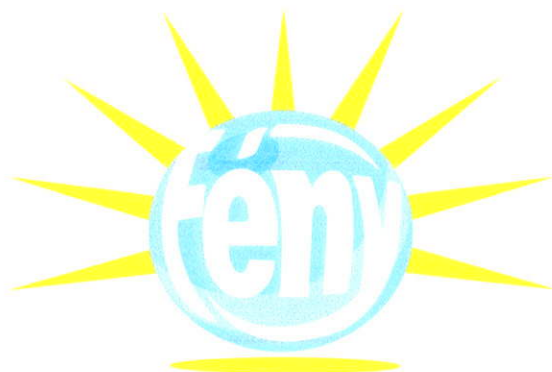


**Fény Utcai Piac**  
Beruházó, Szervező és Üzemeltető Kft.

**2017. ÉVI**  
**ÜZLETI TERV**



## 2017. évi taktikai célkitűzések

A 2016. évben nagy erőfeszítéseket tettünk annak érdekében, hogy a Fény Utcai Piacon a több mint 150 különböző kereskedelmi egység mindegyike zökkenőmentesen, zárva tartási idő nélkül üzemeljen.

A Fény Utcai Piac Kft. mindhárom fő profiljával arra kell törekedjen, hogy a közel 100 %-os kihasználtság egész évben tartható legyen. Meghatározó feladat, hogy minden egyes üzlethelyiség nyitva legyen, hiszen a Fény Utcai Piac megítélését nagyban befolyásolja, ha az ideérkező vásárló bezárt üzletekkel találkozik.

2016-ban rendkívüli nehézségeket okozott a vásárlóközönség számának további csökkenése. Sajnos a Széll K. tér átépítésének befejezését, az átadást és az üzemszerű működés beindítását követően sem gyarapodott a vásárlói létszám. Az építkezések befejezését követő vásárlói létszám növekedésére irányuló várakozás sajnos hiábavaló volt, csak negatív tendenciákat konstataálhatunk. Ráadásul a tudomásunkra jutott, hogy kereskedelmi központunk közvetlen környezetében újabb nagy beruházás indul (Millenáris Park átépítése és a volt Ipari Minisztérium helyén megépülő mélyparkoló). Kíváncsian várjuk, hogy az újabb nagy építkezés milyen hatással lesz a látogatói létszámra.

A Fény Utcai Piacon 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 vagyomból 25+15 MFt, melyből az üzemeltetési ktg-ek egyszeri, nagyobb költséget igénylő feladatai kerültek finanszírozásra. Ez a gyakorlat bevált, ezért a továbbiakban is alkalmazni kívánjuk.

A 2017. év fő feladata, hogy társaságunk - mint **üzemeltető** - biztos, költségkímélő műszaki háttérrel biztosítson. A makro környezeti gazdasági hatásokat, a Fény Utcai Piac Társasház kereskedőinél észlelhető számottevő vásárlószám csökkenés 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.

A segélycsomag alkalmazása jelentős segítség a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ kereskedői, illetve a Fény Utcai Piac Kft. részére is. A Fény Utcai Piac Kft. Üzleti tevének elkészítése során jelentős bizonytalansági tényező, hogy a várhatóan 2017. májusában megtartandó éves rendes társasházi közgyűlés a közös ktg. megfizetésének könnyítésére ismételten rendszerbe állít-e „segélycsomagot”. Az előzetes prognózisok alapján (intéző bizottsági elképzelések) várhatóan az előző évben képzett, összesen 40 MFt-os segélycsomag a felére fog csökkenni, ami azt jelenti, hogy a társasházi tulajdonosi közösség - a saját közös vagyonából - 20 MFt-tal fogja segíteni a társasházi közös ktg. megfizetését. Ez csak előzetes elképzelés, a segélycsomag mértéke vagy annak egyáltalán a megszavazása a társasházi közgyűlés feladata lesz.

Mivel a segélycsomag bruttó összege az elmúlt években jelentős mértékben csökkent - kimondhatjuk, hogy évente 50 %-kal feleződött -, az ez évre prognosztizálható 20 MFt nem fogja jelentősen befolyásolni a Fény Utcai Piac Kft. gazdálkodását. Ennek megfelelően ezzel az összeggel kalkulálva kell összeállítanunk a 2017. év Üzleti tervét.

Cél, hogy a Fény Utcai Piac Kft., mint **tulajdonos** értékarányos bérleti feltételeket teremtsen és mint operatív végrehajtó minden járulékos feladatot úgy hajtson végre, hogy az a Fény Utcai Piac tulajdonosai és egésze részére a legoptimálisabb legyen.

A Fény Utcai Piac eddigi életében a 2009-2012. évek voltak a legnehezebbek. A gazdasági világválság és annak hatásai leküzdése során több mint egy évbe teltt a gazdálkodásunk konszolidálása. A 2011. évi viszonylagos gazdálkodási nyugalommal követően jelentős nehézségeket okozott a vásárlóerő csökkenése. 2012-ben nagyon sok kereskedőnkél jelentkezett likviditási probléma, mely jelentős mértékben befolyásolta a fizetési fegyelem stabilitását. Sajnálatos módon meg kell állapítanunk, hogy a fentiekben megjelenített nehéz gazdálkodási éveket jelentő 2009-2012. éveknél is nehezebb évet zárt 2015-ben és 2016-ban a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ. A gazdálkodást ezekben az években a korábban már többször is említett „segélycsomag” rendszerbe állítása stabilizálta, melynek jótékony hatását a tulajdonostársak között a Fény Utcai Piac Kft. is megérezte.

Szükséges és jó döntés volt, amikor a Szervezeti és Működési Szabályzatban 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 eredményes gazdálkodásunk bemutatásával egyidejűleg feltétlenül ki kell térnünk azon legfőbb nehézségekre is, mely legnagyobb hatással van a Kft. gazdálkodására.

A Fény Utcai Piac Kft. tulajdonában lévő üzlethelyiségek értékesítésének taglalásánál feltétlenül szükséges egy érdekes jelenséget megemlíteni. 2016-ban - legnagyobb örömünkre - egy lökészerű érdeklődési hullám jelent meg az üres üzlethelyiségeink iránt. A II. negyedév végére minden addig üresen álló üzlethelyiségünket sikerült bérbe adni, létrejött az abszolút ideális állapot, mely szerint a tulajdonunkban lévő üzlethelyiségeket 100 %-ban hasznosítani tudtuk. Aztán az év végére visszafordult ez a folyamat, ismételen 2 db üzlethelyiségünk van kiadó (a bérleti szerződések felmondását követően), sőt egyre több bérbe adó vagy eladó üzlethelyiség van a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ területén.

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

Bármikor bekövetkezhetnek 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, 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 makro gazdasági környezet negatív hatásai érezhetően jelen vannak a Fény Utcai Piac területén. A rövidített nyitva tartással, csökkentett létszámmal működő üzlethelyiségek, a fizetési fegyelem hektikussága, a különböző üzlethelyiségek bérleti jogának visszaadásával kapcsolatos fokozott érdeklődés, mind-mind olyan jelenség, mely azt jelzi, hogy várhatóan 2017-ben is rendkívül nehéz év elé nézünk (itt ismét megemlítjük a Széll K. tér átépítésnek negatív hatásait, és a 2017. második felében induló Millenáris parki nagyberuházást).

A fentieknek megfelelően igen körültekintően készítjük 2017. évi Üzleti tervünket, de ezzel együtt fenn kell tartani annak a lehetőségét, hogy a kiszámíthatatlan gazdasági környezet és annak hatásai olyan folyamatokat kulminálnak, melyek jelentős mértékben felboríthatják terveinket.

## **Humánpolitika**

A társaság alkalmazottainak 2017-re tervezett létszáma: 5 fő.

A 2016. év is bizonyította, hogy rendelkezésünkre áll az a magasan képzett, rendkívüli hatékonysággal dolgozó kollektíva, mely - a kis létszámból adódó jelentős leterheltség ellenére - 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 2015. évben jelentős átszervezés volt a Fény Utcai Piac Kft. management-jében. A Piacfelügyelői iroda alkalmazotti státuszait kivettük a Fény Utcai Piac Kft. management-jéből és alvállalkozói szerződésen keresztül biztosítjuk az iroda működését. Az alvállalkozói szerződés keretében a Fény Utcai Piac Kft. jelentős befolyást biztosít önmaga számára a Piacfelügyelői Iroda operatív irányításában. Az iroda irányítását, munkájának ellenőrzését továbbra is a Fény Utcai Piac Kft. Ügyvezetője látja el.

**A 2017. évet olyan ütőképes és rutinos alkalmazotti gárdával kezdjük meg, melynek szakmai felkészültsége jó, a Fény Utcai Piac tulajdonosaival, bérlőivel kapcsolattartási készségük magas színvonalú. Az önállósított Piacfelügyelőség az új szervezeti struktúrában hatékonyabban, kiemelt felelősségi körrel tud részt venni a Fény Utcai Piac üzemeltetési feladatainak ellátásában.**

Ezek az adottságok és az előbbieken már részletesen taglalt piacfelügyelőségi struktúraváltás elengedhetetlenek ahhoz, hogy ez a kis létszámú üzemeltetői csapat a reá háruló hármas feladatnak maximálisan megfeleljen.

A Fény Utcai Piac Beruházó, Szervező és Üzemeltető Kft. 5 fős management-je alaphérének 80 %-át a társasházi tulajdonosi közösség, míg 20 %-át a Fény Utcai Piac Kft. fizeti meg. A Piacfelügyelői Iroda működtetésének teljes költségét a Fény Utcai Piac Kft. - alvállalkozói szerződés keretében, az abban meghatározott alvállalkozói díjként - fizeti meg.

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 elengedhetlenné 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 Társaságunkra.

## **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 19 éves üzemeltetési tevékenységünk során olyan nagy mennyiségű, tárolásra kötelezett iratmennyiséget halmoztunk fel, melynek kezelése egyre nehezekebb. Ennek megfelelően 2010-ben tárgyaltunk a társasházi Intéző Bizottsággal, hogy Üzemeltetési Igazgatóságunk részére biztosítson egy olyan helyiséget, melyben az irattározási feladataink 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.

**2017. 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 Piacon 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 legoptimálisabban 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 üzemeltetésére nézve.

A Fény Utcai Piac Társasház Alapító Okiratának, és a rendszeresített szerződéses jogviszonyainak megfelelően a tulajdonosok és a bérlők ún. bérleti és üzemeltetési kauciót kötelesek fizetni. A több mint 150 különböző kereskedelmi egység által befizetett kauciók biztosítékot a Fény Utcai Piac Kft. saját céljaira nem használhatja, afölött meghatározott keretek, szabályok szerint rendelkezik (kizárólag késedelmes fizetés esetén használható fel).

Ugyanezen a számlán kezeljük a tulajdonunkban lévő mélyparkolóra - a Mammut Zrt-vel kötött bérleti szerződés meghatározása alapján - befizetett, több mint 8 MFt-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:

	<i>2015-ben</i>	<i>2016-ban</i>
Lekötött pénzeszköz:	84.225.706 Ft	90.000.000 Ft
Szabad rendelkezésű pénzeszköz:	9.430.285 Ft	6.501.042 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 eFt és 20 MFt között is

ingadozhat. Ez attól függ, hogy milyen ütemben fizetjük kötelezettségeinket, ill. milyen ütemben érkeznek be követeléseink.

**A saját számlán elhelyezve:**

	<u>2015-ben</u>	<u>2016-ban</u>
Lekötött pénzeszköz:	225.890.313 Ft	233.000.000 Ft
Szabad rendelkezésű pénzeszköz:	10.442.617 Ft	34.474.474 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 27 M Ft-os havi üzemeltetési ktg. tükrében), hogy az egyik végletként nulla alá fut a számlán lévő pénz (így a saját pénzünkéből meg kell finanszíroznunk az üzemeltetést), ugyanakkor 2-3 hét múlva, a befizetések következtében 30 MFt 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 MFt-os különbséget is mutathatnak.

A Fény Utcai Piac 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 létrehozni, 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 fél éves bruttó üzemeltetési ktg. összegére vonatkozott.

Budapest, 2017. március 06.

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



## A Fény Utcai Piac Kft. 2016. évi eredménye és 2017. évi eredményterve

Eredmény kimutatás sora	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	2016. ÉVES TERV	2016. ÉVES TÉNY	ELTÉRÉS ÉVES TÉNY - ÉVES TERV	INDEX ÉVES TÉNY / ÉVES TERV	2017. ÉV TERV
01	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	485 160	498 128	12 968	102,67%	484 770
02	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0	.	0
<b>I.</b>	<b>ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01 + 02)</b>	<b>485 160</b>	<b>498 128</b>	<b>12 968</b>	<b>102,67%</b>	<b>484 770</b>
03	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	.	0
04	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	.	0
<b>II.</b>	<b>AKTÍVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (+-3+-4)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>
<b>III.</b>	<b>EGYÉB BEVÉTELEK</b>	<b>105</b>	<b>5 473</b>	<b>5 368</b>	<b>5212,38%</b>	<b>105</b>
05	Anyagköltség	4 860	2 277	-2 583	46,85%	3 950
06	Igénybevett szolgáltatások értéke	108 311	98 880	-9 431	91,29%	107 874
07	Egyéb szolgáltatások értéke	2 255	1 261	-994	55,92%	1 895
08	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	.	0
09	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	237 229	225 045	-12 184	94,86%	242 530
<b>IV.</b>	<b>ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05-09)</b>	<b>352 655</b>	<b>327 463</b>	<b>-25 192</b>	<b>92,86%</b>	<b>356 249</b>
10	Béreköltség	38 180	37 262	-918	97,60%	42 780
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	9 300	4 482	-4 818	48,19%	6 315
12	Bérfelrakások	12 807	11 598	-1 209	90,56%	11 663
<b>V.</b>	<b>SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK (10-12)</b>	<b>60 287</b>	<b>53 342</b>	<b>-6 945</b>	<b>88,48%</b>	<b>60 758</b>
<b>VI.</b>	<b>ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEIRÁS</b>	<b>12 500</b>	<b>11 911</b>	<b>-589</b>	<b>95,29%</b>	<b>12 000</b>
<b>VII.</b>	<b>EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>32 369</b>	<b>30 119</b>	<b>-2 250</b>	<b>93,05%</b>	<b>30 474</b>
<b>A</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I-VII)</b>	<b>27 453</b>	<b>80 766</b>	<b>53 313</b>	<b>294,19%</b>	<b>25 394</b>
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	2 000	1 565	-435	78,25%	1 000



Eredmény kimutatás sora	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	2016. ÉVES TERV	2016. ÉVES TÉNY	ELTÉRÉS ÉVES TÉNY - ÉVES TERV	INDEX ÉVES TÉNY / ÉVES TERV	2017. ÉV TERV
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0	.	0
<b>VIII.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13-17)</b>	<b>2 000</b>	<b>1 565</b>	<b>-435</b>	<b>78,25%</b>	<b>1 000</b>
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0	0	.	0
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	431	431	0	100,00%	206
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0	.	0
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	0	.	0
<b>IX.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18-21)</b>	<b>431</b>	<b>431</b>	<b>0</b>	<b>100,00%</b>	<b>206</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)</b>	<b>1 569</b>	<b>1 134</b>	<b>-435</b>	<b>72,28%</b>	<b>794</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)</b>	<b>29 022</b>	<b>81 900</b>	<b>52 878</b>	<b>282,20%</b>	<b>26 188</b>
<b>X.</b>	<b>ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG</b>	<b>4 353</b>	<b>8 128</b>	<b>3 775</b>	<b>186,71%</b>	<b>3 666</b>
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (C-X)</b>	<b>24 669</b>	<b>73 772</b>	<b>49 103</b>	<b>299,05%</b>	<b>22 521</b>
<b>Eredménykimutatáson kívüli tételek:</b>						
	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	0	0	.	0
	Jóváhagyott osztalék, részesedés	20 000	40 000	20 000	200,00%	20 000
	<b>Régi elnevezéssel MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY</b>	<b>4 669</b>	<b>33 772</b>	<b>29 103</b>	<b>723,33%</b>	<b>2 521</b>

Egyéb kiegészítő információ:

1./ 2017.március 4-én ismert adatok alapján.

2./ A 2017. évi tervnél a készítés időpontjában érvényes 2017. évi szabályozókkal számoltunk, a társasági adó kulcsnál, 14%, mert az adóalap módosító tételeket így lehetett figyelembe venni.

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

Készült: 2017.03.06

Összeállította: Pandur Gézáne Kiszámol Kft.

Számviteli változások miatt az osztalék fizetés a kifizetés évében könyvelendő, így az ezen sort követő tételek csak tájékoztató jellegűek!



## Fény Utcai Piac Kft. 2016. évi eredménye és a 2017. évi eredményterve

Erdmény kimutatás sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLARA KÖNYVELÉSRE	2016 ÉVES TÉNY	2016 ÉVES TÉNY	ELTÉRÉS		INDEX	2017 ÉV TERV	
						ÉVES TÉNY- TÉNY				ÉVES TERV
						ÉVES TERV				
			Kiszámlázott üzemeltetési költség, benne van a reklámtáblák és öltözőszekrények bérleti díja, management díj, részletes telefonszámla is	226 800	233 900	7 100		103,13%	245 000	
	9112	Üzemeltetés nettó árbevétele		300	300	0		100,00%	300	
	9113	Közvetített szolgáltatás árbevétele	Parkolási számla továbbszámolva Netlogix Kft. felé, két parkolóhely	30	42	12		140,00%	50	
	9114	Egyéb tevékenység árbevétele	Üzletek, raktárak bérleti díj bevétele	125 000	130 012	5 012		104,01%	130 000	
	9115	Bérleti díj nettó árbevétele	Östermelői piaci asztalok nettó árbevétele	46 000	45 889	-111		99,76%	48 000	
	9116	Östermelői piaci asztalok nettó árbevétele	Östermelői piaci asztalok bérleti díj bevétele	29 900	29 900	0		100,00%	29 900	
	9117	Parkoló bérleti díj bevétele	Mammut Zrt. felé negyedévente számlázott bérleti díj							
	9118	Üzlethelyiség hasznosítás bevétele	Egyszeri használatbavételi díj (bérleti jog értékesítés) bevétele jelenik meg, csak akkor ha, új hasznosítási jog kerül értékesítésre. 2012-ben induló kedvezmények elvesztése is ide kerül.	0	21 736	21 736			0	
	9119	Társasházi papír és parkoló átszámlázás bevétele	A hullámpapír értékesítés, rakodószínti parkolás bérleti díja, bevétele, kiadási oldalon a párja főkönyv 8155	3 000	3 118	118		103,93%	3 500	
	91191	Társasházi átszámlázás bevétele féléves	Társasház felé továbbszámolálandó szolg. kerül ide, kiadási oldalon a párja főkönyv 8152	1 000	1 998	998		199,80%	1 500	
	91192	Társasházi átszámlázás bevétele havi	IB döntés szerint ideiglenesen átszámlázandó karbantartási díj. A kiadási oldalon a párja főkönyv 8154	51 600	29 600	-22 000		57,36%	25 000	
	9121	Egyéb bérleti díj + vízdíj	Vagyongazdálkodási tevékenységgel kapcsolatos üzlethelyiségek meghatározott bérleti díja + vízdíja + kötelező karbantartási díjbevétele + közös költség továbbszámolása kerül ide.	1 500	1 621	121		108,07%	1 500	
	9141	Áru értékesítés	Ide kerül a továbbértékesítési célból vett eszközök értékesítésének bevétele, pl.: reklámtáblák, üzlethelyiség, költség oldal főkönyv 8141	0	0	0			0	
	9153	Egyéb továbbszámoláztott szolgáltatás bevétele	Egyéb továbbszámoláztott szolgáltatás bevétele pl.: virágosok előtét, költség oldal főkönyv 8153	0	0	0			0	
	91	ALAPTEVÉKENYSÉG NETTÓ ÁRBEVÉTELE összesen:	ALAPTEVÉKENYSÉG NETTÓ ÁRBEVÉTELE összesen:	485 130	498 116	12 986		102,68%	484 750	

eFt-ban



Eredmény sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2016 ÉVES TÉNY	2016 ÉVES TÉNY	ELTÉRÉS		2017 ÉV TÉNY
						ÉVES TÉNY- TÉNY	INDEX ÉVES TÉNY / ÉVES TÉNY	
			Telenor Zrt. mobil telefon, Ügyvezető és Titkárságvezető telefonjának feltételezett magáncélú felhasználásának továbbszámolt díja	30	12	-18		20
01	91-92	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	485 160	498 128	12 968	102,67%	484 770
02		Exportértékesítés nettó árbevétele	Jellemzően nincs ilyen tétel	0	0	0	.	0
I.	91-92	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01 + 02)	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE ÖSSZESEN	485 160	498 128	12 968	102,67%	484 770
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 TELJESÍTÉMÉNYEK ÉRTÉKE ÖSSZESEN	0	0	0	0	0
	961	Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök bevétele	Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök bevétele, párja a 861	0	4 000	4 000	.	0
	9631	Káreseményekkel kapes. kapott bev.	Biztosítási esemény esetén kapott díjak	100	104	4	104,00%	100
	9632	Kapott bírs., kötb., késed. kamatok	Ténylegesen beérkezett késedelmi kamat, meghíúsulási kötbér	0	1 365	1 365	.	0
	9696	Kerekítési különbözet	Adók, számlák kerekítési különbözete	5	4	-1	80,00%	5
	9697	Egyéb bevétel	Egyéb máshova nem sorolt bevétel	0	0	0	.	0
III.	96	EGYÉB BEVÉTELEK	EGYÉB BEVÉTELEK ÖSSZESEN	105	5 473	5 368	5212,38%	105
	511121	Karbantartási anyag	Karbantartási anyagfelhasználás	500	326	-174	65,20%	500
	51114	Számítástechnikai anyag	Számítástechnikai anyagfelhasználás	100	0	-100	0,00%	100
	51117	Irodaszer, nyomtatvány	Irodaszer felhasználás	800	718	-82	89,75%	800
	51118	Napilapok, folyóiratok, szakkönyvek	Napilap, folyóirat vásárlás	100	7	-93	7,00%	50
	51121	Villamos energia felhasználás	A továbbszámolásból az Őstermelői területre, a I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó elektromos fogyasztás + a mélyparkoló szellőzősének elektromos fogyasztása kerül ide, a 2014.05. havi megváltozott számolás után.	1 500	578	-922	38,53%	1 000



Eredmény Kimutató sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2016 ÉVES TÉNY	ELTÉRÉS		INDEX ÉVES TÉNY / ÉVES TERV	2017 ÉV TERV
					2016 ÉVES TÉNY	2016 ÉVES TÉNY		
	51129	Egyéb energia felhasználás	A továbbszámolásból az Őstermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó egyéb energia fogyasztás + a mélyparkoló szellőzésének elektromos fogyasztása kerül ide, a 2014.05. havi megváltozott számlázás után.	960	494	-466	51,46%	900
	5121	Szerszámok,műszerek,berend.,felsz	Műszerek berendezések beszerzése pl. piaci ellenőrző mérlegek	600	154	-446	25,67%	500
	5122	Munkaruha, védőruha, védőfelszerelés	Munkaruha beszerzés	300	0	-300	0,00%	100
05	51	Anyagköltség	Anyagköltség összesen	4 860	2 277	-2 583	46,85%	3 950
	5211	Telefon	A továbbszámolásból az Őstermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó telefon költség + Kft-t terhelő telefonköltség került ide.	500	322	-178	64,40%	500
	5212	Posta	Postaköltség	600	319	-281	53,17%	500
	5213	Szállítás, parkolás, autópálya díja	Szállítási (taxi és parkolás) díj	1 500	1 005	-495	67,00%	1 500
	5215	Internet előfizetési díj	Irodai internet előfizetési díj	200	147	-53	73,50%	200
	5217	Közös költség (Társasházak)	Vagyongkezelői tevékenységgel kapcsolatos üzlethelységek közös költsége, felvonódíja, + egyéb költsége került ide bruttó módon + közüzemi díjak, (volt 51128)	3 500	2 789	-711	79,69%	3 500
	5221	Üzlethelység bérleti díja	Társasházi terület bérleti díja (6 m <sup>2</sup> parkoló szint 4 m <sup>2</sup> I. szint)	600	435	-165	72,50%	500
	5222	Számítógép programkövetés díja	Vírusellenőrző programok	150	21	-129	14,00%	50
	5231	Karbantartás, javítás	Másoló karbantartási díja + egyéb karbantartás pl.: őstermelői asztal, hűtőpult jav. A továbbszámolásból az Őstermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó karbantartási díja, kerülne ide, ha annak egy részét nem a Társasház fizetné meg.	8 500	4 772	-3 728	56,14%	7 000
	5233	Számítástechnikai eszk. karb., jav.	Számítástechnikai eszközök karbantartása, javítása	100	18	-82	18,00%	100
	5234	Takarítás	A továbbszámolásból az Őstermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó takarítási díja került ide.	4 800	3 796	-1 004	79,08%	4 000
	5235	Rovarirtás	A továbbszámolásból az Őstermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó rovarirtási díja kerülne ide, 2016. májusig Társasház fizette meg.	0	92	92	.	144



5. napirendi pont – 6. sz. melléklet

Eredmény kimutató sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2016 ÉVES TERV	2016 ÉVES TÉNY	ELTÉRÉS		INDEX		2017 ÉV TERV
						ÉVES TÉNY- ÉVES TERV	ÉVES TÉNY- ÉVES TERV	ÉVES TÉNY /	ÉVES TERV	
	5237	Virág, dekorációs költségek	Virág és dekorációs költség	30	16	-14	53,33%			30
	524	Hirdetés, reklám, propaganda ktg-ek	Ki-, és el nem adott üzletek hirdetési díja, egyéb reklámköltség pl.: Kerületi Kaptató + Kft-re jutó marketing ktg.	6 027	4 600	-1 427	76,32%			5 000
	525	Oktatás továbbképzés	Társasházkezelő tanfolyam	50	108	58	216,00%			50
	5271	Jogi szakértők díja	Jogi szakértők díja	5 043	4 782	-261	94,82%			4 950
	5272	Auditálásért fizetett díj	Auditálásért fizetett díj	1 751	1 716	-35	98,00%			1 750
	5273	Könyvelési, számlázási díj	Könyvelés, számlázás, elemzés, tervkészítés és elemzés	12 607	13 003	396	103,14%			13 500
	5279	Egyéb szakértői díjak	Szabályzatok aktualizálása	50	0	-50	0,00%			50
	5291, 5292	Biztonsági szolgáltatás díja	A továbbbszámlázásból az összes saját tulajdonú üzletre jutó biztonsági szolgáltatási díj kerül ide a 2014.5. havi megváltozott számlázás után + a segéd-piacfelügyelői díj.	53 934	53 290	-644	98,81%			55 000
	5293	Foglalkozás-egészségügyi díj	A Kft foglalkozás-egészségügyi költsége	50	37	-13	74,00%			50
	5299	Egyéb igénybe vett szolgált. díja	A továbbbszámlázásból az Östermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó egyéb igénybevett szolg. díj + Lakossági gomba szaktanácsadás, szoftverkarbantartás, egyéb szerződéses tanácsadás. 2016. májusig egy részét a Társasház fizette meg.	8 318	7 612	-706	91,51%			9 500
06	52	Igénybevett szolgáltatások értéke	Igénybevett szolgáltatások értéke összesen	108 311	98 880	-9 431	91,29%			107 874
	5311	Fizetett illeték	Illeték díjak	50	33	-17	66,00%			50
	5314	Tagsági díj	Kamarai regisztrációs díj	5	5	0	100,00%			5
	5316	Engedélyezési díjak	Engedélyezési díjak, saját üzlet átalakítással kapcsolatos	20	0	-20	0,00%			20
	5322	Bankszámla vezetés költségei	Bankszámlavezetés költségei mínusz továbbbszámlázott Bankköltség m <sup>2</sup> arányában.	2 000	958	-1 042	47,90%			1 500
	5331	Szakmai felelőség biztosítás	Vezető tisztviselők felelősségbiztosítása	180	170	-10	94,44%			180
	5334	Vagyonbiztosítás díja	A továbbbszámlázásból az Östermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó rovarirtási díja kerül ide. 2016. májusig Társasház fizette meg.	0	95	95				140



Eredmény sora	Fkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2016 ÉVES TERV	2016 ÉVES TÉNY	ELTÉRÉS		INDEX		2017 ÉV TERV
						ÉVES TÉNY-ÉVES TERV	ÉVES TÉNY-ÉVES TERV	ÉVES TÉNY / ÉVES TERV	ÉVES TÉNY / ÉVES TERV	
07	53	Egyéb szolgáltatások értéke	Egyéb szolgáltatások értéke összesen	2 255	1 261	-994		55,92%		1 895
	8141	Áru beszerzés	Áruként, továbbértékesítési céllal beszerzett eszközök értéke, (pl. üzlethelyiség bérleti joga) a bevételi oldalon a párja 9141	0	0	0		.		0
08	814	Eladott áruk beszerzési értéke	Eladott áruk beszerzési értéke összesen	0	0	0		.		0
	81501	Áram	Továbbszámlázott áramdíj	54 876	52 306	-2 570		95,32%		54 000
	81502	Gáz, víz, csatorna	Továbbszámlázott gáz-, víz-, csatornadíj	34 894	25 878	-9 016		74,16%		26 000
	81505	Szemétszállítás	Továbbszámlázott szemétszállítási díj	18 598	18 866	268		101,44%		19 000
	81507	Telefon	Továbbszámlázott telefondíj, GSM adapter bérleti díj	1 500	1 035	-465		69,00%		1 100
	81508	Vagyonvédelem	Továbbszámlázott vagyonvédelmi díj	27 734	27 652	-82		99,70%		28 000
	81509	Takarítás	Továbbszámlázott takarítási díj	25 026	24 899	-127		99,49%		25 000
	81510	Üzemfenntartás	Tovább számlázott üzemfenntartás díj. 2016. májusig Társasház fizette meg.	0	17 689	17 689		.		28 200
	81511	Kötelező karbantartás	Továbbszámlázott kötelező karbantartási díj, 2014. 05. hótól a Társasházi havi átszámlázásba megy át, 2017. 05. hótól havi 660 e Ft 8 hónapra	0	0	0		.		5 280
	81512	Tűz és munkavédelem	Tovább számlázott tűz és munkavédelem díja. 2016. májusig Társasház fizette meg.	0	875	875		.		1 400
	81513	Rovarirtás	Tovább számlázott rovarirtás díja. 2016. májusig Társasház fizette meg.	0	607	607		.		950
	81514	Biztosítás	Tovább számlázott biztosítási díj. 2016. májusig Társasház fizette meg.	0	625	625		.		900
	81515	Egyéb üzemeltetés költségei	Továbbszámlázott egyéb üzemeltetési díj. Itt jelenik meg a Bankköltségből továbbszámlázandó m2 díj is. Postaköltségtől kezdve a karbantartásig, levegő környezetterhelési díj.	15 000	12 829	-2 171		85,53%		13 500
	81516	Reprezentációs költség	Továbbszámlázott reprezentáció (adófizetés miatt)	300	108	-192		36,00%		300
	81517	Marketing költség	Továbbszámlázott marketing díj 2016. májustól m2-ként 100 Ft	0	3 417	3 417		.		4 500



Eredmény sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2016 ÉVES TÉNY	ELTÉRÉS		INDEX ÉVES TÉNY / ÉVES TERV	2017 ÉV TERV
					2016 ÉVES TÉNY	2016 ÉVES TÉNY		
	8152	Társasháznak átszámlázás	Társasháznak továbbszámlázott szolgáltatások. A bevételi oldalon a párja főkönyv 91191	1 000	394	-606	39,40%	1 000
	8154	Társasházi átszámlázás havi költsége	IB döntés szerint átszámlázandó karbantartási díj. 2016. májustól csak kötelező karbantartás. A bevételi oldalon a párja főkönyv 91192	51 600	29 701	-21 899	57,56%	25 000
	8155	Társasházi átszámlázás féléves költsége	A Társasház nevében beszedett bevételnek, félévente Társasházról kapott számla alapján ellenőrzött költsége. A bevételi oldalon részlegesen a párja főkönyv 91119	6 300	7 864	1 564	124,83%	8 000
	8153	Egyéb továbbszámlázott szolgáltatás	Továbbszámlázási céllal igénybevett szolg. pl.: parkolási díj, bevételi oldalon a párja 9153	400	300	-100	75,00%	400
09	815	<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</i>	<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke összesen</i>	237 229	225 045	-12 184	94,86%	242 530
IV.	51-53, 814- 815	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05-09 sorok)	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	352 655	327 463	-25 192	92,86%	356 249
	541	Béreköltség	Minden munkavállaló bére (Ügyvezetőtől-kézbesítőig)	35 000	34 082	-918	97,38%	39 600
	542	Tiszteletdíj	Felügyelőbizottság tiszteletdíja	3 180	3 180	0	100,00%	3 180
10	54	<i>Béreköltség</i>	<i>Béreköltség összesen</i>	38 180	37 262	-918	97,60%	42 780
	5511	Betegszabadságra fizetett díj	Betegszabadság díja első 15 nap	200	343	143	171,50%	200
	5512	Táppénz hozzájárulás	Táppénz hozzájárulás (Táppénzösszeg 30%-a)	400	93	-307	23,25%	400
	5521	Reprezentáció	Reprezentációs költség	1 000	853	-147	85,30%	1 000
	5561	Gépjármű költségtérítés, kiküldetési díj	Gépjármű kiküldetési díj 2 dolgozó részére	3 000	1 386	-1 614	46,20%	2 000
	5562	Étkezési hozzájárulás	Munkavállalóknak fizetett étkezési hozzájárulás, 2017-ben pénzbeni juttatás	1 000	300	-700	30,00%	480
	5563	Üdülési csekk (SZÉP Kártya)	Munkavállalóknak fizetett SZÉP kártya	1 500	900	-600	60,00%	1 000
	5564	Munkába járás költségtérítése	Munkába járás költségtérítése (bérlet 3 fő)	800	378	-422	47,25%	500
	5565	Iskolakezdési támogatás	Iskolakezdési támogatás (1 dolgozó 1 gyermekre)	100	33	-67	33,00%	35
	5569	Egyéb személyi jellegű kifizetés	Vásárlási utalvány, Temetési segély,	1 000	0	-1 000	0,00%	500
	5568	Internet hozzáférés térítése	2 fő munkavállalónak fizetett otthoni internet előfizetés	300	196	-104	65,33%	200



Eredmény sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2016 ÉVES TERV	2016 ÉVES TÉNY	ELTÉRÉS		INDEX ÉVES TÉNY / ÉVES TERV	2017 ÉV TERV
						ÉVES TÉNY-	ÉVES TERV		
11	55	<i>Személyi jellegű egyéb kifizetések</i>	<i>Személyi jellegű egyéb kifizetések összesen</i>	9 300	4 482	-4 818	48,19%	6 315	
	561	Szociális hozzájárulás 27%	Szociális hozzájárulás 27%. 2017-ben 22%	10 135	9 891	-244	97,59%	9 412	
	5691	EHO %-os	Béren kívüli juttatás után ( pl.étkezési jegy, bérlet) fizetendő EHO 14%	500	265	-235	53,00%	250	
	5692	EHO %-os	Természetbeni juttatás után ( pl. ásványvíz) fizetendő EHO 27%	500	382	-118	76,40%	600	
	566	Szakképzési hozzájárulás	Bérijellegű ktg. 1,5%-a	573	564	-9	98,48%	642	
	5681	Természetbeni juttatás SZJA	Természetbeni juttatás után (pl. étkezési jegy, bérlet) fizetendő SZJA	600	284	-316	47,33%	260	
	5682	Egyes meghatározott jutt. SZJA	Egyes meghatározott juttatás után (pl. ásványvíz) fizetendő SZJA A bekerülési érték 51,17%-a	500	212	-288	42,40%	500	
12	56	<i>Bérijárulékok</i>	<i>Bérijárulékok összesen</i>	12 807	11 598	-1 209	90,56%	11 663	
V.	54-56	<b>SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK (10-12. sorok)</b>	<b>SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>60 287</b>	<b>53 342</b>	<b>-6 945</b>	<b>88,48%</b>	<b>60 758</b>	
	571	Terv szerint értékesítkezési leírás	Terv szerint értékesítkezési leírás, Számviteli Politika szerinti mértékben elszámolva	12 000	11 764	-236	98,03%	11 500	
	572	Haszn.-ba vételkor egyösszegű elszám. Écs.	"Kisértékű" eszközök azonnal elszámolt écs-je	500	147	-353	29,40%	500	
VI.	57	<b>ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS</b>	<b>ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS ÖSSZESEN</b>	<b>12 500</b>	<b>11 911</b>	<b>-589</b>	<b>95,29%</b>	<b>12 000</b>	
	861	Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök könyv szerinti értéke, párja 961	0	3 225	3 225	.	0	
	8631	Káreseményekkel kapcsolatos kifizetések	Biztosítási eseménykor fizetett díjak, biztosítási ömrész	500	174	-326	34,80%	500	
	86324	Egyéb TAO növelő	Alapítványoknak fizetett összeg, de nem jó az igazolás	500	168	-332	33,60%	500	
	86325	Reprezentáció	Adóalapot nem növelő tétel, megszünt	500	0	-500	0,00%	0	
	8664	Tárgyi eszköz elsz. terven feltűli értékcsokk.	Selejtezőskori maradványérték	100	0	-100	0,00%	100	
	86721	Iparüzési adó	Fizetendő iparüzési adó	4 861	5 416	555	111,42%	4 766	
	86723	Építményadó	Fizetendő építményadó, saját tulajdonú üzletek, raktárak után	10 243	10 243	0	100,00%	10 243	



Erdmény sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLARA KÖNYVELÉSRE	2016 ÉVES TERV	2016 ÉVES TÉNY	ELTÉRÉS		INDEX ÉVES TÉNY / ÉVES TERV	2017 ÉV TERV
						ÉVES TÉNY- ÉVES TERV	ÉVES TERV		
	86735	Levegő környezetterhelési díj	Parkoló és gázkazán miatt fizetendő díj, egy része továbbsszáml.	10	10	0	0	100,00%	10
	86734	Reklámadó	Reklámadó a 3 M Ft feletti reklám után!	300	75	-225		25,00%	300
	8693, 8691	Egyéb hatósági díjak, leírt követelések leírása	Környezetvédelmi hatósági díj, Behajthatatlan követelés leírása	50	635	585		1270,00%	50
	8695	Alapítványi befizetés	Alapítványoknak fizetett összeg	15 300	10 170	-5 130		66,47%	14 000
	8696	Kerekítési különbözet	Adók, számlák kerekítési különbözete	5	3	-2		60,00%	5
<b>VII.</b>	<b>86</b>	<b>EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>32 369</b>	<b>30 119</b>	<b>-2 250</b>		<b>93,05%</b>	<b>30 474</b>
<b>A.</b>		<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>27 453</b>	<b>80 766</b>	<b>53 313</b>		<b>294,19%</b>	<b>25 394</b>
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 kamattjellegű bevételek	Lekötött Bankszámlák és a folyószámlák kamata	2 000	1 565	-435		78,25%	1 000
17		Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	Jellemzően nincs ilyen tétel	0	0	0		.	0
<b>VIII.</b>		<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI ÖSSZESEN</b>	<b>2 000</b>	<b>1 565</b>	<b>-435</b>		<b>78,25%</b>	<b>1 000</b>
18		Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	Jellemzően nincs ilyen tétel	0	0	0		.	0
19	8722	Fizetendő kamatok és kamattjellegű ráfordítások	Önkormányzati kölcsön kamata decemberenként fizetendő az időbeli elhatárolással korrigálva	431	431	0		100,00%	206
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
<b>IX.</b>		<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI ÖSSZESEN</b>	<b>431</b>	<b>431</b>	<b>0</b>		<b>100,00%</b>	<b>206</b>
<b>B.</b>		<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE</b>	<b>1 569</b>	<b>1 134</b>	<b>-435</b>		<b>72,28%</b>	<b>794</b>



Eredmény kimutató sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2016 ÉVES TERV	2016 ÉVES TÉNY	ELTÉRÉS		INDEX ÉVES TÉNY / ÉVES TERV	2017 ÉV TERV
						ÉVES TÉNY-ÉVES TERV	ÉVES TERV		
C.		ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	29 022	81 900	52 878		282,20%	26 188
X.		ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG (Törvény szabta mértékben kerül elszámolásra) Adóalap után (10%) Figyelembe véve az adóalap módosító tételeket	4 353	8 128	3 775		186,71%	3 666
D.		ADÓZOTT EREDMÉNY (E-XII)	ADÓZOTT EREDMÉNY	24 669	73 772	49 103		299,05%	22 521
		Eredménykimutatáson kívüli tételek:							
		Eredménytartalék igénybevétele osztaléokra, részesedésre	<i>Jellemzően eddig az előző évek eredménytartalékát nem kellett igénybe venni az osztalékfizetéshez</i>	0	0	0		.	0
		Jóváhagyott osztalék, részesedés	<i>Tulajdonosi döntés a leendő kifizetendő osztalékról</i>	20 000	40 000	20 000		200,00%	20 000
		Régi elnevezéssel MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	Régi elnevezéssel MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	4 669	33 772	29 103		723,33%	2 521

## Egyéb kiegészítő információ:

1./ 2017.március 4-én ismert adatok alapján.

2./ A 2017. évi tervnél a készítés időpontjában érvényes 2017. évi szabályozókkal számoltunk, a társasági adó kulcsnál, 14%, mert az adóalap módosító tételeket így lehetett figyelembe venni.

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

Készült: 2017.03.06.

Összeállította: Pandur Gézáné Kiszámoló Kft.

Ezek a szövegrészek változtak, a számlázás és a Társasházi átszámlázás változása miatt.

Számviteli változások miatt az osztalék fizetés a kifizetés évében könyvelendő, így az ezen sort követő tételek csak tájékoztató jellegűek!

## A Fény Utcai Piac Kft. 2017. évi Üzleti terve a Társaság Eredmény-kimutatásának tükrében

Az összehasonlító táblázat tartalmazza az éves Számviteli tv. szerint a 2016. évi eredményt terv és tény szinten. Ezekhez az adatokhoz igazodik a Társaság 2017. évi előzetes Üzleti terve, ill. a 2017. 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” (Széll K. tér átépítésének hatásai, a Millenáris Park induló átépítése, illetve a mélyparkoló megépítése, valamint a segélycsomag rendszerbe állítása) kellős közepén jól tervezni, jól prognosztizálni „életveszélyes” feladat. Már az előző 5 év Üzleti tervét is rendkívüli óvatossággal, extrém, szélsőséges negatívumokkal terveztük. A 2016-ban már jelentkező negatív hatásokat nagyon komoly intézkedésekkel (korábban részletesen taglaltuk) sikerült kompenzálnunk, így egy akkori pesszimista üzleti tervhez képest rendkívül jó évet zártunk 2016-ban. (Elsősorban a társasházi tulajdonosi közösség által elfogadott „segélycsomagnak” köszönhetően.)

Most, a 2017. év tervezésénél megállapítható, hogy tervezetünk elkészítéséhez ismételten nagyon sok a bizonytalansági tényező, még mindig rendkívül nehéz jól megvalósítható számokat tervezni. Még mindig rendkívül nagy a gazdálkodási környezet bizonytalansága. (A Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ Társasház 2017. májusára tervezett éves rendes közgyűlése hozhat olyan határozatot mely alapvetően befolyásolhatja a Fény Utcai Piac Kft. Üzleti tervét, ezt már korábban részletesen taglaltuk.)

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 Fény Utcai Piacon található cca. 150 különböző kereskedelmi egység üzemeltetője, tulajdonosa, ill. bérlője mind arról panaszkodik, hogy bevételeik drasztikusan visszaestek. (A 2017. első két havi adatok még a 2016-os évnél is kedvezőtlenebbek.) A fizetési fegyelem esetleges fellazulása jelentős problémákat okozna Társaságunk gazdálkodásában. A bevételek drasztikus csökkenése a vásárlóközönség létszámának jelentős visszaesésére vezethető vissza. Kereskedőink jelzése alapján megállapítható, hogy 2016-ban tovább csökkent a vásárlók létszáma a 2015. évihez képest. Sajnálatos módon minden előzetes várakozás, prognózis azt jelzi, hogy ez a csökkenő tendencia 2017-re tovább folytatódik.
- A második rendkívül fontos és meghatározó tényező a **Fény Utcai Piac Társasház 2017. évi költségvetési tervezete**. Az ide vonatkozó dokumentumok elkészültek, a társasházi közgyűlés a 2017. évi költségvetést a 2017. évi rendes közgyűlésén fogja elfogadni. Ebben az előterjesztésben a társasházi üzemeltetési költségek meghatározásánál az Intéző Bizottság – a 2016. évhez viszonyítva – átlagos 5 %-os költségnövekedést, illetve (konkrét adatok hiányában) átlagos 10 %-os közmű szolgáltatási díjemeléssel kalkulál.

Üzleti tervünket jelentős mértékben befolyásolhatja a társasházi Intéző Bizottság azon javaslatának közgyűlés által történő elfogadása/elutasítása, miszerint a társasházi tulajdonosi közösség a pénzügyi tartalékaiból 20MFt-os üzemeltetési ktg. „segélycsomagot” hoz létre. Ez a 20MFt hatással lesz ugyan az egész éves gazdálkodásra, de nem olyan jelentős mértékben, mint ahogyan az az elmúlt 3 évben történt.

A fentiekben felsorolt %-os növekedésekkel számolunk, illetve még nem tekintjük ténynek a 20MFt-os „segélycsomag” elfogadását, ennek megfelelően készítettük el a 2017. évi Üzleti tervünket, hiszen



Társaságunk gazdálkodását jelentős mértékben meghatározza a Fény Utcai Piac 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 2017. év vonatkozásában. Ebben a körben jelennek meg a Társaság azon konkrét feladatai, melyeket 2017-ben meg kíván, vagy meg kell valósítania. Ide tartozik többek között a rendkívül alacsony létszámú, nagy leterheltséggel dolgozó management dolgozóinak béremelése, az immár közel 19 éves számítógépes rendszer folyamatos frissítésének terve, a társaság tulajdonában lévő raktárak, üzlethelyiségek bérleti díjának előző évi inflációs rátával történő esetleges megemelése. A pozitív gazdálkodás érdekében gyakorlatilag több esetben is „el kell menni a falig”. Az ügyvezetés feladata az, hogy minden olyan negatív tényezővel megbirkózzon - esetleg még a különböző állami szervek és hatóságokkal szemben is -, melyek hátráltatják a legoptimálisabb eredmények elérését. Természetesen ennek keretében az Ügyvezető alapfeladata az, hogy ezeket az esetleges „csatákat” a törvényesség keretein belül vívja meg. A 2016. évi tapasztalatokat figyelembe véve ez a fajta hozzáállás a gazdálkodás elengedhetetlen része lesz a 2017. évben is.

A bérleti díjak „esetleges” megemeléséről azért beszélünk, mert a tervezésnél figyelembe kell vennünk azt a rendkívül megkeseredett környezetet, miszerint a bérlőink egyre-másra arról panaszkodnak, hogy rohamosan csökken a vásárlóközönség létszáma (pregnansan jelentkezik a Széll K. tér átépítésének negatív hatása és sajnálatos módon hasonló hatással jelenik meg majd a Millenáris Park átépítése is) és ezzel párhuzamosan az üzlethelyiségek bevétele. Jelen pillanatban még nem látható egyértelműen, hogy a bérleti díjak esetleges emelése milyen hatást váltana ki kereskedőinknél.

Végezetül ismételt ki kell emelnünk, hogy Üzleti tervünk egy rendkívül rosszul kiszámítható, nehezen prognosztizálható gazdasági környezetben készült. Megtörténhet, hogy 2017-ben olyan negatív hatások jelentkeznek a Fény Utcai Piac életében (ismét ki kell emelnünk, hogy a társasházi éves rendes közgyűlés határozatai jelentősen befolyásolják a Fény Utcai Piac Kft. gazdálkodását), melyet a management – rajta kívül álló okok miatt – nem tud pozitívan kezelni, ezen hatások negatív irányba tolhatják ez Üzleti terv teljesítésének lehetőségét.

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

Budapest, 2017. március 06.