

Fény Utcai Piac
Beruházó, Szervező és Üzemeltető Kft.

2021. ÉVI ÜZLETI TERV



2021. évi taktikai célkitűzések

Jól látható, hogy a 2020. évet követően - annak ellenére, hogy a menedzsment által a tulajdonosnál kezdeményezett profilkötöttségre vonatkozó változásokat részben sikerült megvalósítani - a 2021. év lesz a Fény Utcai Piac Kft. eddigi legnehezebb éve, mert a jelzett pozitívumok mellett az éves gazdálkodást abszolút módon befolyásolja a Covid-19 jelenléte. Ahhoz, hogy célkitűzéseinket meg tudjuk határozni elsősorban fel kell vázolnunk a környezeti hatásokat, melyek révén egyre több negatívum jelenik meg.

Sajnálatos módon a 2017. évi Nébih ellenőrzést követően kialakult botrány kihatással van a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ megítélésére, jelen pillanatban a tárgyi ügyben érintett kereskedővel 7 peres eljárásban érintett a Fény Társasház és a Fény Utcai Piac Kft.

A vírushelyzet miatti nehézségek fennállásának időtartamát, hatásait jelen pillanatban nem lehet egyértelműen prognosztizálni. Ha a Fény Utcai Piac Kft. tulajdonosa, a II. kerületi Önkormányzat 2021. évben is bérleti díj, illetve üzemeltetési közös ktg. megfizetésére vonatkozó kedvezményeket fog kiadni a tulajdonában lévő Fény Utcai Piac Kft.-n keresztül, akkor az jelentős mértékben, előre nem tervezhető módon fogja befolyásolni a társaság gazdálkodását.

A fentiekben hivatkozott negatív tényezőkön túl, további nemkívánt hatásként jelentkezik a munkaerőpiacon az eladók körében mutatkozó munkaerőhiány és a vásárlói létszám visszaesése, mely hatások megnehezítik az egyes üzlethelyiségek bérbe adhatóságát, az üzlethelyiségek értéke csökkent.

Jelentős erőfeszítéseket teszünk az üres üzlethelyiségek bérbeadásával kapcsolatban, melyeknek köszönhető, hogy 2020. utolsó negyedében és 2021. I. negyedében közel 40 %-kal tudtuk csökkenteni az üres üzlethelyiségek számát. Az üzlethelyiségek további értékesítésével kapcsolatban szinte folyamatos konzultáció folyik a társaság tulajdonosával, annak érdekében, hogy megszülessen egy olyan értékesítési stratégia, melyben különböző kedvezmények segítenék az albetétek bérbeadását. Alapvető cél, hogy a társaság tulajdonában lévő üzlethelyiségek 100 %-os arányban bérbe legyenek adva.

A fentiekben megfogalmazott nehézségek pregnáns módon megjelennek a társaság Üzleti tervében, miszerint ha a jelen helyzet nem változik, úgy valószínűsíthető, hogy a Fény Utcai Piac Kft. a gazdálkodásában a 2020. évet követően 2021-ben is veszteséget lesz kénytelen elszenvedni.

A Covid-19 vírus jelenléte jelentős mértékben befolyásolja a menedzsment munkáját. A vírus hatásainak kezelése alapvetően determinálja a társaság egész munkáját.

Ezen körülmény mellett alapvető célkitűzés, hogy vissza kell nyerni a vásárlók bizalmát, vonzóvá kell tenni a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központot, az itt folyó kereskedelmi tevékenységet, hogy a rendkívül erős konkurenciaharcban a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ olyan létszámú vásárlóközönséget tudhasson magáénak, mely el tudja tartani kereskedőit, megfelelő alapot biztosít ahhoz, hogy a kereskedelmi központ az elvárásoknak megfelelően tudjon működni.

Alapvető célkitűzéseink közé tartozik a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ működésének, a hozzá kapcsolódó műszaki feltételeknek a 100 %-os biztosítása.

A Fény Utcai Piac Kft. üzemeltetési feladatait nonprofit módon látja el, munkáját a társasházi tulajdonosi közösség az elmúlt évek során az éves rendes közgyűléseken mindig pozitívan értékelte. Alapvető feladataink közé tartozik a költséghatékony üzemeltetés.

A Fény Utcai Piac Kft. - mint a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ Társasház cca. 70 %-os tulajdonosa - saját munkája értékelése során nem mehet el szó nélkül amellelt, hogy egy nagy

közösség része, így meg kell jelenítenie azokat a folyamatokat, közösségi feladatokat is, melyek a társasházi működési forma következményeként jelentkeznek.

Fontos és szükséges a többi társtulajdonos aktív részvételét forszírozni a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ ügyeinek intézésében.

2021-ben - és itt ismét meg kell említeni a 2017. évi Nébih ellenőrzést követően kialakult botrány következményeit - kézzelfoghatóan megjelenik az a tény, hogy a társasház tulajdonosi közössége gyakorlatilag csak elvárásokat fogalmaz meg a Fény Utcai Piac Kft., mint üzemeltető és mint többségi tulajdonos felé, de a tulajdonosi közösség valamennyi tagját érintő nehézségek leküzdésében tevőlegesen nem vesznek részt, az ügyek intézésében magára hagyják a Fény Utcai Piac Kft-t.

2021. jelentős feladata lehet a tulajdonosi közösség bevonása az operatív feladatokkal kapcsolatos ügyek kezelésébe. Meg kell értetni a tulajdonosi közösséggel, hogy az igen erős konkurenciaharcban csak és kizárólag közös munkával lehet talpon maradni.

A fenti gondolatok mindegyike kihatással van a Fény Utcai Piac Kft. Üzleti tervére. A társaság éves eredményességét alapvetően befolyásolja a **Covid-19 és annak hatásai**, a vásárlóközönség létszáma, az üresen álló üzlethelyiségek darabszáma, a műszaki berendezések működőképessége. A Fény Utcai Piac Kft. management-jének kiemelt feladata, hogy ezen a 4 fő területen a negatív tendenciákat legalábbis megállítsa, vagy azokat visszafordítsa.

Humánpolitika

A Társaság alkalmazottainak 2021-re tervezett létszáma: 13 fő. A társaságnál 2017-ben megvalósított új struktúra beváltotta a hozzá fűzött reményeket. A piacfelügyelőségi és a fődiszpécseri szolgálat alkalmazottainak munkajogi státuszba vétele egyfelől költségmegtakarítással járt, másfelől a közvetlen irányítás pozitívan befolyásolta az adott területek hatékonyságát. A piacfelügyelőség és a fődiszpécseriek bevonása a direkt üzemeltetési feladatok ellátásba átláthatóbbá tették az egyes részfeladatok ügykezelését.

Ezen a területen a legfontosabb az a fajta biztonságos háttér, melyet az biztosít, hogy a piacfelügyelőség és a fődiszpécseriszolgálat dolgozói munkajogilag is a Fény Utcai Piac Kft.-hez tartoznak, így egy esetleges alvállalkozói probléma - korábban alvállalkozókhöz tartoztak a piacfelügyelők és a fődiszpécseriek - nem rengetheti meg a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ biztonságos üzemeltetését.

A 2021. 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.

A korábban már jelzett többletcsős tulajdonosi egyeztetések során egyebek között felmerült a Fény Utcai Piac Kft. működéséhez kapcsolódó teljes körű strukturális átalakítás igénye. Egyeztetések folynak a társaság 3 fő feladatkörének esetleges szétválasztásáról, olyan különválasztott, önálló irányítási rendszerek létrehozásáról, melyek az egyes részfeladatokat saját hatáskörben, külön menedzsmenti struktúrában végeznék.

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 23 éves üzemeltetési tevékenységünk során olyan nagy mennyiségű, tárolásra kötelezett iratmennyiséget halmoztuk fel, melynek kezelése egyre nehezkesebb.

A Fény Utcai Piac Kft-nél 2018-ban átfogó ÁSZ ellenőrzés történt, a hatóság megállapította, hogy a társaság minden ellenőrzött területen a vonatkozó jogszabályoknak, törvényeknek megfelelően, hibátlanul látja el feladatát.

2021. évi célkitűzés: az ügyviteli rend megtartása és üzleti partnereinkkel szemben a fizetési fegyelem betartatása.

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. Ahhoz, hogy a társaság a fentiekben megfogalmazott céljait meg tudja valósítani, feltétlenül szükséges a társaság tulajdonosának segítsége, minimálisan a tekintetben, hogy döntést hoz a profilkötöttség teljes körű eltörlésével kapcsolatosan.

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

A társaság ügyvezetője az elmúlt egy évben több alkalommal is nagy horderejű, alapvető változtatások bevezetésére irányuló javaslatokat tett a tulajdonos felé. Egyebek között megfogalmazásra került, hogy a társaság tulajdonában lévő albetétek bérleti szerződéseit meg kell változtatni, az üzlethelyiségek és az asztali elárusító pultok funkcionális kötöttségét 100 %-osan fel kell szabadítani, az albetétek értékesítéséhez kapcsolódóan esetlegesen különböző kedvezményeket kell nyújtani. Illetve a társasházi SzMSz-ben szabályozott költségviselő m2-ek arányain is változtatni szükséges.

A fentiekben megfogalmazott gondolatok végrehajtása, rendszerbeállítása a jövőben alapvetően fogja befolyásolni a Fény Utcai Piac Kft. gazdálkodását.

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

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 Mammút 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>2019-ben</i>	<i>2020-ban</i>
Lekötött pénzeszköz:	90.128.785 Ft	90.137.674 Ft
Szabad rendelkezésű pénzeszköz:	10.053.786 Ft	10.862.685 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 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:

	<i>2019-ben</i>	<i>2020-ban</i>
Lekötött pénzeszköz:	171.144.527 Ft	101.154.503 Ft
Szabad rendelkezésű pénzeszköz:	27.227.515 Ft	23.524.133 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 35 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 35 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 35 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, 2021. március 8.



Kiss Ferenc

ügyvezető

Fény Utcai Piac Kft.

**A Fény Utcái Piac Kft. 2020. évi eredménye, és a 2021. évi eredményterve
a 2021. február 25-én ismert adatok alapján**

Készült: 2021. február 25-én

e Ft

Eredmény kimutatás sora	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	2020. ÉVI COVID miatt korrigált terv	2020. ÉVES VÁRHATÓ	ELTÉRÉS	INDEX	2021. ÉVI TERV 2021.02.12- én!!
				ÉVES VÁRHATÓ - ÉVES KORRIGÁLT TERV	ÉVES VÁRHATÓ / ÉVES KORRIGÁLT TERV	
01	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	453 421	452 838	-583	99,87%	454 822
02	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0	.	0
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01 + 02)	453 421	452 838	-583	99,87%	454 822
03	Saját temelésű 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	305	2 200	1 895	721,31%	105
05	Anyagköltség	5 300	3 149	-2 151	59,42%	4 100
06	Igénybevett szolgáltatások értéke	135 846	107 239	-28 607	78,94%	87 215
07	Egyéb szolgáltatások értéke	4 206	3 824	-382	90,92%	4 217
08	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	.	0
09	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	287 636	224 841	-62 794	78,17%	230 504
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05-09)	432 987	339 053	-93 934	78,31%	326 036
10	Bérköltség	93 365	86 029	-7 336	92,14%	88 390
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	6 000	3 157	-2 843	52,62%	5 000
12	Bérfizetések	14 680	11 278	-3 402	76,83%	10 340
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK (10-12)	114 045	100 464	-13 581	88,09%	103 730
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	12 500	11 758	-742	94,06%	12 500
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	16 191	58 859	42 668	363,54%	24 482
A	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I-VII)	-121 997	-55 096	66 901	45,16%	-11 821
	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	20	21	1	105,00%	10
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13-17)	20	21	1	105,00%	10
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18-21)	0	0	0	.	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	20	21	1	105,00%	10
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	-121 977	-55 075	66 902	150,16%	-11 811
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	817	819	2	100,29%	819
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (C-X)	-122 793	-55 894	66 900	45,52%	-12 630

A Fény Utcai Piac Kft. 2020. évi eredménye és 2021. évi eredményterve, a 2021. február 25-én ismert adatok alapján részletes, magyarázatokkal ellátott kibontása

Készült: 2021.02.25-én

Eredmény sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2020. ÉVI COVID- miatt korrigált TERV	2020. ÉVES VÉGLEGES	ELTÉRÉS ÉVES VÁRHATÓ - ÉVES TERV	INDEX ÉVES VÁRHATÓ / ÉVES TERV	2021 ÉVI TERV 2021.02.12-én!!
	9112	Üzemeltetés nettó árbevétele	Kiszámlázott üzemeltetési költség, benne van a reklámtáblák és öltözőszekrények bérleti díja, management díj, rakodó parkoló továbbszámlázása is	284 246	259 001	-25 245	91,12%	249 310
	9113	Közvetített szolgáltatás árbevétele	Parkolási számla továbbszámlázva, két parkolóhely	200	325	125	162,50%	300
	9114	Egyéb tevékenység árbevétele	Fénymásolás, egyéb tevékenység kiszámlázása	30	69	39	230,00%	30
	9115	Bérleti díj nettó árbevétele	Üzletek, raktárak bérleti díj bevétele	82 524	121 917	39 393	147,74%	127 976
	9116	Östermelei piaci asztalok nettó árbevétele	Östermelei piaci asztalok bérleti díj bevétele	25 380	30 266	4 886	119,25%	32 500
	9117	Parkoló bérleti díj bevétele	Mammut Zrt. felé negyedévente számlázott bérleti díj	31 936	31 472	-464	98,55%	32 101
	9118	Üzlethelység 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	1 182	1 182	.	0
	9119	Társasházi papír és parkoló átszámlázás bevétele	A rakodószinti parkolás bevétele, (kiadási oldalon részben a párja főkönyv 8152)	200	790	590	395,00%	700
	91191	Társasházi átszámlázás bevétele fél éves	Társasház felé továbbszámlázandó szolg. kerül ide, (kiadási oldalon részben a párja főkönyv 8152) Megszűnt	2 000	0	-2 000	0,00%	0
	91192	Társasházi átszámlázás bevétele havi	IB döntés szerinti egyedi átszámlázandó díjak. A kiadási oldalon a párja főkönyv 8154 és bér + járulékok.	25 000	5 928	-19 072	23,71%	10 000

Eredmény kimutatás sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2020. ÉVI COVID-miatt korrigált TERV	2020. ÉVES VÉGLEGES	ELTÉRÉS ÉVES VÁRHATÓ - ÉVES TERV	INDEX ÉVES VÁRHATÓ / ÉVES TERV	2021 ÉVI TERV 2021.02.12-én!!
			Vagyonkezelői tevékenységgel kapcsolatos üzlethelységek meghatározott bérleti díja kerül ide.	1 900	1 881	-19	99,00%	1 900
	9121	Egyéb bérleti díj + vízdíj	Ide kerül a továbbértékesítési célból vett eszközök értékesítésének bevétele, pl.: reklámtáblák, üzlethelyiség, költség oldal főkönyv 8141	0	0	0	.	0
	9141	Áru értékesítés						
	9153	Egyéb továbbbszámlázott szolgáltatás bevétele	Egyéb továbbbszámlázott szolgáltatás bevétele, költség oldal főkönyv 8153	0	0	0	.	0
	91	ALAPTEVÉKENYSÉG NETTÓ ÁRBEVÉTELE összesen:	ALAPTEVÉKENYSÉG NETTÓ ÁRBEVÉTELE	453 416	452 831	-585	99,87%	454 817
	921	Telefon magánc. haszn. továbbbszáml.	Mobil telefon, Ügyvezető és Titkárságvezető telefonjának feltételezett magáncélú felhasználásának továbbbszámlázott díja	5	7	2	140,00%	5
01	91-92	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	453 421	452 838	-583	99,87%	454 822
		Exportértékesítés nettó árbevétele	Jellemzően nincs ilyen tétel	0	0	0	.	0
I.	91-92	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01 + 02)	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE ÖSSZESEN	453 421	452 838	-583	99,87%	454 822
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 TELJESÍT-MÉNYEK ÉRTÉKE ÖSSZESEN	0	0	0	0	0

Eredmény sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2020. ÉVI COVID- miatt korrigált TERV	2020. ÉVES VÉGLEGES	ELTÉRÉS ÉVES VÁRHATÓ - ÉVES TERV	INDEX ÉVES VÁRHATÓ / ÉVES TERV	2021 ÉVI TERV 2021.02.12-én!!
	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	300	70	-230	23,33%	100
	9632	Kapott bírs., kötb., késed. kamatok	Ténylegesen beérkezett késedelmi kamat, meghíusulási kötbér	0	2 118	2 118	.	0
	9696	Kerekítési különbözet	Adószámlák és egyéb kerekítési különbözet	5	5	0	100,00%	5
	9633	Behajthatatlan követelés leírt összege	Behajthatatlan, elévült kötelezettség	0	7	7	.	0
III.	96	EGYÉB BEVÉTELEK	EGYÉB BEVÉTELEK ÖSSZESEN	305	2 200	1 895	721,31%	105
	511121	Karbantartási anyag	Karbantartási anyagfelhasználás	300	428	128	142,67%	500
	51114	Számítástechnikai anyag	Számítástechnikai anyagfelhasználás	100	0	-100	0,00%	100
	51117	Irodaszer, nyomtatvány	Irodaszer felhasználás	800	890	90	111,25%	1 000
	51118	Napilapok, folyóiratok, szakkönyvek	Napilap, folyóirat vásárlás	0	0	0	.	0
			A továbbbszámlázásból az Östermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó elektromos fogyasztás + a mélyparkoló szellőzésének elektromos fogyasztása kerül ide.	900	730	-170	81,11%	800
	51121	Villamos energia felhasználás	A továbbbszámlázásból az Östermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó egyéb energia fogyasztása kerül ide.	700	510	-190	72,86%	700

Eredmény sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELEÉSRE	2020. ÉVI COVID- miatt korrigált TERV	2020. ÉVES VÉGLEGES	ELTÉRÉS ÉVES VÁRHATÓ - ÉVES TERV	INDEX ÉVES VÁRHATÓ / ÉVES TERV	2021 ÉVI TERV 2021.02.12-én!!
		Szerszámok, műszerek, berend., felsz	Műszerek berendezések beszerzése pl. piaci ellenőrző mérlegek	500	96	-404	19,20%	500
	5121	Munkaruha, védőruha, védőfelszerelés	Munkaruha beszerzés	2 000	495	-1 505	24,75%	500
05	51	Anyagköltség	Anyagköltség összesen	5 300	3 149	-2 151	59,42%	4 100
			A többszámlázásból az Östermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó telefon költség + Kft-t terhelő telefonköltség kerül ide.	500	325	-175	65,00%	400
	5211	Telefon						
	5212	Posta	Postaköltség	500	452	-48	90,40%	600
	5213	Szállítás, parkolás, autópálya díja	Szállítási (taxi és parkolás) díj	1 500	1 174	-326	78,27%	1 500
	5215	Internet előfizetési díj	Irodai internet előfizetési díj	200	191	-9	95,50%	200
			Vagyongazdálkodási tevékenységgel kapcsolatos üzlethelyiségek közös költsége, felvonódíja, + egyéb költsége kerül ide bruttó módon + közüzemi díjak,	3 000	2 550	-450	85,00%	3 000
	5217, 5218	Közös költség (Társasházak)						
	5221	Üzlethelyiség bérleti díja	Fény Társasházról bérelt terület bérleti díja	900	582	-318	64,67%	900
	5222	Számitógép programkövetés díja	Vírusellenőrző programok	100	38	-62	38,00%	100
			Másoló karbantartási díja + Fény Kft terhelő bérleti díjas üzemeltetési és karbantartási kft. valamint az östermelői asztal, hűtőpult, jav.	17 000	13 117	-3 883	77,16%	17 000
	5231	Karbantartás javítás + kötelező karbantartás	Számitástechnikai eszközök karbantartása, javítása	100	0	-100	0,00%	0
	5233	Számitástechnikai eszk. karb., jav.	A többszámlázásból az Östermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó takarítási díja kerül ide.	6 720	4 249	-2 471	63,23%	4 032
	5234	Takarítás						

Eredmény kimutatás sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2020. ÉVI COVID-miatt korrigált TERV	2020. ÉVES VÉGLEGES	ELTÉRÉS ÉVES VÁRHATÓ - ÉVES TERV	INDEX ÉVES VÁRHATÓ / ÉVES TERV	2021 ÉVI TERV 2021.02.12-én!!
	5235	Rovarirtás	A továbbszámolásból az Östermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó rovarirtási díja kerül ide.	560	514	-46	91,79%	489
	5236	Kötelező karbantartás	A továbbszámolásból az Östermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó kötelező karbantartás díja kerül ide.	0	0			
	5237	Virág, dekorációs költségek	Virág és dekorációs költség	30	0	-30	0,00%	30
	524	Hirdetés, reklám, propaganda ktg-ek	Egyéb reklámköltség pl.: Kerületi Kaptató + Kft-re jutó marketing ktg.	7 000	901	-6 099	12,87%	1 000
	525	Oktatás továbbképzés	Társasházkezelő tanfolyam, GDPR továbbképzés	100	0	-100	0,00%	100
	5271	Jogi szakértők díja	Jogi szakértők díja	7 500	5 664	-1 836	75,52%	4 455
	5272	Auditálásért fizetett díj	Auditálásért fizetett díj	1 850	1 719	-131	92,92%	1 719
	5273	Könyvelési, számlázási díj	Könyvelés, számlázás, elemzés, tervkészítés	15 142	15 300	158	101,04%	12 240
	5279	Egyéb szakértői díjak	Szabályzatok aktualizálása, GDPR, felszámoló, végrehajtó díja	800	311	-489	38,88%	300
	5291	Biztonsági szolgáltatás díja	A továbbszámolásból az összes saját tulajdonú üzletre jutó biztonsági szolgáltatási díj kerül ide.	36 244	33 763	-2 481	93,16%	32 400
	5293	Foglalkozás-egészségügyi díj	Foglalkozás-egészségügyi költség. COVID teszt	100	213	113	213,00%	250
	5299	Egyéb igénybe vett szolgáltat. díja	A továbbszámolásból az Östermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó egyéb igénybe vett szolg. díj.	6 000	6 174	174	102,90%	6 500

Eredmény sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2020. ÉVI COVID-miatt korrigált TERV	2020. ÉVES VÉGLEGES	ELTÉRÉS ÉVES VÁRHATÓ - ÉVES TERV	INDEX ÉVES VÁRHATÓ / ÉVES TERV	2021 ÉVI TERV 2021.02.12-én!!
		Felújítási alap felhasználása karbantartásra	Hűtőgép és légkűtő rendszer csere befejezett felújítás	30 000	20 002	-9 998	66,67%	0
06	5238							
	52	Igénybevevett szolgáltatások értéke	Igénybevevett szolgáltatások értéke összesen	135 846	107 239	-28 607	78,94%	87 215
	5311, 5315	Fizetett illeték, perköltség	Illeték díjak	500	2 171	1 671	434,20%	2 000
	5314	Tagsági díj	Kamarai regisztrációs díj	5	5	0	100,00%	5
	5319, 5316	Egyéb hatósági díjak, engedélyezési díj	Egyéb hatósági díjak	1 000	74	-926	7,40%	500
	5322	Bankszámla vezetés költségei	Bankszámlavezetés költségei mínusz továbbbszámlázott Bankköltség m ² arányában.	2 000	871	-1 129	43,55%	1 000
	5331	Szakmai felelősség biztosítás	Vezető tisztségviselők felelősségbiztosítása	170	170	0	100,00%	180
	5334	Vagyonbiztosítás díja	A továbbbszámlázásból az Őstermelői területre, a - I. szinten lévő raktárakra, piacfelügyelő irodára jutó vagyonbiztosítás díja kerül ide.	531	533	2	100,38%	532
07	53	Egyéb szolgáltatások értéke	Egyéb szolgáltatások értéke összesen	4 206	3 824	-382	90,92%	4 217
	8141	Áru beszerzés	Áruként, továbbértékesítési céllal beszerzett eszközök értéke, (pl. üzlethelység 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	Továbbbszámlázott áramdíj	62 626	55 376	-7 250	88,42%	58 145
	81502	Gáz, víz, csatorna	Továbbbszámlázott gáz-, víz-, csatornadíj	22 548	19 801	-2 747	87,82%	19 801
	81505	Szemétszállítás	Továbbbszámlázott szemétszállítási díj	22 000	17 863	-4 137	81,20%	17 863
	81507	Telefon	Továbbbszámlázott telefondíj, GSM adapter bérleti díj	1 500	1 369	-131	91,27%	1 500
	81508	Vagyonvédelem	Továbbbszámlázott vagyonvédelmi díj	35 610	31 094	-4 516	87,32%	29 916
	81509	Takarítás	Továbbbszámlázott takarítási díj	30 406	27 401	-3 005	90,12%	26 436

Eredmény kimutatás sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2020. ÉVI COVID- miatt korrigált TERV	2020. ÉVES VÉGLEGES	ELTÉRÉS ÉVES VÁRHATÓ - VÁRHATÓ - ÉVES TERV	INDEX ÉVES VÁRHATÓ / ÉVES TERV	2021 ÉVI TERV 2021.02.12-én!!
	81510	Üzemfenntartás	Továbbszámlázott üzemfenntartás díj.	28 690	25 941	-2 749	90,42%	24 936
	81511	Kötelező karbantartás	Továbbszámlázott kötelező karbantartási díj.	9 893	8 156	-1 737	82,44%	7 632
	81512	Tűz és munkavédelem	Továbbszámlázott tűz és munkavédelem díja.	887	772	-115	87,03%	768
	81513	Rovarirtás	Továbbszámlázott rovarirtás díja.	535	457	-78	85,42%	456
	81514	Biztosítás	Továbbszámlázott biztosítási díj.	700	484	-216	69,14%	500
			Továbbszámlázott egyéb üzemeltetési díj. Itt jelenik meg a Bankköltségből továbbszámlázandó m2 díj is. Postaköltségtől kezdve a karbantartásig, levegő környezetterhelési díj.	19 730	14 774	-4 956	74,88%	16 251
	81515	Egyéb üzemeltetés költségei		400	164	-236	41,00%	400
	81516	Reprezentációs költség	Továbbszámlázott reprezentáció	5 910	3 914	-1 996	66,23%	5 000
	81517	Marketing költség	Továbbszámlázott marketing díj m2-ként 100 Ft					
	8152	Társasháznak átszámlázás	Társasháznak továbbszámlázott szolgáltatások. A bevételi oldalon részben a párja főkönyv 9119, 91191	4 000	161	-3 839	4,03%	500
	8154	Társasházi átszámlázás havi költsége	Havi IB döntés szerint átszámlázandó díjak. A bevételi oldalon a párja főkönyv 91192	26 800	3 879	-22 921	14,47%	5 000
	8155	Rakodószint átszámlázás költsége	A Társasház nevében beszedett rakodószinti parkolás bevételnek ellentételezett költsége. Bevételi oldalon az üzemeltetési bevételben szerepel.	9 500	8 483	-1 017	89,29%	9 500
	8156	Társasházi átszámlázás féléves költsége	A Társasház nevében beszedett bevételnek, félévente Társasházról kapott számla alapján ellentételezett költsége. A bevételi oldalon részlegesen a párja főkönyv 9119	5 500	4 452	-1 048	80,95%	5 500

Eredmény sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2020. ÉVI COVID- miatt korrigált TERV	2020. ÉVES VÉGLEGES	ELTÉRÉS ÉVES VÁRHATÓ - ÉVES TERV	INDEX ÉVES VÁRHATÓ / ÉVES TERV	2021 ÉVI TERV 2021.02.12-én!!
		Egyéb továbbszámlázott szolgáltatás	Továbbszámlázási céllal igénybevevett szolg. pl.: parkolási díj, bevételi oldalon a párja 9153	400	300	-100	75,00%	400
09	8153	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke összesen	287 636	224 841	-62 794	78,17%	230 504
IV.	51-53, 814-815	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05-09 sorok)	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	432 987	339 053	-93 934	78,31%	326 036
	541	Bérlésköltség	Minden munkavállaló bére (Ügyvezetőtől- készenléti) + 3 fő diszpécser + piacfelügyelet	90 185	82 849	-7 336	91,87%	85 210
	542	Tiszteletdíj	Felügyelőbizottság tiszteletdíja	3 180	3 180	0	100,00%	3 180
10	54	Bérlésköltség	Bérlésköltség összesen	93 365	86 029	-7 336	92,14%	88 390
	5511	Betegszabadságra fizetett díj	Betegszabadság díja első 15 nap	500	89	-411	17,80%	600
	5512	Táppénz hozzájárulás	Táppénz hozzájárulás (Táppénzösszeg 30%-a)	900	0	-900	0,00%	1 000
	5521	Reprezentáció	Reprezentációs költség	700	760	60	108,57%	500
	5561	Gépjármű költségtérítés, kiküldetési díj	Gépjármű kiküldetési díj 2 dolgozó részére, megszűnt	0	0	0	.	0
	5562	Egyéb pénzbeni juttatás	Munkavállalóknak fizetett pénzbeni juttatás, átteve SZÉP kártyára	0	0	0	.	0
	5563	Üdtülési csekk (SZÉP Kártya)	Munkavállalóknak fizetett SZÉP kártya	3 500	2 142	-1 358	61,20%	2 500
	5564	Munkába járás költségtérítése	Munkába járás költségtérítése , megszűnt	0	0	0	.	0
	5565	Iskolakezdési támogatás	Iskolakezdési támogatás	0	0	0	.	0
	559	Egyéb személyi jellegű kifizetés	Pl.: Temetési segély,	200	0	-200	0,00%	200
	5568	Internet hozzáférést térítése	2 fő munkavállalónak fizetett otthoni internet előfizetés	200	166	-34	83,00%	200
11	55	Személyi jellegű egyéb kifizetések	Személyi jellegű egyéb kifizetések összesen	6 000	3 157	-2 843	52,62%	5 000
	5611	Szociális hozzájárulás 17,5%	Szociális hozzájárulás 17,5%, 20.07.01-től 15,5%	11 772	9 589	-2 183	81,46%	8 698

Eredmény kimutatás sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2020. ÉVI COVID-miatti korrigált TERV	2020. ÉVES VÉGLEGES	ELTÉRÉS ÉVES VÁRHATÓ - ÉVES TERV	INDEX ÉVES VÁRHATÓ / ÉVES TERV	2021 ÉVI TERV 2021.02.12-én!!
	5612	EHO %-os, 2020-ban Szochó 17,5%	Repi utáni fizetendő Szochó 17,5%, félévtől 15,5%	500	142	-358	28,40%	500
	5613	EHO %-os, 2020-ban szochó 17,5%	Béren kívüli juttatás után (pl. SZÉP kártya,) fizetendő EHO 14%, 2020-ban szochó 17,5%, félévtől 15,5%	500	217	-283	43,40%	0
	566	Szakképzési hozzájárulás	Bérijellegű ktg. 1,5%-a, 2021-től teljes Szochó alap után	1 008	873	-135	86,61%	842
	5681	Természetbeni juttatás SZJA	Természetbeni juttatás után SZÉP kártya fizetendő SZJA	400	321	-79	80,25%	0
	5682	Egyes meghatározott jutt. SZJA	Egyes meghatározott juttatás után (pl. ásványvíz) fizetendő SZJA	500	136	-364	27,20%	300
12	56	Bérijárulékok	Bérijárulékok összesen	14 680	11 278	-3 402	76,83%	10 340
V.	54-56 sorok	SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK (10-12. sorok)	SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	114 045	100 464	-13 581	88,09%	103 730
	571	Terv szerint értékcsokkenési leírás	Terv szerint értékcsokkenési leírás, Számviteli Politika szerinti mértékben elszámolva	12 000	11 758	-242	97,98%	12 000
	572	Haszn.-ba vételkor egyösszegű elszám. Écs.	"Kisértékű" eszközök azonnal elszámolt écs-je	500	0	-500	0,00%	500
VI.	57	ÉRTÉKCÖKKENÉSI LEÍRÁS	ÉRTÉKCÖKKENÉSI LEÍRÁS ÖSSZESEN	12 500	11 758	-742	94,06%	12 500
	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	Biztosítási eseménykor fizetett díjak, biztosítási önrész	500	78	-422	15,60%	500
	86324	Egyéb TAO növelő	Alapítványoknak fizetett összeg, de nem jó az igazolás, vagy nincs miből jóváírni	500	0	-500	0,00%	0

Eredmény kimutatás	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLARA KÖNYVELÉSRE	2020. ÉVI COVID- miatt korrigált TERV	2020. ÉVES VÉGLEGES	ELTÉRÉS ÉVES VÁRHATÓ ÉVES TERV	INDEX ÉVES VÁRHATÓ / ÉVES TERV	2021 ÉVI TERV 2021.02.12-én!!
	86411	COVID-19 miatt eleng. bérleti díj nettó		0	34 591	34 591		8 353
	86412	COVID-19 miatt eleng. bér. díj ÁFA		0	1 856	1 856		0
	8662	Követelések elszámolt értékvesztése	Vevő minősítése alapján nem behajtható követelés	0	5 226	5 226		0
	8691	Behajthatatlan követelés leírt összege	Behajthatatlan követelés leírt összege	0	1 522	1 522		0
	8664	Tárgyi eszköz elsz. terven felüli értékcsokk.	Selejtezőskori maradványérték	100	0	-100	0,00%	100
	86721	Iparüzési adó	Fizetendő iparüzési adó	4 158	4 497	339	108,16%	4 404
	86723	Építményadó	Fizetendő építményadó, saját tulajdonú üzletek, raktarak után	10 243	10 243	0	100,00%	10 243
	86734	Innovációs járulék	Fizetendő innovációs járulék	624	675	51	108,16%	661
	86735	Levegő környezetterhelési díj	Parkoló és gázvezeték miatt fizetendő díj, egy része továbbbszáml.	11	16	5	145,45%	16
	8693	Egyéb hatósági díjak	Környezetvédelmi hatósági díj	50	0	-50	0,00%	50
	8695	Alapítványi befizetés	Alapítványoknak fizetett összeg	0	150	150		150
	8696	Kerekítési különbözet	Adók, számlák kerekítési különbözete	5	5	0	100,00%	5
VII.	86	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	16 191	58 859	42 668	363,54%	24 482
A.		ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I-VII)	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-121 997	-55 095	66 902	45,16%	-11 821
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

Eredmény kimutatás sora	Főkönyvi szám	EREDMÉNYKIMUTATÁS SORÁNAK MEGNEVEZÉSE	MAGYARÁZAT, MEGJEGYZÉS, HOGY MI KERÜL AZ ADOTT SZÁMLÁRA KÖNYVELÉSRE	2020. ÉVI COVID-miatt korrigált TERV	2020. ÉVES VÉGLEGES	ELTÉRÉS ÉVES VÁRHATÓ ÉVES TERV	INDEX ÉVES VÁRHATÓ / ÉVES TERV	2021. ÉVI TERV 2021.02.12-én!!
15	9738	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	Értékpapír: beváltás nyeresége, kamata	0	0	0		0
16	9741	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	Lekötött Bankszámlák és a folyószámlák kamata	20	16	-4	80,00%	10
17		Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	Jellemzően nincs ilyen tétel	0	0	0		0
VIII.		PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI ÖSSZESEN	20	16	-4	80,00%	10
18		Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	Jellemzően nincs ilyen tétel	0	0	0		0
19	8722	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	Önkormányzati kölcsön kamata decemberenként fizetendő az időbeli elhatárolással korrigálva	0	0	0		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 RÁFORDÍTÁSAI	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI ÖSSZESEN	0	0	0		0
B.		PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	20	16	-4	80,00%	10
C.		ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	-121 977	-55 079	66 898	125,16%	-11 811
X.		ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG (Törvény szabta mértékben kerül elszámolásra) Adóalap után (10%) Így figyelembe véve az adóalap módosító tételeket. Vagy elvárt adó	817	819	2	100,29%	819
D.		ADÓZOTT EREDMÉNY (E-XII)	ADÓZOTT EREDMÉNY	-122 793	-55 898	66 896	45,52%	-12 630

Egyéb kiegészítő információ:

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

Készült: 2020. február 25.

Összeállította: Pandur Gézané Kiszámol Kft.

1./ 2021. február 25-én ismert adatok alapján

A Fény Utcai Piac Kft.
2021. évi Üzleti terve
a Társaság Eredmény-kimutatásának tükrében

Az összehasonlító táblázat tartalmazza az éves Számviteli tv. szerint a 2020. évi eredményt terv és tény szinten. Ezekhez az adatokhoz igazodik a Társaság 2021. évi előzetes Üzleti terve, ill. a 2021. évi - jelen előterjesztésben megjelenő - végleges Üzleti terv.

Az Üzleti terv elkészítésénél alapvetően a Társaság gazdálkodását érintő mikrokörnyezet hatásait, a még mindig hektikus világ gazdasági környezetet és a Covid-19 - már-már kezelhetetlen - 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 22 év tapasztalataival és a jelen környezeti hatások - elsősorban a Covid-19 hatásai - mellett tetten érhető az a tendencia, hogy a vásárlói szokások megváltozásával, illetve a közvetlen környezet közlekedési struktúrájának kedvezőtlen változásaival jelentős mértékben csökkent a Kft. tulajdonában lévő üzlethelyiségek iránti kereslet, az üzlethelyiségek kiadása, hasznosítása egyre nehezebb. Ezt a tendenciát rendkívüli módon felerősítette a 2017. decemberi Nébih botrányhoz kapcsolható negatív sajtóvisszhang. 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 társaság nagy erőfeszítéseket tesz az üres üzlethelyiségek bérbeadásával kapcsolatosan, melynek köszönhetően az elmúlt egy év alatt közel 40 %-kal csökkentettük az üres üzlethelyiségek darabszámát. Ehhez jelentős mértékben hozzájárult, hogy a társaság tulajdonosa lazított az üzlethelyiségek profilkötöttségén.

A vázolt bevétel-kiadás pozitív szaldója jól érezhetően csökken, sőt a jelen helyzet szerint - amikoris 11 db üres üzlethelyiség van a Kft. birtokában - azt lehet prognosztizálni, hogy a 2021. évi gazdálkodás veszteséges lesz. Ennek megfelelően kell az Üzleti tervünket elkészíteni, illetve további egyeztetéseket kell folytatni a Fény Utcai Piac Kft. Tulajdonosával annak érdekében, hogy az üzlethelyiségek értékesítésében jelentkező kötöttségeket lazítani lehessen.

A kiadások terén sajnálatos módon - mivel eddig is a lehető legtakarékosabban működtünk - nem látunk olyan eszközöket, módszereket, melyekkel az üzemeltetési költségeket, a Társaság működési költségeit csökkenteni lehetne.

Üzleti tervünk elkészítését három alapvető hatásmechanizmus befolyásolja:

- Az első rendkívül fontos és meghatározó tényező a Fény Utcai Piac Társasház 2021. évi költségvetési tervezete. Az ide vonatkozó dokumentumok még csak elkészítő stádiumban vannak, a társasházi közgyűlés a 2021. évi költségvetést a 2021. évi rendes közgyűlésén fogja elfogadni. Ebben az előterjesztésben a társasházi üzemeltetési költségek meghatározásánál az Intézőbizottság – a 2020. évhez viszonyítva – átlagos 10 %-os költségnövekedéssel, illetve (konkrét adatok hiányában) átlagos 15 %-os közmű szolgáltatási díjemeléssel kalkulál.
- Ha a tárgyévben előre nem tervezett módon egy projekt megvalósítására felhasználás történik a felújítási alapból, akkor az alapvetően befolyásolni fogja a Fény Utcai Piac Kft. gazdálkodását. Ez egy kvázi „kényszerpályát” jelentene a társaság gazdálkodásában, miszerint ha a társasházi

tulajdonosi közösség határozatot hoz egy elengedhetetlen felújítási projekt kivitelezésével kapcsolatosan, akkor annak teljes bekerülési költségének a 70 %-a az adott évben terhelni fogja a társaság gazdálkodását. Egy esetleges 50 MFt-os felújítási alap felhasználás azt jelentené, hogy annak 70 %-os arányosított része esne a Fény Utcai Piac Kft.-re, tehát -35 MFt jelenne meg a társaság éves gazdálkodásában. Mivel a Fény Utcai Piac és Kereskedelmi Központ Társasház már 22 éves elmúlt, a gépészeti berendezéseinek üzemideje már kétszeresen meghaladták a standard üzemidőt, bármelyik pillanatban megtörténhet, hogy a társasház nagy értékű berendezései közül valamelyiket (mozgólépcső, személy- és teherliftek, kazánok, szellőzőgépek) cserélni kell.

Ezért a Fény Utcai Piac Kft. Üzleti terve mindig jelentős bizonytalansági tényezők mellett készül. A tulajdonosnak figyelembe kell vennie azt, hogy az év során a gazdálkodás tényszámait olyan terhek befolyásolhatják, melyeket a menedzsment előre nem láthatott, nem tervezhetett.

- A harmadik – egyben a legnagyobb biztonsággal tervezhető rész – a **Fény Utcai Piac Kft. Tulajdonosának és Ügyvezetőjének gazdálkodási stratégiája** a 2021. év vonatkozásában. Ebben a körben jelennek meg a Társaság azon konkrét feladatai, melyeket 2021-ben 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 követő 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 2021. évi bérfejlesztés a Kft. alkalmazottainál átlag 4 %-os volt.

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 szervekkel 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 2020. évi tapasztalatokat figyelembe véve ez a fajta hozzáállás a gazdálkodás elengedhetetlen része lesz a 2021. évben is. Meghatározó tényező lesz 2021-ben a Covid-19 jelenléte. A vírus és a korábban megfogalmazott negatív hatások közösen meghatározzák a bérbeadási nehézségeinket. ezzel kapcsolatosan folyamatos, többlépcsős egyeztetés folyik a társaság tulajdonosával olyan, a standard ügykezeléstől eltérő koncepciók, lehetőségek kidolgozása érdekében, melyek tekintettel a rendkívül nehéz gazdálkodási környezetre elősegíthetik a bérbeadási tevékenységet.

A társaság 2021. évi gazdálkodását alapvetően meghatározza majd, hogy a januári állapot szerint 11 db üres üzlethelyiséget hogyan és mikor tudja újra bérbe adni. Az üres üzlethelyiségek egyenként átlagosan cca. 300.000 Ft-os veszteséget jelentenek minden hónapban. Ennek megfelelően egyértelműen látható, hogy ha ezen a téren nem történik változás, az éves szinten közel 40 MFt-os veszteséget jelent. Ez már olyan nagyságrend, mely veszteségessé tudja tenni a Fény Utcai Piac Kft. gazdálkodását.

Végezetül ismételnünk ki kell emelnünk, hogy Üzleti tervünk egy rendkívül rosszul kiszámítható, nehezen prognosztizálható gazdasági környezetben készült (Covid-19). Megtörténhet, hogy 2021-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 kívülálló okok miatt – nem tud pozitívan kezelni, ezen hatások negatív irányba tolhatják ez Üzleti terv teljesítésének lehetőségét.

Budapest, 2021. március 8.



Kiss Ferenc
Fény Utcai Piac Kft.
ügyvezető ig.

