

Fény Utcai Piac
Beruházó, Szervező és Üzemeltető Kft.

2018. ÉVI ÜZLETI TERV



2018. évi taktikai célkitűzések

A 2017. 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.

Már 2016-ban is jeleztük, hogy jelentős mértékben csökkent a vásárlóközönség létszáma. Ezt elsősorban a Széll K. tér átépítésével kapcsolatos közlekedési nehézségek okozták. A tér átépítésének befejezését követően nem volt érzékelhető a vásárlói létszámnövekedése, így a társasházi Intéző Bizottsággal közösen intenzív reklám kampányba kezdtünk. Sajnálatos módon egy újabb nagy beruházás kezdődött a közvetlen környezetünkben (a Millenáris mélyparkoló építése, illetve a park átrendezése), amely ismételten jelentős mértékben negatív irányban befolyásolta a vásárlói létszám alakulását. Ezen negatív tendenciákat a már korábban említett reklám és marketing tevékenység fokozásával próbáljuk megállítani.

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 kgt. terheit. Ennek keretében a társasházi Intéző Bizottsággal egyetértésben - már az előző években is - ún. „segélycsomag” alkalmazásával próbáltuk csökkenteni az üzemeltetési költség terheket. Ez a konstrukció az elmúlt évek nehézségeinek áthidalására alkalmas volt, de sajnos eljutott oda a tulajdonosi közösség, hogy az üzemeltetési „segélycsomag” képzése felemésztette a társasházi közös vagyon jelentős, meghatározó részét, a pénzügyi tartalékok minimumra csökkentek.

Ennek tudatában már előre tudható, hogy a Fény Utcai piac Társasház 2018. évi éves rendes közgyűlése megszünteti az ún. üzemeltetési „segélycsomagot”, így a tulajdonosi közösség 100 %-ban kénytelen lesz saját finanszírozásban megfizetni az albetétekre eső üzemeltetési kgt-eket.

Ez a döntés jelentős mértékben fogja befolyásolni a Fény Utcai Piac Kft. gazdálkodását is, hiszen, mint közel 70 %-os tulajdonos nem tudja „kivenni” a segélycsomagból reá eső cca. 70 %-os részt, hanem azt önerőből lesz kénytelen megfizetni.

A 2018. 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.

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 leoptimálisabb legyen.

A 2016. és 2017. évek értékelésénél is már hangot adtunk azon jelenségeknek, melyek negatívan befolyásolták a Fény Utcai Piac Kft. gazdálkodását, illetve a Társasház egészének működtetését. Mindkét szervezet gazdálkodását jelentős mértékben befolyásolja az a környezeti hatás, miszerint évről évre tetten érhető a vásárlók létszámának csökkenése - mely a bevételek csökkenésével jár -, ugyanakkor kereskedelmi központunk öregedéséből adódóan egyre magasabb a karbantartási, javítási költségek aránya, melyek jelentős mértékben növelik kiadásainkat.

Jelen pillanatban arra kell törekednünk, hogy ezen tendenciák alakulását legalább stagnálási szinten tartsuk, állítsuk le a negatív folyamatokat, és a korábban már említett reklám-marketing tevékenység fokozásával próbáljuk meg a vásárlói létszám növekedését elérni. A nehéz gazdálkodás házon belüli hatása - sajnálatos módon -, hogy egyre gyakoribb azon kérések megfogalmazása, miszerint egy-egy albetét üzemeltetője fizetési halasztást kér.

Szükséges és jó döntés volt, amikor a Szervezeti és Működési Szabályzatban az Üzemeltetési Igazgatóságot azzal a jogkörrel ruházta fel a tulajdonosi közösség, miszerint attól a tulajdonostól/bérlőtől, 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 szükséges bemutatnunk azt a negatív jelenséget, amely alapvetően befolyásolhatja a Fény Utcai Piac Kft. pozitív gazdálkodását.

A Társaság bevételeit - a non-profit üzemeltetés mellett - csak és kizárólag a tulajdonában lévő helyiségek hasznosításából, bérbe adásából realizálja. Sajnálatos módon 2018. januárjára 5 olyan üres üzlethelyiségünk van, melyet a hasznosításra tett rendkívüli erőfeszítések ellenére sem sikerül értékesítenünk.

Hirdetési kampányt indítottunk az üzlethelyiségek bérbeadására, ráadásul bizonyos profilkööttségi lazítást is meghirdettünk, de sajnálatos módon 4 hónap alatt egyetlen egy üzlethelyiséget sem tudtunk kiadni, nincs jelentkező, érdeklődő.

Az üresen álló üzlethelyiségek jelentős mértékben befolyásolják a Társaság gazdálkodását, mivel egyrészt nincs belőlük bérleti díj bevétele, másrészt pedig az üresen álló helyiségek után nekünk, mint tulajdonosnak meg kell fizetnünk az üzemeltetési közös költséget. Ez leegyszerűsítve kb. azt jelenti, hogy egy-egy üzlethelyiségre nemhogy 100.000 Ft-os bevételt realizálnánk, hanem cca. 100.000 Ft-os kiadás terheli a büdzsénket.

A Fény Utcai Piac Kft. management-je már több esetben jelezte a Társaság Tulajdonosa felé, hogy a negatív tendenciák kiküszöbölése érdekében a korábbiaknál sokkal rugalmasabb profilkööttségi meghatározásokat kellene alkalmazni.

Itt kell megemlítenünk, hogy a makro gazdálkodási 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 2018-ban 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 2018. 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 2018-re tervezett létszáma: 14 fő.

A 2017. évi 5 fős alkalmazotti létszám 14 főre történő emelése a korábban már részletesen körülírt üzemeltetési struktúra megváltoztatására vezethető vissza.

Az átszervezésnek jelentős pénzügyi hatásai nem lesznek. A létszámnövekedésből adódó bérköltségeket ez idáig alvállalkozói díjként fizettük meg, mivel az átvett dolgozók egy másik alvállalkozók alkalmazásában voltak, és onnan kapták a fizetésüket. Tehát a bérköltségek növekedését kompenzálni fogják a vállalkozói díj kifizetések csökkentései, sőt az is prognosztizálható, hogy ezen két fizetési kötelezettség szembeállításával megtakarításokat fogunk realizálni.

Feltétlenül szükséges volt ez a munkajogi átszervezés, mert az utóbbi években kialakult, a szolgáltatói piacon tapasztalható bizonytalanság veszélyeztette a Fény Utcai Piac Társasház üzemeltetését. Így most azok a potentált és szakképzett személyek, akik feltétlenül szükségesek a Társasház üzemeltetéséhez, munkajogilag a Fény Utcai Piac Kft-hez tartoznak, tehát nincs az a veszély, ami egy külsős cég váratlan becsődölésével, az általa nyújtott szolgáltatás összeomlásával ellehetetlenítené a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ működését, akár egy napra is.

A 2018. évet olyan ütőképes és rutinos alkalmazotti gárdával kezdjük meg, melynek szakmai felkészültsége igen jó, a Fény Utcai Piac tulajdonosaival, bérlőivel kapcsolattartási készségük magas színvonalú. Az integrált piacfelügyelőség és fődiszpécser szolgálat az új szervezeti struktúrában hatékonyabban, kiemelt felelősségi körrel tud részt venni a Fény Utcai Piac üzemeltetési feladatainak ellátásában.

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 20 éves üzemeltetési tevékenységünk során olyan nagy mennyiségű, tárolásra kötelezett iratmennyiséget halmoztunk fel, melynek kezelése egyre nehezekebb.

2018. 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 Szervezeti és Működési Szabályzatának és 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, azzal 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 kaució számlán letétbe helyezve:

	2016-ban	2017-ben
Lekötött pénzeszköz:	90.000.000 Ft	90.111.009 Ft
Szabad rendelkezésű pénzeszköz:	6.501.042 Ft	7.713.204 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. bérelőink 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:

	2016-ban	2017-ben
Lekötött pénzeszköz:	233.000.000 Ft	232.249.152 Ft
Szabad rendelkezésű pénzeszköz:	34.474.474 Ft	29.646.838 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 költség. 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 Mft-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 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 létrehoznunk, 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 féléves bruttó üzemeltetési ktg. összegére vonatkozott.

Budapest, 2018. március 19.



Kiss Ferenc
 ügyvezető
 Fény Utcai Piac Kft.

A Fény Utcai Piac Kft. 2017. évi eredménye és 2018. évi eredményterve

Készült: 2018. március 12-én

Eft-ban

Eredmény- kimutatás sora	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	2017. ÉVES TERV	2017. ÉVES TÉNY	ELTÉRÉS	INDEX	2018. ÉV TERV
				ÉVES TÉNY- ÉVES TERV	ÉVES TÉNY / ÉVES TERV	
01	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	484 770	489 308	4 538	100,94%	501 159
02	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0	.	0
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01 + 02)	484 770	489 308	4 538	100,94%	501 159
03	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	.	0
04	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	.	0
II.	AKTÍVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (+ -3+ -4)	0	0	0	0,00%	0
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	105	1 975	1 870	1880,95%	105
05	Anyagköltség	3 950	2 232	-1 718	56,51%	3 060
06	Igénybevett szolgáltatások értéke	107 874	98 917	-8 957	91,70%	82 324
07	Egyéb szolgáltatások értéke	1 895	1 459	-436	76,99%	2 875
08	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	.	0
09	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	242 530	245 453	2 923	101,21%	252 426
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05-09)	356 249	348 061	-8 188	97,70%	340 685
10	Béreköltség	42 780	48 637	5 857	113,69%	79 733
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	6 315	4 108	-2 207	65,05%	8 008
12	Bérjárulékok	11 663	12 095	432	103,71%	18 744
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK (10-12)	60 758	64 840	4 082	106,72%	106 485
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEIRÁS	12 000	11 864	-136	98,87%	11 500
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	30 474	33 734	3 260	110,70%	21 821
A	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I-VII)	25 394	32 784	7 390	129,10%	20 772
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	1 000	410	-590	41,00%	200
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0	.	0
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13-17)	1 000	410	-590	41,00%	200
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0	0	.	0
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	206	206	0	100,00%	0
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0	.	0
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	0	.	0

Eredmény- kimutatás sora	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	2017. ÉVES TERV	2017. ÉVES TÉNY	ELTÉRÉS	INDEX	2018. ÉV TERV
				ÉVES TÉNY- ÉVES TERV	ÉVES TÉNY / ÉVES TERV	
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18-21)	206	206	0	100,00%	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	794	204	-590	25,69%	200
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	26 188	32 988	6 800	125,96%	20 972
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	3 666	2 791	-875	76,12%	2 097
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (C-X)	22 521	30 197	7 676	134,08%	18 875
	Eredménykimutatáson kívüli tételek:					
	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	-9 803	-12 324	.	-1 125
	Jóváhagyott osztalék, részesedés	20 000	40 000	20 000	.	20 000
	Régi elnevezéssel MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	2 521	0	0	.	0

Egyéb kiegészítő információ:

1./ 2018. március 12-én ismert adatok alapján.

2./ A 2018. évi tervnél a készítés időpontjában érvényes 2017. évi szabályozókkal számoltunk, a társasági adó kulcsnál, 10%, mert az adóalap módosító tételeket így lehetett figyelembe venni.

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

Készült: 2018.03.14

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

Összeállította: Pandur Gézné Kiszámol Kft.

A Fény Utcai Piac Kft. 2017. évi eredményének részletes, magyarázatokkal lelatott kibontása
Készült: 2018. március 12.

Eredmény kimutatás sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2017. ÉVES TERV	2017. TÁRGYÉV TÉNY	ELTÉRÉS ÉVES TÉNY-ÉVES TERV	INDEX ÉVES TÉNY / ÉVES TERV	2018. ÉV TERV
	9112	Üzemeltetés nettó árbevétele	Kiszámlázott üzemeltetési költség, benne van a reklámtáblák és öltözőszekrények bérleti díja, management díj, részletes telefonszámla is	245 000	248 874	3 874	101,58%	264 000
	9113	Közvetített szolgáltatás árbevétele	Parkolási számla továbbbszámlázva Nellogix Kft. felé, két parkolóhely	300	288	-12	96,00%	300
	9114	Egyéb tevékenység árbevétele	Fénymásolás, ügyvédi tevékenység kiszámlázása	50	10	-40	20,00%	30
	9115	Bérleti díj nettó árbevétele	Üzletek, raktárak bérleti díj bevétele	130 000	130 221	221	100,17%	130 000
	9116	Ósternelői piaci asztalok nettó árbevétele	Ósternelői piaci asztalok bérleti díj bevétele	48 000	42 104	-5 896	87,72%	42 000
	9117	Parkoló bérleti díj bevétele	Mammut Zrt. felé negyedévente számlázott bérleti díj	29 900	29 900	0	100,00%	29 900
	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	0	0		0
	9119	Társasházi papír és parkoló átszámlázás bevétele	A hullámpapír értékesítés, rakodószint parkolás bérleti díja, bevétele, kiadási oldalon részben a párja főkönyv 8152	3 500	2 896	-604	82,74%	3 000
	91191	Társasházi átszámlázás bevétele féléves	Társasház felé továbbbszámlázandó szolg. kerül ide, kiadási oldalon részben a párja főkönyv 8152	1 500	1 080	-420	72,00%	2 000
	91192	Társasházi átszámlázás bevétele havi	IB döntés szerinti ideiglenesen átszámlázandó karbantartási díj. A kiadási oldalon a párja főkönyv 8154 és bér + járulékok.	25 000	32 308	7 308	129,23%	28 324
	9121	Egyéb bérleti díj + vízdíj	Vagyonkezelői tevékenységgel kapcsolatos üzlethelyiségek meghatározott bérleti díja + vízdíja + kötelező karbantartási díjbevétele + közös költség továbbbszámlázása kerül ide.	1 500	1 621	121	108,07%	1 600
	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 továbbbszámlázott szolgáltatás bevétele	Egyéb továbbbszámlázott szolgáltatás bevétele pl.: virágosok előtét, költség oldal főkönyv 8153	0	0	0		0
	91	ALAPTEVÉKENYSÉG NETTÓ ÁRBEVÉTELE összesen:	ALAPTEVÉKENYSÉG NETTÓ ÁRBEVÉTELE összesen:	484 750	489 302	4 552	100,94%	501 154

Eredmény kimutatás sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2017. ÉVES TERV	2017. TÁRGYÉV TÉNY	ELTÉRÉS ÉVES TÉNY-ÉVES TERV	INDEX ÉVES TÉNY / ÉVES TERV	2018. ÉV TERV
	921	Telefon magánc. haszn. továbbszáml.	Telenor Zrt. mobil telefon, Ügyvezető és Titkárságvezető telefonjának feltételezett magáncélú felhasználásának továbbszámlázott díja	20	6	-14	30,00%	5
01	91-92	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	484 770	489 308	4 538	100,94%	501 159
02		Exportértékesítés nettó árbevétele	Jellemzően nincs ilyen tétel	0	0	0		0
I.	91-92	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01 + 02)	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE ÖSSZESEN	484 770	489 308	4 538	100,94%	501 159
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	0
	961	Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök bevétele	Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök bevétele, párja a 861	0	0	0		0
	9631	Káreseményekkel kapcs. kapott bev.	Biztosítási esemény esetén kapott díjak	100	147	47	147,00%	100
	9632	Kapott bírs., kötb., késed. kamatok	Ténylegesen beérkezett késedelmi kamat, meghiusulási kötbér	0	703	703		0
	9696	Kerekítési különbözet	Adók, számlák kerekítési különbözete	5	3	-2	60,00%	5
	9643	Elengedett, elévült kötelezettség	Elengedett, elévült kötelezettség (LGL FOOD)	0	1 122	1 122		0
III.	96	EGYÉB BEVÉTELEK	EGYÉB BEVÉTELEK ÖSSZESEN	105	1 975	1 870	1880,95%	105
	511121	Karbantartási anyag	Karbantartási anyagfelhasználás	500	293	-207	58,60%	400
	51114	Számítástechnikai anyag	Számítástechnikai anyagfelhasználás	100	0	-100	0,00%	50
	51117	Irodaszer, nyomtatvány	Irodaszer felhasználás	800	503	-297	62,88%	510
	51118	Napilapok, folyóiratok, szakkönyvek	Napilap, folyóirat vásárlás	50	0	-50	0,00%	
			A továbbszámlázásból az Őstermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó elektromos fogyasztás + a mélyparkoló szellőztetésének elektromos fogyasztása kerül ide.	1 000	581	-419	58,10%	800
	51121	Villamos energia felhasználás	A továbbszámlázásból az Őstermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó egyéb energia fogyasztás.	900	466	-434	51,78%	500

Eredmény kimutatás sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELEÉSRE	2017. ÉVES TERV	2017. TÁRGYÉV TÉNY	ELTÉRÉS ÉVES TÉNY- ÉVES TERV	INDEX ÉVES TÉNY / ÉVES TERV	2018. ÉV TERV
	5121	Szerszámok, műszerek, berend., felszerelések	Műszerek berendezések beszerzése pl. piaci ellenőrző mérlegek	500	236	-264	47,20%	300
	5122	Munkaruha, védőruha, védőfelszerelés	Munkaruha beszerzés	100	153	53	153,00%	500
05	51	Anyagköltség	Anyagköltség összesen	3 950	2 232	-1 718	56,51%	3 060
	5211	Telefon	A továbbszámlázásból az Őstermelői területre, a - l. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó telefon költség + Kft-t terhelő telefonköltség kerül ide.	500	458	-42	91,60%	500
	5212	Posta	Postaköltség	500	265	-235	53,00%	300
	5213	Szállítás, parkolás, autópálya díja	Szállítási (taxi és parkolás) díj	1 500	1 151	-349	76,73%	1 300
	5215	Internet előfizetési díj	Irodai internet előfizetési díj	200	107	-93	53,50%	150
	5217, 5218	Közös költség (Társasházak)	Vagyonkezelői tevékenységgel kapcsolatos üzlethelyiségek közös költsége, felvonódíja, + egyéb költsége kerül ide bruttó módon + közüzemi díjak, (volt 51128)	3 500	2 744	-756	78,40%	3 000
	5221	Üzlethelység bérleti díja	Társasházi terület bérleti díja (6 m ² parkoló szint 4 m ² l. szint)	500	458	-42	91,60%	500
	5222	Számfőgép programkövetés díja	Vírusellenőrző programok	50	41	-9	82,00%	50
	5231	Karbantartás, javítás	Másoló karbantartási díja + egyéb karbantartás pl.: őstermelői asztal, hűtőpult jav. A továbbszámlázásból az Őstermelői területre, a - l. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó karbantartási díja, kerül ide.	7 000	5 842	-1 158	83,46%	5 000
	5233	Számitástechnikai eszk. karb., jav.	Számitástechnikai eszközök karbantartása, javítása	100	35	-65	35,00%	50
	5234	Takarítás	A továbbszámlázásból az Őstermelői területre, a - l. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó takarítási díja kerül ide.	4 000	3 894	-106	97,35%	3 950
	5235	Rovarirtás	A továbbszámlázásból az Őstermelői területre, a - l. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó rovarirtási díja kerül ide.	144	139	-5		143
	5236	Kötelező karbantartás	A továbbszámlázásból az Őstermelői területre, a - l. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó kötelező karbantartás díja kerül ide.					1 309
	5237	Virág, dekorációs költségek	Virág és dekorációs költség	30	0	-30	0,00%	30
	524	Hirdetés, reklám, propaganda kltg-ek	Ki-, és el nem adott üzletek hirdetési díja, egyéb reklámköltség pl.: Kerületi Kaptató + Kft-re jutó marketing kltg.	5 000	4 900	-100	98,00%	5 000

Eredmény kimutatás sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2017. ÉVES TERV	2017. TÁRGYÉV TÉNY	ELTÉRÉS ÉVES TÉNY-ÉVES TERV	INDEX ÉVES TÉNY / ÉVES TERV	2018. ÉV TERV
	525	Oktatás továbbképzés	Társasházkezelő tanfolyam	50	0	-50	0,00%	100
	5271	Jogi szakértők díja	Jogi szakértők díja	4 950	4 954	4	100,08%	5 000
	5272	Auditálásért fizetett díj	Auditálásért fizetett díj	1 750	1 742	-8	99,54%	1 777
	5273	Könyvelési, számlázási díj	Könyvelés, számlázás, elemzés, tervekészítés	13 500	13 773	273	102,02%	14 000
	5279	Egyéb szakértői díjak	Szabályzatok aktualizálása GDPR	50	0	-50		1 000
	5291	Biztonsági szolgáltatás díja	A továbbbszámlázásból az összes saját tulajdonú üzletre jutó biztonsági szolgáltatási díj kerül ide.					34 116
	5291,5292	Piacfelügyelet és biztonsági szolgáltatás 2017-ben	Piacfelügyelői díj volt itt, 2018-tól átkerült a bérbe	55 000	51 006	-3 994	92,74%	0
	5293	Foglalkozás-egészségügyi díj	A Kft foglalkozás-egészségügyi költsége	50	45	-5	90,00%	150
	5299	Egyéb igénybe vett szolgálat. díja	A továbbbszámlázásból az Östermei területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó egyéb igénybevetett szolg. díj. 2018-tól kijön és átmegy a bérbe a lakossági gomba szaktanacsadás.	9 500	7 363	-2 137	77,51%	4 900
06	52	Igénybevetett szolgáltatások értéke	Igénybevetett szolgáltatások értéke összesen	107 874	98 917	-8 957	91,70%	82 324
	5311	Fizetett illeték	Illeték díjak	50	0	-50	0,00%	50
	5314	Tagsági díj	Kamarai regisztrációs díj	5	5	0	100,00%	5
	5319	Egyéb hatósági díjak	Egyéb hatósági díjak	20	53	33	265,00%	1 000
	5322	Bankszámla vezetés költségei	Bankszámlavezetés költségei mínusz továbbbszámlázott Bankköltség m ² arányában.	1 500	1 097	-403	73,13%	1 500
	5331	Szakmai felelőség biztosítás	Vezető tisztviselők felelősségbiztosítása	180	170	-10	94,44%	180
	5334	Vagyonbiztosítás díja	A továbbbszámlázásból az Östermei területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó vagyonbiztosítás díja kerül ide.	140	134	-6		140
07	53	Egyéb szolgáltatások értéke	Egyéb szolgáltatások értéke összesen	1 895	1 459	-436	76,99%	2 875
	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

Eredmény kimutatás sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2017. ÉVES TERV	2017. TÁRGYÉV TÉNY	ELTÉRÉS ÉVES TÉNY-ÉVES TERV	INDEX ÉVES TÉNY / ÉVES TERV	2018. ÉV TERV
	81501	Áram	Továbbszámolt áramdíj	54 000	50 389	-3 611	93,31%	54 000
	81502	Gáz, víz, csatorna	Továbbszámolt gáz-, víz-, csatornadíj	26 000	19 465	-6 535	74,87%	25 500
	81505	Szemétszállítás	Továbbszámolt szemétszállítási díj	19 000	21 349	2 349	112,36%	21 500
	81507	Telefon	Továbbszámolt telefondíj, GSM adapter bérleti díj	1 100	1 121	21	101,91%	1 100
	81508	Vagyonvédelem	Továbbszámolt vagyonvédelmi díj	28 000	28 786	786	102,81%	27 800
	81509	Takarítás	Továbbszámolt takarítási díj	25 000	25 542	542	102,17%	26 000
	81510	Üzemfenntartás	Továbbszámolt üzemfenntartás díj.	28 200	26 629	-1 571	94,43%	26 250
	81511	Kötelező karbantartás	Továbbszámolt kötelező karbantartási díj, 2014.05 hótól a Társasházi havi átszámlázásba megy át 2018.06 hótól ismét visszajön ide.	5 280	0	-5 280	0,00%	9 752
	81512	Tűz és munkavédelem	Továbbszámolt tűz és munkavédelem díja.	1 400	1 548	148	110,57%	1 600
	81513	Rovarirtás	Továbbszámolt rovarirtás díja.	950	911	-39	95,89%	930
	81514	Biztosítás	Továbbszámolt biztosítási díj.	900	880	-20	97,78%	880
	81515	Egyéb üzemeltetés költségei	Továbbszámolt egyéb üzemeltetési díj. Itt jelenik meg a Bankköltségből továbbszámolt m2 díj is. Postaköltségtől kezdve a karbantartásig, levegő környezetterhelési díj.	13 500	16 256	2 756	120,41%	18 000
	81516	Reprezentációs költség	Továbbszámolt reprezentáció (adófizetés miatt)	300	130	-170	43,33%	300
	81517	Marketing költség	Továbbszámolt marketing díj m2-ként 100 Ft	4 500	7 121	2 621		5 910
	8152	Társasháznak átszámlázás	Társasháznak továbbszámolt szolgáltatások. A bevételi oldalon részben a párja. főkönyv 9119, 91191	1 000	6 651	5 651	665,10%	6 000
	8154	Társasházi átszámlázás havi költsége	IB döntés szerint átszámlázandó karbantartási díj, kötelező karbantartás. A bevételi oldalon a párja főkönyv 91192	25 000	25 630	630	102,52%	13 504
	8155	Rakodószint átszámlázás költsége	A Társasház nevében beszedett rakodószint parkolás bevételeinek ellentételezett költsége. Bevételi oldalon az üzemeltetési teljes bevételeiben szerepel.		7 988	7 988		8 000
	8156	Társasházi átszámlázás féléves költsége	A Társasház nevében beszedett bevételeinek, félévente Társasházról kapott számla alapján ellentételezett költsége. A bevételi oldalon részlegesen a párja főkönyv 9119	8 000	4 782	-3 218	59,78%	5 000
	8153	Egyéb továbbszámolt szolgáltatás	Továbbszámolt céllal igénybevevett szolg. pl.: parkolási díj, bevételi oldalon a párja 9153	400	275	-125	68,75%	400

Eredmény kimutatás sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2017. ÉVES TÁRGYÉV TÉNY	2017. ÉVES TÁRGYÉV TÉNY	ELTÉRÉS ÉVES TÉNY-ÉVES TÉNY	INDEX ÉVES TÉNY / ÉVES TÉNY	2018. ÉV TÉNY
09	815		Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	242 530	245 453	2 923	101,21%	252 426
IV.	51-53, 814-815	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05-09 sorok)	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	356 249	348 061	-8 188	97,70%	340 685
	541	Bérlétségi	Minden munkavállaló bére (Ügyvezetőtől-kézbesítőig) 3 fő diszpécser + piacfelügyelet	39 600	45 457	5 857	114,79%	76 553
	542	Tiszteletdíj	Felügyelőbizottság tiszteletdíja	3 180	3 180	0	100,00%	3 180
10	54	Bérlétségi	Bérlétségi összesen	42 780	48 637	5 857	113,69%	79 733
	5511	Betegszabadságra fizetett díj	Betegszabadság díja első 15 nap	200	11	-189	5,50%	600
	5512	Táppénz hozzájárulás	Táppénz hozzájárulás (Táppénzösszeg 30%-a)	400	0	-400	0,00%	1 000
	5521	Reprezentáció	Reprezentációs költség	1 000	476	-524	47,60%	500
	5561	Gépjármű költségtérítés, kiküldetési díj	Gépjármű kiküldetési díj 2 dolgozó részére	2 000	1 682	-318	84,10%	2 000
	5562	Egyéb pénzbenei juttatás	Munkavállalóknak fizetett pénzbenei juttatás, havi 6 E Ft/fő	480	468	-12	97,50%	1 008
	5563	Üdülési csekk (SZÉP Kártya)	Munkavállalóknak fizetett SZÉP kártya	1 000	900	-100	90,00%	2 000
	5564	Munkába járás költségtérítése	Munkába járás költségtérítése (bérlet 3 fő)	500	378	-122	75,60%	500
	5565	Iskolakezdési támogatás	Iskolakezdési támogatás	35	0	-35	0,00%	0
	559	Egyéb személyi jellegű kifizetés	Vásárlási utalvány, Temetési segély,	500	9	-491	1,80%	200
	5568	Internet hozzáférés térítése	2 fő munkavállalónak fizetett otthoni internet előfizetés	200	184	-16	92,00%	200
11	55	Személyi jellegű egyéb kifizetések	Személyi jellegű egyéb kifizetések összesen	6 315	4 108	-2 207	65,05%	8 008
	561	Szociális hozzájárulás 22%	Szociális hozzájárulás 22%.	9 412	10 443	1 031	110,95%	15 548
	5691	EHO %-os	Béren kívüli juttatás után (pl. étkezési jegy, bérlet) fizetendő EHO 14%	250	225	-25	90,00%	500
	5692	EHO %-os	Természetbeni juttatás után (pl. ásványvíz) fizetendő EHO 22%	600	271	-329	45,17%	500
	566	Szakképzési hozzájárulás	Bérlétségi kgt. 1,5%-a	642	730	88	113,76%	1 196
	5681	Természetbeni juttatás SZJA	Természetbeni juttatás után (pl. étkezési jegy, bérlet) fizetendő SZJA	260	241	-19	92,69%	500
	5682	Egyes meghatározott jutt. SZJA	Egyes meghatározott juttatás után (pl. ásványvíz) fizetendő SZJA A bekerülési érték 51,17%-a	500	185	-315	37,00%	500

Eredmény kimutatás sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2017. ÉVES TERV	2017. TÁRGYÉV TÉNY	ELTÉRÉS ÉVES TÉNY-ÉVES TERV	INDEX ÉVES TÉNY / ÉVES TERV	2018. ÉV TERV
12	56	Bérfárulások	Bérfárulások összesen	11 663	12 095	432	103,71%	18 744
V.	54-56	SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK (10-12. sorok)	SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	60 758	64 840	4 082	106,72%	106 485
	571	Terv szerint értécsökkenési leírás	Terv szerint értécsökkenési leírás, Számviteli Politika szerinti mértékben elszámolva	11 500	11 864	364	103,77%	11 000
	572	Haszn.-ba vételkor egyösszegű elszám. Écs.	"Kis értékű" eszközök azonnal elszámolt écs-je	500	0	-500	0,00%	500
VI.	57	ÉRTÉCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	ÉRTÉCSÖKKENÉSI LEÍRÁS ÖSSZESEN	12 000	11 864	-136	98,87%	11 500
	861	Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök könyv szerinti értéke, párja 961	0	0	0		0
	8631	Káreseményekkel kapcsolatos kifizetések						
	86324	Egyéb TAO növelő	Biztosítási eseménykor fizetett díjak, biztosítási önrész	500	246	-254	49,20%	1 000
	8691	Behajthatatlan követelés leirt összege	Alapítványoknak fizetett összeg, de nem jó az igazolás	500	461	-39	92,20%	500
	8664	Tárgyi eszköz elsz. terven felüli értécsök.	Behajthatatlan követelés leirt összege (LGL FOOD)	0	2 782	2 782		0
	86721	Iparüzési adó	Selejtezési maradványérték	100	0	-100	0,00%	100
	86723	Építményadó	Fizetendő iparüzési adó	4 766	4 833	67	101,41%	4 913
	86735	Levegő környezetterhelési díj	Fizetendő építményadó, saját tulajdonú üzletek, raktárak után	10 243	10 243	0	100,00%	10 243
	86734	Reklámadó	Parkoló és gázkazán miatt fizetendő díj, egy része továbbá száml.	10	10	0	100,00%	10
	8693	Egyéb hatósági díjak	Reklámadó a 3 M Ft feletti reklám után!	300	0	-300	0,00%	0
	8695	Alapítványi befizetés	Környezetvédelmi hatósági díj	50	0	-50	0,00%	50
	8696	Kerekítési különbözet	Alapítványoknak fizetett összeg	14 000	15 155	1 155	108,25%	5 000
VII.	86	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	Adók, számlák kerekítési különbözete	5	4	-1	80,00%	5
A.		ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I-VII)	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	30 474	33 734	3 260	110,70%	21 821
13		Kapott (járó) osztalék és részesedés	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	25 394	32 784	7 390	129,10%	20 772
14		Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	Jellemzően nincs ilyen tétel	0	0	0		0
15	9738	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	Jellemzően nincs ilyen tétel	0	0	0		0
16	9741	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	Értékpapír beváltás nyeresége, kamata	0	0	0		0
			Lekötött Bankszámlák és a folyószámlák kamata	1 000	410	-590	41,00%	200

Eredmény kimutatás sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2017. ÉVES TERV	2017. TÁRGYÉV TÉNY	ELTÉRÉS ÉVES TÉNY-ÉVES TERV	INDEX ÉVES TÉNY / ÉVES TERV	2018. ÉV TERV
17		Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	Jellemzően nincs ilyen tétel	0	0	0		0
VIII.		PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI ÖSSZESEN	1 000	410	-590	41,00%	200
18		Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	Jellemzően nincs ilyen tétel	0	0	0		0
19	8722	Fizetendő kamatok és kamattellegű ráfordítások	Önkormányzati kölcsön kamata decemberenként fizetendő az időbeli elhatárolással korrigálva	206	206	0	100,00%	0
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 RAFORDÍTÁSAI	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RAFORDÍTÁSAI ÖSSZESEN	206	206	0	100,00%	0
B.		PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	794	204	-590	25,69%	200
C.		ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	26 188	32 988	6 800	125,96%	20 972
X.		ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG (Törvény szabta mértékben kerül elszámolásra) Adóalap után (10%) Figyelembe véve az adóalap módosító tételeket	3 666	2 791	-875	76,12%	2 097
D.		ADÓZOTT EREDMÉNY (E-XII)	ADÓZOTT EREDMÉNY	22 521	30 197	7 676	134,08%	18 875
		Eredménykimutatáson kívüli tételek:						
		Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	Jellemzően eddig az előző évek eredménytartalékát nem kellett igénybe venni az osztalékfizetéshez	0	-9 803	-12 324		-1 125
		Jóváhagyott osztalék, részesedés	Tulajdonosi döntés a leendő kifizetendő osztalékról	20 000	40 000	20 000		20 000
		Régi elnevezéssel MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	Régi elnevezéssel MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	2 521	0	0		0
Egyéb kiegészítő információ:		1./ 2018. március 12-én ismert adatok alapján.						
		2./ A 2018. évi tervnél a készítés időpontjában érvényes 2018. évi szabályozókkal számoltunk, a társasági adó kulcsnál, 10%, mert az adóalap módosító tételeket így lehetett figyelembe venni.						
Jelmagyarázat: . = nincs adat, vagy nem értelmezhető az osztás								
Készült:2018.03.14 0:00								
Ezek a szövegrészek változtak, a számlázás és a Társasházi átszámlázás változása miatt								
Számvetési változások miatt az osztalék fizetés a kifizetés évében könyvelendő, így az ezen sort követő tételek csak tájékoztató jellegűek!								
Összeállította: Pandur Gézáné Kiszámoló Kft.								

A Fény Utcai Piac Kft. 2018. évi Üzleti terve a Társaság Eredmény-kimutatásának tükrében

Az összehasonlító táblázat tartalmazza az éves Számviteli tv. szerint a 2017. évi eredményt terv és tény szinten. Ezekhez az adatokhoz igazodik a Társaság 2018. évi előzetes Üzleti terve, ill. a 2018. 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.

Egy társaság üzleti tervét egy jól látható gazdálkodási környezetben, jól prognosztizálható pénzügyi mozgások ismeretében is nehéz elkészíteni, hát még egy olyan gazdasági környezetben, mint amilyenben a Fény Utcai Piac Kft. dolgozik.

A Társaság gazdálkodását alapvetően befolyásolják a társasházi tulajdonosi közösség döntései, és a cca. 70 %-os tulajdonhányadból adódó üzemeltetési ktg-ek alakulásának hatásai. Az elmúlt közel 20 év tapasztalataival és a jelen környezeti hatások mellett tetten érhető az a tendencia, hogy a vásárlói szokások megváltozásával, illetve a közvetlen környezet közlekedési struktúrájának negatív változásaival jelentős mértékben **csökkent a Kft. tulajdonában lévő üzlethelyiségek iránti kereslet, az üzlethelyiségek kiadása, hasznosítása egyre nehezebb.** Ugyanakkor a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ épületének és gépészetének öregedésével együtt járó kiadások növekedése jelentős mértékben csökkenti a Fény Utcai Piac Kft. nyereségét.

A vázolt bevétel-kiadás pozitív szaldója jól érezhetően csökken, ennek megfelelően kell az Üzleti tervünket elkészíteni, illetve további egyeztetéseket kell folytatni a Fény Utcai Piac Kft. Tulajdonosával annak érdekében, hogy az üzlethelyiségek értékestésében jelentkező kötöttségeket lazítani lehessen.

A kiadások terén sajnálatos módon - amivel eddig is a lehető legtakarékosabban működtünk - nem látunk olyan eszközöket, módszereket, mellyel az üzemeltetési ktg-eket, a Társaság működés költségeit csökkenteni lehetne.

Üzleti tervünk elkészítését három alapvető hatásmechanizmus befolyásolja:

- Az első rendkívül fontos és meghatározó tényező **a Fény Utcai Piac Társasház 2018. évi költségvetési tervezete.** Az ide vonatkozó dokumentumok elkészültek, a társasházi közgyűlés a 2018. évi költségvetést a 2018. évi rendes közgyűlésén fogja elfogadni. Ebben az előterjesztésben a társasházi üzemeltetési költségek meghatározásánál az Intéző Bizottság – a 2017. évhez viszonyítva – átlagos 5 %-os költségnövekedést, illetve (konkrét adatok hiányában) átlagos 10 %-os közmű szolgáltatási díjemeléssel kalkulál.
- A második, miszerint az Üzleti tervünket jelentős mértékben befolyásolhatja a társasházi Intéző Bizottság azon javaslatának közgyűlés által történő elfogadása/elutasítása, miszerint a társasházi tulajdonosi közösség a 2018. évben kivezeti, megszünteti az ún. „segélycsomag” alkalmazását. Nem jelenik meg a 2017-ben alkalmazott 20 MFt-os segélycsomag, így minden tulajdonosnak 100 %-osan meg kell fizetnie a tulajdonhányadára eső üzemeltetési közös ktg. hányadot.

A fentiekben felsorolt %-os növekedésekkel számolunk, illetve még nem tekintjük ténynek az ún. „segélycsomag” törlését, ennek megfelelően készítettük el a 2018. 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 2018. év vonatkozásában. Ebben a körben jelennek meg a Társaság azon konkrét feladatai, melyeket 2018-ban meg kíván, vagy meg kell valósítania. Ide tartozik többek között az alacsony létszámú, nagy leterheltséggel dolgozó alkalmazottak béremelése. Napjainkban, amikor a minimálbér és a bérminimum rendezését követően béremelési hullám jelentős konkurenciát teremthet az alkalmazottainak körében, feltétlenül

szükséges elfogadható, jó színvonalú fizetések megállapítása a dolgozók részére, hiszen a velük szemben támasztott követelmények is jóval az átlag felett vannak, rendkívül magasak.

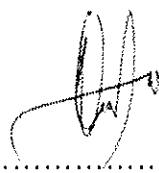
A közel 20 éves számítógépes rendszer folyamatos frissítésének terve, a Társaság tulajdonában lévő raktárak, üzlethelyiségek bérleti díjának előző évi inflációs rátával történő esetleges megemlése is meghatározó feladat a 2018. évben.

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 2017. évi tapasztalatokat figyelembe véve ez a fajta hozzáállás a gazdálkodás elengedhetetlen része lesz a 2018. évben is.

A bérleti díjak „esetleges” megemléseiről 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 jelentkezett a Széll K. tér átépítésének negatív hatása és sajnálatos módon hasonló hatással jelenik meg napjainkban 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 ismételnünk ki kell emelnünk, hogy Üzleti tervünk egy rendkívül rosszul kiszámítható, nehezen prognosztizálható gazdasági környezetben készült. Megtörténhet, hogy 2018-ban 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.

Budapest, 2017. március 06.



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