez a cca. 10 % közel 30 M forintos megtakarítást jelent.

STRATÉGIAI CÉLOK

A több mint 14 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.

2013. évi taktikai célkitűzések

A 2012. 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.

2012-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 40 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.

Itt azonban óvatosabban kell terveznünk, mert a 40 M Ft + Áfa meghaladja a társasház éves nettó bevételeinek összegét. Ez azt jelenti, hogy a cca. 30 M Ft-os éves bevétel és a bruttó 50 M Ft kiadás különbözetét - 20 M Ft-ot - a tartalékokból kell finanszírozni. Ha továbbra is ezt a tendenciát követnénk, 4-5 év alatt felélné a társasház a tartalékait, ami a kockázatos gazdálkodás határait

súrolná. Éppen ezért a társasház 2013. évi költségvetési tervezete nem 40 M Ft + Áfa közös ktg. csökkentő keret létrehozását tervezi, hanem csak 20 M Ft + Áfa összeget.

A 2013. év fő feladatai, hogy társaságunk - mint *üzemeltető* - biztos, költségkímélő műszaki hátteret biztosítson. A makro környezeti gazdasági válság és azon belül a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ Társasház kereskedőinél észlelhető számottevő vásárlószám csökkenés nehézségeit 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 2009-2012. évek voltak a legnehezebbek. A gazdasági világválság és annak hatásai leküzdése során több mint egy évbe tellett gazdálkodásunk konszolidálása. A 2011. évi viszonylagos gazdálkodási nyugalmat követően jelentős nehézségeket okoz a vásárlóerő csökkenése. 2012-ben nagyon sok kereskedőnknel jelentkezett likviditási probléma, mely jelentős mértékben befolyásolta a fizetési fegyelem stabilitását. Itt kell megállapítanunk, hogy szükséges és jó döntés volt, a mikor a társasházi Alapító Okirat és az Szervezeti és Működési Szabályzat elkészítésénél az Üzemeltetési Igazgatóságot azzal a jogkörrel ruházta fel a tulajdonosi közösség, miszerint attól az üzleti partnertől, aki nem fizeti meg az időarányos számláit – a 3 havi kaució elfogyasztását követően – meg lehet vonni az üzemeltetési szolgáltatást. Azt kellett megtapasztalnunk, hogy ezen szigorú szankcionálási lehetőség nélkül „felborult” volna a kívánt fizetési fegyelem, ad absurdum ez az üzemeltetés finanszírozását is veszélybe sodorhatta volna.

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

Ezzel egyidejűleg nem jelenthetjük ki egyértelműen, hogy a helyzet konszolidálódott, hogy nem következnek be olyan események (üzlethelyiségek bezárása, bérleti szerződések felmondása), melyek negatív irányba tolják társaságunk gazdálkodását. Itt elsősorban arra gondolunk, hogy a tulajdonunkat képező raktár- és üzlethelyiségek üzemeltetői, bérleti, 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 válság 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 2013-ban is várhatóan rendkívül nehéz év elé nézünk.

Ennek megfelelően rendkívül körültekintően készítjük 2013. 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. Erre a legjobb példa az FKF Zrt., aki 2013. januárjában levélben közölte a Fény Társasházzal, hogy a szémetszállítási ktg-eket több mint 22 %-kal megemeli. A társasházi Intéző Bizottság megdöbbenve ezen a jelentős emelésen (Kereskedelmi Központunk közös ktg-ében jelentős összeget képvisel a szémetszállítási ktg., tehát a 22 %-os emelés igencsak „húsbavágó”) megbízta az Üzemeltetési Igazgatóságot, hogy írjon levelet az FKF Zrt-nek, mi indokolja ezt a jelentős tarifa emelést? A válasz megérkezett, a

Zrt. igazi konkrét választ nem adott a kérdéseinkre, de egyértelművé tette, hogy mivel ügysem tudunk mással leszerződni, vegyük tudomásul ezt a rendkívül magas tarifa emelést. Az FKF Zrt. gyakorlata előrevetíti annak a lehetőségét, „rémét”, hogy esetlegesen a többi nagy szolgáltató (áram, gáz, víz, csatorna) hasonló direktívaként megemelheti szolgáltatási díjait. Mivel ennek lehetősége csak felsejlik, nem tervezhető, de azért a lehetősége megvan, ezért rendkívül óvatos gazdálkodási tervet kell készítenünk a 2013. évre.

Humánpolitika

A társaság alkalmazottainak 2012-re tervezett létszáma: 7 fő (ebből 1 fő részmunkaidős, 2 fő nyugdíjas).

A 2012. 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 ellátási 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 2013. évet olyan ütőképes és rutinos 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 80 %-át a társasház tulajdonosi közösség, míg 20 %-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 (bérbeadói) 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 létszám bővítéséről, 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 vagyongazdálkodási 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 14 éves üzemeltetési tevékenységünk során olyan nagy mennyiségű, tárolásra kötelezett iratmennyiséget halmoztunk fel, melynek kezelése egyre

nehézkesebb, egyre inkább megoldhatatlan. Ennek megfelelően 2010-ben tárgyalunk 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. év jelentős eseménye volt, hogy az Alapító/Tulajdonos, II. Kerületi Önkormányzat teljes körű, átfogó belső ellenőrzést végzett a Fény Utcai Piac Kft-nél. A több mint 2 hónapig tartó belső ellenőrzési folyamat minimális – elsősorban technikai hiányosságokat – tárt fel, végső megállapításként rögzítette, hogy a Fény Utcai Piac Kft. rendkívül magas színvonalon, nagy biztonsággal kezeli a társaság vagyonát, gazdálkodása korrekt, mindneben a tulajdonos elvárásainak megfelelő.

2013. 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 válsághelyzetet gerjesztette problémákat.

FÉNY UTCAI PIAC KFT. GAZDÁLKODÁSÁNAK AZON SZEGMENSE, MELYEN A LEKÖTÖTT SZIGORÚ FELHASZNÁLÁSI KÖRBEN 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 befizetett 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 kaució számlán letétbe helyezve:

	2012-ben	2013-ban
Lekötött pénzeszköz:	72.000.000 Ft	84.000.000 Ft
Szabad rendelkezésű pénzeszköz:	1.500.000 Ft	2.000.000 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. bérőink 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:

	2012-ben	2013-ban
Lekötött pénzeszköz:	105.000.000 Ft	114.000.000 Ft
Szabad rendelkezésű pénzeszköz:	9.000.000 Ft	15.000.000 Ft

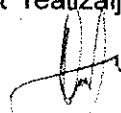
A korábban már említett non-profit üzemeltetés keretében vezetünk egy harmadik, **ún. üzemeltetési számlát**. Erre a számlára érkezik be az egyes kereskedelmi egységek által megfizetett üzemeltetési ktg. Az előfinanszírozási rendszer okán mindig csak egy hónappal később kapjuk meg az általunk korábban 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.

A Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ megnyitásakor, az Üzemeltetési Igazgatóság létrehozásával egyidejűleg, a tulajdonos által kinevezett Felügyelő Bizottság megfogalmazta azt az igényét, hogy az üzemeltetési feladatok biztonságos ellátása érdekében a társaságnak a nyitást követő években megfelelő biztonsági tartalékot kell képeznie. Ezt a biztonsági tartalékot úgy kellett létrehozunk, hogy az első években jelentős nagyságrendű alapítói kölcsön visszafizetésének terhe jelentkezett a társaság gazdálkodásában, illetve az Alapító/Tulajdonos minden évben jelentős összegű osztalékot vett fel az aktuális év gazdálkodásának terhére.

A korábban említett, tartalékra vonatkozó elvárás nagyságrendje egy féléves bruttó üzemeltetési ktg. összegére vonatkozott.

Nagy biztonsággal ki tudjuk jelentetni, hogy ezt az elvárást a Fény Utcai Piac Kft. 2012. évre maximálisan teljesítette, így lehetővé válik, hogy az Alapító/Tulajdonos a 2012. évi Üzleti tervben tervezett 15 M Ft-os osztalékkal szemben 40 M Ft osztalék kivételét realizálja. Erre fogunk javaslatot tenni a Felügyelő Bizottság előtt.



Kiss Ferenc
Fény Utcai Piac Kft.
Ügyvezető ig.

Fény Utcai Piac Kft. 2013. évi eredménye, és 2013. évi eredményterve (Tárgyévi "2". sz. FB értekezlethez)

Készült: 2013. március 11-én

eFt-ban

Eredmény kimutatás sora	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	2012. ÉVES TERV	2012. ÉVES TÉNY	ELTÉRÉS	INDEX	2013. ÉV TERV
				ÉVES TÉNY - ÉVES TERV	ÉVES TÉNY / ÉVES TERV	
01	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	463 670	485 276	21 606	105%	500 730
02	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0		0
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01 + 02)	463 670	485 276	21 606	105%	500 730
03	Saját temelésű készletek állományváltozása	0	0	0		0
04	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0		0
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (+3+4)	0	0	0		0
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	505	9 655	9 150	1912%	505
05	Anyagköltség	9 920	8 673	-1 247	87%	10 300
06	Igénybevett szolgáltatások értéke	76 780	73 556	-3 224	96%	84 825
07	Egyéb szolgáltatások értéke	755	717	-38	95%	1 000
08	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0		0
09	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	232 200	246 151	13 951	106%	277 110
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05-09)	319 655	329 097	9 442	103%	373 235
10	Béreköltség	37 400	36 053	-1 347	96%	41 980
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	6 080	4 634	-1 446	76%	6 130
12	Bérfárulékok	12 059	10 641	-1 418	88%	12 605
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK (10-12)	55 539	51 328	-4 211	92%	60 715
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEIRÁS	12 900	12 443	-457	96%	12 200
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	24 646	37 914	13 268	154%	27 226
A	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I-VII)	51 435	64 149	12 714	125%	27 859
13	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0		0
14	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0	0		0
15	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0	0		0
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	5 000	11 357	6 357	227%	7 000
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0		0
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13-17)	5 000	11 357	6 357	227%	7 000
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0	0		0

Eredmény kimutatás sora	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	2012. ÉVES TERV	2012. ÉVES TÉNY	ELTÉRÉS	INDEX	2013. ÉV TERV
				ÉVES TÉNY - ÉVES TERV	ÉVES TÉNY / ÉVES TERV	
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1 400	1 331	-69	95%	1 125
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0	.	0
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	0	.	0
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18-21)	1 400	1 331	-69	95%	1 125
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	3 600	10 026	6 426	279%	5 875
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (A+B)	55 035	74 175	19 140	135%	33 734
X.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0	0	0	.	0
XI.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0	0	0	.	0
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	0	0	0	.	0
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (C+D)	55 035	74 175	19 140	135%	33 734
XII.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	8 255	7 768	-487	94%	5 060
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (E-XII)	46 780	66 407	19 627	142%	28 674
22	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	0	0	.	0
23	Jóváhagyott osztalék, részesedés	15 000	40 000	25 000	267%	20 000
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (F+22-23)	31 780	26 407	-5 373	83%	8 674

Egyéb kiegészítő információ:	1./ 2013. március 9-én ismert adatok alapján.
	2./ A 2013. évi tervnél a készítés időpontjában érvényes 2013. évi szabályozókkal számoltunk, a társasági adó kulcsnál, 15%, mert az adóalap módosító tételeket így lehetett figyelembe venni.
	3./ Az inflációs index 2012. évre: 5,7 %.

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

Készült: 2013.03.11

Földmenny- sora	Földmennyi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2012. ÉVES TERV	2012. ÉVES TÉNY	ELTÉRÉS		INDEX	2013. ÉV TERV
						ÉVES TÉNY-	ÉVES TERV		
		Üzemeltetés nettó árbevétele	Kiszámlázott üzemeltetési költség, benne van a reklámtáblák és öltözőszekrények bérleti díja, management díj, részletes telefonszámla is	245 000	237 897	-7 103		97,10%	245 000
	9113	Közvetített szolgáltatás árbevétele	Parkolási számla továbbszámlázva MTB Kft. felé, két parkolóhely	300	300	0	0	100,00%	300
	9114	Egyéb tevékenység árbevétele	Fénymásolás, ügyvédi tevékenység kiszámlázása	20	28	8	8	140,00%	30
	9115	Bérleti díj nettó árbevétele	Üzletek, raktárak bérleti díj bevétele	120 000	118 248	-1 752		98,54%	120 000
	9116	Östermelői piaci asztalok nettó árbevétele	Östermelői piaci asztalok bérleti díj bevétele	49 000	47 786	-1 214		97,52%	48 000
	9117	Parkoló bérleti díj bevétele	Mammut Zrt. felé negyedévente számlázott bérleti díj	33 100	33 915	815		102,46%	35 500
			Egyszeri használatbavételi díj (bérleti jog értékesítés) bevétele jelenik meg, csak akkor ha, új hasznosítási jog kerül értékesítésre 2012-ben induló kedvezménynek elvesztése Duna-Molnár, Kecskén	0	3 236	3 236			0
	9118	Üzlethelység hasznosítás bevétele	A hullámpapír értékesítés és a rakodószint parkolás bérleti díja + közös terület bérbéradása Társasház felé továbbszámlázandó szolg. kerül ide, kiadási oldalon a párja főkönyv 8152	14 500	41 868	27 368		288,74%	50 000
	9119	Társasház bérleti díj bevétele							
	9120	Östermelői hűtőpult bevétele	A hűtőpultokra beszedett egyszeri használatbavételi díjak elhatárolt bevétele kerül ide	300	338	38		112,67%	350
	9121	Egyéb bérleti díj + vízdíj	Vagyongazdálkodási tevékenységgel kapcsolatos üzlethelységek meghatározott bérleti díja + vízdíja + kötelező karbantartási díjbevétele kerül ide	1 400	1 635	235		116,79%	1 500
	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
	9153	Egyéb továbbszámlázott szolgáltatás bevétele	Egyéb továbbszámlázott szolgáltatás bevétele pl.: virágosok előtér, költség oldal főkönyv 8153	0	0	0			0

Függelék-sor	Függelék-szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELEÉSRE	2012. ÉVES TERV	2012. ÉVES TÉNY	ELTÉRÉS	INDEX	2013. ÉV TERV
		ALAPTEVÉKENYSÉG NETTÓ ÁRBEVÉTELE ÖSSZESEN:	ALAPTEVÉKENYSÉG NETTÓ ÁRBEVÉTELE ÖSSZESEN:	463 620	485 251	21 631	104,67%	500 680
	91	Telefon magánc. haszn. továbbszám.	Pannon Zrt. mobil telefon, Ügyvezető és Titkárságvezető telefonjának feltételezett magáncélú felhasználásának továbbszámolt díja	50	25	-25	50,00%	50
	91-92	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	463 670	485 276	21 606	104,66%	500 730
	02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	Jellemzően nincs ilyen tétel	0	0	0	.	0
I.	91-92	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01 + 02)	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE ÖSSZESEN	463 670	485 276	21 606	104,66%	500 730
	03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	Jellemzően nincs ilyen tétel	0	0	0	.	0
	04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	Jellemzően nincs ilyen tétel	0	0	0	.	0
II.		AKTÍV ÁLT SAJÁT TELJESÍT- MÉNYEK ÉRTÉKE (+3+4)	AKTÍV ÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE ÖSSZESEN	0	0	0	.	0
	961	Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök bevétele	Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök bevétele, pálya a 861	0	9 449	9 449	.	0
	9631	Káreseményekkel kapcs. kapott bev.	Biztosítási esemény esetén kapott díjak	500	203	-297	40,60%	500
	9632	Kapott bírs., kötb., késed. kamatok	Ténylegesen beérkezett késedelmi kamat (jellemzően fél éves értékesítés alapján, bérleti és üzemeltetési díjra egyenlően)	0	0	0	.	0
	9696	Kerekítési különbözet	Adók, számlák kerekítési különbözete	5	3	-2	60,00%	5
	9697	Egyéb bevétel	Egyéb máshova nem sorolt bevétel	0	0	0	.	0
III.	96	EGYÉB BEVÉTELEK	EGYÉB BEVÉTELEK ÖSSZESEN	505	9 655	9 150	1911,88%	505
	511121	Karbantartási anyag	Karbantartási anyagfelhasználás	600	151	-449	25,17%	600
	51114	Számítástechnikai anyag	Számítástechnikai anyagfelhasználás	20	62	42	310,00%	100
	51117	Irodaszer, nyomtatvány	Irodaszer felhasználás	800	557	-243	69,63%	800
	51118	Napilapok, folyóiratok, szakkönyvek	Napilap, folyóirat vásárlás (pl.: Expressz újság, Magyar Közlöny)	300	186	-114	62,00%	300

Eredmény- kimutató sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELESRE	2012. ÉVES TERV	2012. ÉVES TÉNY	ELTÉRÉS	INDEX	2013. ÉV TERV
	51121	Villamos energia felhasználás	A továbbbszámlázásból az Óstermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó elektromos fogyasztás + a mélyparkoló szellőzésének elektromos fogyasztása, + bérbe adott üzletek "36%-os" költségérőse. Felosztási tábla "S" oszlop.	2 300	2 297	-3	99,87%	2 400
	51128	Közös költség (Társasházak)	Vagyongkezelői tevékenységgel kapcsolatos üzlethelyiségek közös költsége, felvonódíja, + egyéb költsége kerül ide bruttó módon, mert számla nem érkezik	3 500	3 264	-236	93,26%	3 500
	51129	Egyéb energia felhasználás	A továbbbszámlázásból az Óstermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó energia fogyasztás + bérbe adott üzletek "36%-os" költségérőse. Felosztási tábla "S" oszlop.	2 000	1 939	-61	96,95%	2 200
	5121	Szerszámok, műszerek, berend., felsz	Műszerek berendezések beszerzése pl. piaci ellenőrző mérlegek	250	184	-66	73,60%	300
	5122	Munkaruha, védőruha, védőfelszerelés	Munkaruha beszerzés	150	33	-117	22,00%	100
05.	51	Anyagköltség	Anyagköltség összesen	9 920	8 673	-1 247	87,43%	10 300
	5211	Telefon	A továbbbszámlázásból az Óstermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó telefon költség + bérbe adott üzletek "36%-os" költségérőse. Felosztási tábla "S" oszlop. + KFT-t terhelő telefonköltség	800	594	-206	74,25%	1 000
	5212	Posta	Postaköltség	400	315	-85	78,75%	500
	5213	Szállítás, parkolás, autópálya díja	Szállítási (taxi és parkolás) díj	1 200	1 059	-141	88,25%	1 200
	5215	Internet előfizetési díj	Irodai internet előfizetési díj	180	143	-37	79,44%	200
	5221	Üzlethelyiség bérleti díja	Társasházi terület bérleti díja (6 m ² parkoló szint 4 m ² l. szint)	800	703	-97	87,88%	800
	5222	Számítógép programkövetés díja	Vírusellenőrző programok	60	66	6	110,00%	70
	5231	Karbantartás, javítás	A továbbbszámlázásból az Óstermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó karbantartási díj + bérbe adott üzletek "36%-os" költségérőse. Felosztási tábla "S" oszlop. + Másoló karbantartási díja + egyéb karbantartás pl.: östermelői asztal, hűtőpujt jav.	16 000	15 296	-704	95,60%	20 000

Eredmény- kimutatás sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2012. ÉVES TERV	2012. ÉVES TÉNY	ELTÉRÉS	INDEX	2013. ÉV TERV
	5233	Számítástechnikai eszk. karb., jav.	Számítástechnikai eszközök karbantartása, javítása	30	10	-20	33,33%	50
	5234	Takarítás	A továbbbszámlázásból az Óstermelői területre, a - i. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó takarítási díj+ bérbe adott üzletek "36%-os" költséggrésze. Felosztási tábla "S" oszlop.	7 500	7 248	-252	96,64%	8 000
	5235	Rovarítás	A továbbbszámlázásból az Óstermelői területre, a - i. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó rovarirtási díj + bérbe adott üzletek "36%-os" költséggrésze. Felosztási tábla "S" oszlop.	0	0	0	.	0
	5237	Virág, dekorációs költségek	Virág és dekorációs költség	30	5	-25	16,67%	30
	524	Hirdetés, reklám, propaganda ktg-ek	Ki-, és el nem adott üzletek hirdetési díja, egyéb reklámköltség pl.: Kerületi Kaptató	4 000	2 407	-1 593	60,18%	4 000
	525	Oktatás továbbképzés	Társasházkezelő tanfolyam	70	0	-70	0,00%	50
	5271	Jogi szakértők díja	Jogi szakértők díja	4 340	4 389	49	101,13%	4 640
	5272	Auditálásért fizetett díj	Auditálásért fizetett díj	1 600	1 574	-26	98,38%	1 680
	5273	Könyvelési, számlázási díj	Könyvelés, számlázás, elemzés, tervkészítés	11 600	11 393	-207	98,22%	12 000
	5279	Egyéb szakértői díjak	Szabályzatok aktualizálása	20	20	0	.	25
	5291	Biztonsági szolgáltatás díja	A továbbbszámlázásból az Óstermelői területre, a - i. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó egyéb igénybevett szolg. díj + bérbe adott üzletek "36%-os" költséggrésze. Felosztási tábla "S" oszlop.	22 000	21 695	-305	98,61%	23 500
	5293	Foglalkozás-egészségügyi díj	A Kft foglalkozás-egészségügyi költsége	50	71	21	142,00%	80
	5299	Egyéb igénybe vett szolgált. díja	A továbbbszámlázásból az Óstermelői területre, a - i. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó egyéb igénybevett szolg. díj + bérbe adott üzletek "36%-os" költséggrésze. Felosztási tábla "S" oszlop. Lakossági gomba szaktanácsadás, szoftverkarbantartás, egyéb szerződéses tanácsadás	6 100	6 568	468	107,67%	7 000
06.	52	Igénybevett szolgáltatások értéke	Igénybevett szolgáltatások értéke összesen	76 780	73 556	-3 224	95,80%	84 825
	5311	Fizetett illeték	Illeték díjak	40	18	-22	45,00%	40
	5314	Tagsági díj	Kamarai regisztrációs díj	0	5	5	.	5

Fedmeny - kimutatas sora	Fokonyvi szam	EREDMENYKIMUTATAS SORANAK MEGNEVEZESE	MAGYARAZAT, MEGJEGYZES, HOGY MI KERUL AZ ADOTT SZAMLARA KONYVELESRE	2012. EVES TERV	2012. EVES TENY	ELTERES	INDEX	2013. EV TERV
	5316	Engedelyezesi dijak	Engedelyezesi dijak, sajat uzlet atalakitassal kapcsolatos	10	0	-10	0,00%	10
	5319	Egyeb hatosagi dijak	Egyeb hatosagi dijak, pl. szamviteli beszamoló kosszeteteli dija	5	2	-3	40,00%	5
	5322	Bankszamlia vezetes koslsegei	Bankszamlia vezetes koslsegei minusz tovabbszamlazott Bankkosltseg m ² aranyaban.	700	692	-8	98,86%	1 700
	5334	Vagyonbiztositas dija	Az Ostermeloi teruletre, a - I. szinten levo raktarakra, piacfelugyeloi irodara jutó vagyonbiztositas dija + berbe adott uzletek "36%-os" kosltsegrsze. Felosztasi tabla "S" oszlop.	0	0	0		0
07.	53	Egyeb szolgaltatasok erteke	Egyeb szolgaltatasok erteke osszesen	755	717	-38	94,97%	1 000
	8141	Aru beszerzes	Arukent, tovabbertekesitesi celjal beszerzett eszkozok erteke, (pl. uzlethelyseg berleti joga) a bevetelei oldalon a paria 9141	0	0	0		0
08.	814	Eladott aruk beszerzesi erteke	Eladott aruk beszerzesi erteke osszesen	0	0	0		0
	81501	Aram	Tovabbszamlazott aramdij	57 000	52 069	-4 931	91,35%	57 000
	81502	Gaz, viz, csatorna	Tovabbszamlazott gaz-, viz-, csatornadij	38 000	37 434	-566	98,51%	41 000
	81505	Szemetszallitas	Tovabbszamlazott szemetszallitasi dija	8 600	8 972	372	104,33%	11 000
	81507	Telefon	Tovabbszamlazott telefon dija, GSM adapter berleti dija	3 600	2 171	-1 429	60,31%	2 400
	81508	Vagyonvedelem	Tovabbszamlazott vagyonvedelmi dija	40 000	38 190	-1 810	95,48%	42 000
	81509	Takaritas	Tovabbszamlazott takaritasi dija	19 500	18 434	-1 066	94,53%	20 000
	81510	Uzemfenntartas	Tovabbszamlazott uzemfenntartasi dija	20 500	19 617	-883	95,69%	21 500
	81511	Kotelezó karbantartas	Tovabbszamlazott kotelezó karbantartasi dija	13 500	12 397	-1 103	91,83%	13 700
	81512	Tüz és munkavédelem	Tovabbszamlazott tüz-, és munkavédelmi dija	0	0	0		0
	81513	Rovarítás	Tovabbszamlazott rovarintasi dija	0	0	0		0
	81514	Biztosítás	Tovabbszamlazott biztositasi dija	0	0	0		0
			Tovabbszamlazott egyeb uzemeltetesi dija, (több tételben bruttó érték, mert nem levonható az ÁFA) Itt jelenik meg a Bankkosltsegból tovabbszamlazandó m2 dija is. Postakosltsegtől kezdve a karbantartásig, levegő környezetterhelési dija.					
	81515	Egyeb uzemeltetes koslsegei		12 800	11 621	-1 179	90,79%	12 800

Eredmény- kimutatás sora	Foknyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2012. ÉVES TERV	2012. ÉVES TÉNY	ELTÉRÉS	INDEX	2013. ÉV TERV
	81516	Reprezentációs költség	Továbbszámlázott reprezentáció (adófizetés miatt)	300	195	-105	65,00%	300
	8152	Társasháznak átszámlázás	Társasháznak továbbszámlázott szolgáltatások + a Társasház nevében beszedett bevételnek, félévente Társasházról kapott számla alapján elszámolt költsége. A bevételei oldalán a párja főkönyv 9119	18 000	44 726	26 726	248,48%	55 000
	8153	Egyéb továbbszámlázott szolgáltatás	Továbbszámlázási céllal igénybevett szolg. pl.: parkolási díj, bevételi oldalán a párja 9153	400	325	-75	81,25%	410
09.	815	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke összesen	232 200	246 151	13 951	106,01%	277 110
IV.	51-53, 814- 815	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05-09 sorok)	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	319 655	329 097	9 442	102,95%	373 235
	541	Bérlőköltség	Minden munkavállaló bére (Ügyvezetőtől-kézbesítőig)	35 000	33 523	-1 477	95,78%	38 800
	542	Tiszteletdíj	Felügyelőbizottság tiszteletdíja	2 400	2 530	130	105,42%	3 180
10.	54	Bérlőköltség	Bérlőköltség összesen	37 400	36 053	-1 347	96,40%	41 980
	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
	5561	Gépjármű költségtérítés, kiküldetési díj	Gépjármű kiküldetési díj 3 dolgozó részére	3 000	2 522	-478	84,07%	3 000
	5562	Étkezési hozzájárulás	Munkavállalóknak fizetett étkezési hozzájárulás	1 000	360	-640	36,00%	1 000
	5563	Üdülési csekk (SZÉP Kártya)	Munkavállalóknak fizetett SZÉP kártya	1 000	790	-210	79,00%	1 000
	5564	Munkába járás költségtérítése	Munkába járás költségtérítése (bérlet 4 fő)	580	523	-57	90,17%	700
	5565	Iskolakezdési támogatás	Iskolakezdési támogatás (2 dolgozó 4 gyermekre)	50	56	6	112,00%	50
	559	Egyéb személyi jellegű kifizetés	Vásárlási utalvány, Temetési segély	100	101	1	101,00%	0
	5568	Internet számitógép térítés	3 fő munkavállalónak fizetett otthoni internet előfizetés	350	282	-68	80,57%	380
11.	55	Személyi jellegű egyéb kifizetések	Személyi jellegű egyéb kifizetések összesen	6 080	4 634	-1 446	76,22%	6 130
	561	Szociális hozzájárulás 27%	Szociális hozzájárulás 27%.	10 098	9 473	-625	93,81%	10 075
	5691	EHO %-os	Béren kívüli juttatás után (pl.étkezési jegy, bérlet) fizetendő EHO 14%	500	185	-315	37,00%	500

Fedmeny- kimutatás sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2012. ÉVES TÉNY	2012. ÉVES TERV	ELTÉRÉS	INDEX	2013. ÉV TERV
	5692	EHO %-os	Természetbeni juttatás után (pl. ásványvíz) fizetendő EHO 27%	91	0	91		300
	566	Szakképzési hozzájárulás	Bérjellegű ktg. 1,5%-a	541	561	-20	96,43%	630
	5681	Természetbeni juttatás SZJA	Természetbeni juttatás után (pl. étkezési jegy, bérlet) fizetendő SZJA	297	900	-603	33,00%	900
	5682	Egyes meghatározott jutt. SZJA	Egyes meghatározott juttatás után (pl. ásványvíz) fizetendő SZJA	54	0	54		200
12.	56	Bérjárulékok	Bérjárulékok összesen	10 641	12 059	-1 418	88,24%	12 605
V.	54-56	SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK (10-12. sorok)	SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	51 328	55 539	-4 211	92,42%	60 715
	571	Terv szerint értéksökkenési leírás	Terv szerint értéksökkenési leírás, Számviteli Politika szerinti mértékben elszámolva	12 184	12 700	-516	95,94%	12 000
	572	Haszn.-ba vételkor egyösszegű elszám. Écs.	"Kisértékű" eszközök azonnal elszámolt écs-je	259	200	59	129,50%	200
VI.	57	ÉRTÉKSÖKKENÉSI LEÍRÁS	ÉRTÉKSÖKKENÉSI LEÍRÁS ÖSSZESEN	12 443	12 900	-457	96,46%	12 200
	861	Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	10 437	0	10 437		0
	8631	Káreseményekkel kapcsolatos kifizetések	Biztosítási eseménykor fizetett díjak, biztosítási önrész	205	500	-295	41,00%	500
	86324	Egyéb TAO növelő	Alapítványoknak fizetett összeg, de nem jó az igazolás	1 729	500	1 229	345,80%	500
	86325	Reprezentáció	Adóalapot nem növelő tétel	345	500	-155	69,00%	500
	8664	Tárgyi eszköz elsz. terven felüli értéksökk.	Selejtezés kori maradványérték	0	100	-100	0,00%	100
	86721	Iparüzési adó	Fizetendő iparüzési adó	4 609	4 431	178	104,02%	4 821
	86723	Építményadó	Fizetendő építményadó, saját tulajdonú üzletek, raktárak után	9 654	7 500	2 154	128,72%	9 000
	86735	Levegő környezetterhelési díj	Parkoló és gázvezeték miatt fizetendő díj, egy része továbbszáml.	35	60	-25	58,33%	50
	86734	Innovációs járulék	Innovációs járulék fizetési kötelezettség (Új adó a cég számára)	691	0	691		700
	8693	Egyéb hatósági díjak	Környezetvédelmi hatósági díj	0	50	-50	0,00%	50

Függelék-sor	Függelék-szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2012. ÉVES TERV	2012. ÉVES TÉNY	ELTÉRÉS	INDEX	2013. ÉV TERV
	8695	Alapítványi befizetés	Alapítványoknak fizetett összeg	11 000	10 205	-795	92,77%	11 000
	8696	Kerekítési különbözlet	Adók, számlák kerekítési különbözete	5	4	-1	80,00%	5
VII.	86	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	24 646	37 914	13 268	153,83%	27 226
A.		ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I-VII)	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	51 435	64 149	12 714	124,72%	27 859
13.		Kapott (járó) osztalék és részesedés	Jellemzően nincs ilyen tétel	0	0	0		0
14.		Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	Jellemzően nincs ilyen tétel	0	0	0		0
15.	9738	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	Értékpapír beváltás nyeresége, kamata	0	0	0		0
16.	9741	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	Lekötött Bankszámlák és a folyószámlák kamata	5 000	11 357	6 357	227,14%	7 000
17.		Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	Jellemzően nincs ilyen tétel	0	0	0		0
VIII.		PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI ÖSSZESEN	5 000	11 357	6 357	227,14%	7 000
18.		Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	Jellemzően nincs ilyen tétel	0	0	0		0
19.	8722	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	Önkormányzati kölcsön kamata decemberenként fizetendő az időbeli elhatárolással korrigálva	1 400	1 331	-69	95,07%	1 125
20.		Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékesítése	Jellemzően nincs ilyen tétel	0	0	0		0
21.		Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	Jellemzően nincs ilyen tétel	0	0	0		0
IX.		PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21)	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI ÖSSZESEN	1 400	1 331	-69	95,07%	1 125
B.		PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	3 600	10 026	6 426	278,50%	5 875

Eredmény-sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELEÉSRE	2012. ÉVES TERV	2012. ÉVES TÉNY	ELTÉRÉS	INDEX	2013. ÉV TERV
C.		SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (A+B)	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY	55 035	74 175	19 140	134,78%	33 734
X.		RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	Jellemzően nincs ilyen tétel, pl. térítés nélkül kapott szolgáltatás	0	0	0		0
XI.		RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	Jellemzően nincs ilyen tétel, pl. térítés nélkül adott szolgáltatás	0	0	0		0
D.		RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY	0	0	0		0
E.		ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (C+D)	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	55 035	74 175	19 140	134,78%	33 734
XII.		ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG (Törvény szabta mértékben kerül elszámolásra) Adóalap után (10%) Figyelembe véve az adóalap módosító tételeket.	8 255	7 768	-487	94,10%	5 060
F.		ADÓZOTT EREDMÉNY (E-XII)	ADÓZOTT EREDMÉNY	46 780	66 407	19 627	141,96%	28 674
22.		Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	Jellemzően eddig az előző évek eredménytartalékát nem kellett igénybe venni az osztalékfizetéshez	0	0	0		0
23.		Jóváhagyott osztalék, részesedés	Tulajdonosi döntés a leendő kifizetendő osztalékról	15 000	40 000	25 000	266,67%	20 000
G.		MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (F+22-23)	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY A cég egész tevékenységét átfogóan kifejező mutatószám	31 780	26 407	-5 373	83,09%	8 674

Egyéb kiegészítő információ:	1./ 2013.március 9-én ismert adatok alapján. 2./ A 2013. évi tervnél a készítés időpontjában érvényes 2013. évi szabályozókkal számoltunk, a társasági adó kulcsnál, 15%, mert az adóalap módosító tételeket így lehetett figyelembe venni. 3./ Az inflációs index 2012. évre 5,7 %!
------------------------------	--

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

Készült: 2013.03.11 0:00

**A Fény Utcai Piac Kft.
2012. 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 2012. 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, plusz egy db üzlethelyiség értékesítéséből befolyt árbevétel egyenlege eredményezi a cca. 40 M Ft-os növekedést.

Itt szinte 100 %-osan teljesült az Üzleti terv prognózisa, a tervezett 245 M Ft-tal szemben 237,9 M Ft realizálódott.

- Az Üzleti tervben tervezettekhez képest **az anyagjellegű ráfordítások** soron plusz cca. 10 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 Üzleti tervben prognosztizálthoz képest 4 M Ft-os megtakarítást realizáltunk. Ez elsősorban két összetevőre vezethető vissza, miszerint a társaság ügyvezetője 2012-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. 2012-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 2012. évi összeg minimális csökkenést mutat az Üzleti tervhez képest.
- **Az egyéb ráfordítások** 24,6 M Ft-os tervezetéhez képest 37,9 M Ft kifizetés történt. Ezt befolyásolja az építményadó jelentős növekedése, illetve azok az év közben jelentkező tulajdonosi igények teljesítése, 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, mellyel jelentős mértékben hozzájárultunk kerületünk fejlődéséhez.
- Az előzőek összesítéseként az **üzemi tevékenység eredménye** 13 M Ft-tal lett magasabb, mint a tervezett szint.
- **A pénzügyi műveletek bevétele** a tervezett 5 M Ft-tal szemben 11,3 M Ft-ban realizálódott.
- **A pénzügyi műveletek ráfordításai** szinte 100 %-kal megegyezik a tervben előirányzottakkal.
- **A szokásos vállalkozási eredmény** az Üzleti tervben megjelölt 55 M Ft-tal szemben mintegy 19 M Ft-os növekményt realizáltunk, vagyis a tárgyévi tényadat 74 M Ft.
- Az adófizetési kötelezettség után az **adózott eredmény** cca. 20 M Ft-tal lett magasabb, mint a tervezett.
- A tervezet szerinti 15 M Ft **osztalékkal** szemben - a tulajdonossal történt egyeztetések eredményeképpen - 40 M Ft-os osztalék kifizetése jelenik meg. Ennek hatása, hogy a 31,7 M Ft-os Üzleti terv mérleg szerinti eredményével szemben (ez a 15 M Ft-os osztalék kifizetését tervezte), 26,4 M Ft-os **mérleg szerinti eredmény** jelenik meg, ami viszont 40 M Ft-os osztalék kifizetését prognosztizálja. (Ha a tervezett 15 M Ft-os osztalékot vesszük figyelembe, úgy a mérleg szerinti eredmény 51,4 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 2012. év eredményességét.

Jelentős bevétel növekményt realizáltunk – az értékesítés nettó árbevétele 22 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 2012. évi gazdálkodásunkat az Üzleti terv tükrében a legpregnansabban az jellemzi, hogy az Üzleti tervben prognosztizált 46,7 M Ft-os adózott eredménnyel szemben a Fény Utcai Piac Kft. tényleges adózott eredménye 66,4 M Ft. Üzleti tervünket tehát cca. 20 M Ft-tal túlteljesítettük.



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

Budapest, 2013. március 11.

A Fény Utcai Piac Kft. 2013. évi Üzleti terve a Társaság Eredmény-kimutatásának tükrében

Az összehasonlító táblázat tartalmazza az éves Számviteli tv. szerint a 2012. évi eredményt terv és tény szinten. Ezekhez az adatokhoz igazodik a Társaság 2013. évi előzetes Üzleti terve, ill. a 2013. 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 2012. évi Üzleti tervünket is rendkívüli óvatossággal, extrém, szélsőséges negatívumokkal terveztük. A 2012-ben jelentkező negatív hatásokat nagyon komoly intézkedésekkel (korábban részletesen taglaltuk) sikerült kompenzálnunk, így egy akkori pesszimista üzleti tervhez képest rendkívül jó évet zártunk 2012-ben.

Most, a 2013-as év tervezésénél megállapítható, hogy tervezetünk elkészítéséhez ismételten nagyon soka bizonytalansági tényező, még mindig rendkívül nehéz jól megvalósítható számokat tervezni. Még mindig rendkívül nagy a gazdálkodási környezet bizonytalansága. Itt elsősorban a különböző nagy szolgáltatók „hektikus” tarifa változtatására gondolunk (már korábban bemutattuk az FKF Zrt. 22 %-os tarifaemelését).

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. bérelője 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. Kereskedőink jelzése alapján megállapítható, hogy 2012-ben jelentősen csökkent a vásárlók létszáma a 2011. évihez képest. Sajnálatos módon minden előzetes várakozás, prognózis azt jelzi, hogy ez a csökkenő tendencia 2013-ra tovább kulminálódik.
- A második rendkívül fontos és meghatározó tényező a **Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ Társasház** 2013. évi költségvetési tervezete. Az ide vonatkozó dokumentumok elkészültek, a társasházi közgyűlés a 2013. évi költségvetést a 2013. évi rendes közgyűlésén fogja elfogadni. Ebben az előterjesztésben a társasházi üzemeltetési költségek meghatározásánál az Intéző Bizottság – a 2012. évhez viszonyítva – átlagos 10 %-os költségnövekedést, illetve (konkrét adatok birtokában) átlagos 20 %-os közmű szolgáltatási díjemeléssel kalkulál.

A fentiekben felsorolt %-os növekedésekkel kalkulálunk a 2013. 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 2013. év vonatkozásában. Ebben a gondolati körben jelennek meg a Társaság azon konkrét feladatai, melyeket 2013-ban meg kíván, vagy meg kell valósítania. Ide tartozik többek között a rendkívül alacsony létszámú, nagy leterheltséggel dolgozó management dolgozóinak 3 %-os béremelése, az immár közel 12 éves számítógépes rendszer folyamatos frissítésének terve, a társaság tulajdonában lévő raktárak, üzlethelyiségek bérleti díjának előző évi inflációs rátával történő esetleges megemelése. Az „esetlegességről” azért beszélünk, mert a tervezésnél figyelembe kell vennünk azt a rendkívül megkeseredett környezetet, miszerint a bérelőink egyre-másra arról panaszkodnak, hogy rohamosan csökken a vásárlóközönség létszáma és ezzel párhuzamosan az üzlethelyiségek bevétele. Jelen

pillanatban még nem látható egyértelműen, hogy a bérleti díjak esetleges emelése milyen hatást váltana ki kereskedőinknél. 2013. június hóban esedékes a bérleti díjak emelése, de már most prognosztizálható, hogy ha a jelen tendencia továbbra is folytatódik, egy esetleges inflációt követő bérleti díj emelés rendkívül nehéz helyzetbe hozná kereskedőinket. Éppen ezért az Üzleti tervben 3 %-os bérleti díj növekedést prognosztizálunk.

Végezetül ismételt ki kell emelnünk, hogy Üzleti tervünk egy rendkívül rosszul kiszámítható, nehezen prognosztizálható gazdasági környezetben készült. Megtörténhet, hogy 2013-ban 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, 2011-ben, 2012-ben úgy 2013-ban 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 4 évet, hiszen ez az időintervallum a Fény Utcai Piac Kft. gazdálkodásának egy olyan szakasza, melyben a külön megjelölt 4 év mindegyikében azonos gazdálkodási környezetben kell megküzdenünk a bennünket érő negatív hatásokkal. Az a megfogalmazás, hogy azonos gazdálkodási környezetben végezzük tevékenységünket, egy jelentős részfeladatnál nem fedti a valóságot. ez pedig az, hogy a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ immáron 15 éves, így az objektum öregedéséből adódó feladatok évről évre egyre nehezebbek, egyre több anyagi ráfordítást követelnek. A Fény Utcai Piac Kft. a Fény Utcai Piac Társasház Intéző Bizottságával közösen jelentős erőfeszítéseket tesz az ebből adódó terhek minimalizálásával kapcsolatban.

Abban bízva, hogy 2013-ban lezárjuk ezt a rendkívül negatív korszakot, de még mindig óvatos körültekintéssel készítettük el 2013. évi Üzleti tervünket.



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

Budapest, 2013. március 11.