



## 2019. évi Üzleti terv Konceptió

Cegléd, 2019. február 4.

Szűcs Ádám  
ügyvezető

**Ceglédi Termalfürdő Kft.**  
2700 Cegléd, Fürdő út 27-29.  
Adószám: 12919400-2-13  
Bank: 11784009-20603179  
\* 06 \*

## **I. Céglédek**

Ceglédi Termálfürdő Üzemeltető Kft.

Székhely: 2700 Cegléd, Fürdő út 27-29.

Cégbírósági bejegyzés kelte: 2002. november 12.

Cégbejegyzési szám: 13-09-092498

Statisztikai számjel: 12919400-9604-11313

Adószám: 12919400-2-13

Tevékenységi kör: 9604'08 (fizikai közérzetet javító szolgáltatás)

Számlavezető bank: OTP Bank Nyrt. Budapesti Régió Ceglédi fiókja

Bankszámlaszám: 11784009-20603179

## **II. Bevételek tervezése**

A 2019-es évben továbbra is érezhető lesz az elmúlt években bemutatott két új attrakció vonzereje a fürdő vendégszámának alakulását tekintve.

A 2017-es 2018-as szezonok alakulásából kiindulva elmondható, hogy kizárólag a létesítmény és az attrakciók folyamatos bővítésével és fejlesztésével érhetők el a régóta kitűzött célok.

Jelen üzleti tervben a 2018-as tényadatokhoz képest egy 2 %-os árbevétel növekedéssel kalkuláltunk, a vendégszám növelésének hatására, bár ez egy olyan nagyságrendi becslés, amit a nyári időjárás képes mindkét (+ / -) irányban jelentősen elmozdítani. A 2019-es évben a Kft. által nyújtott szolgáltatások árian változtatni nem kívánunk. Továbbra is folyamatosan dolgozunk azon, hogy minél több programot, rendezvényt tudjunk a fürdőbe és annak közvetlen környékére csábítani.

Az éves árbevétel jelentős ingadozását elsősorban a nyári időjárás, a tartós kánikula megléte, hossza határozza meg. Az elmúlt évek adatai alapján jól látható, hogy az éves árbevétel akár 30-40 millió forintnyi kilengést mutathat, ezért az árbevétel precíz tervezése nagy nehézségekbe ütközik. Ha egy átlagosnál kedvezőbb nyarunk lesz, akkor az árbevételi tervünk jelentősen alulmúlja majd a tényleges teljesítést. Ez akár kiválthatja a tulajdonos önkormányzat által biztosított 2020. évi finanszírozás összegét, vagy annak egy bizonyos részét.

### III. Gazdálkodási terv

2019-ben a várakozásaink szerint növekedő árbevétel mellett több költség is drasztikusan növekedni fog. Az előző év tendenciájához hasonlóan több pénzeszközt igényel majd a műszaki karbantartás, és a minimálbérek emelkedése miatt nemcsak a személyi jellegű ráfordításoknál, hanem a döntően élőmunkát alkalmazó szolgáltatók bérköltségének növekedése miatt, az igénybe vett szolgáltatások esetén is további komoly növekedésre kell számítanunk. Az új élményelemek üzemeltetésének költségei szintén fokozottan figyelembe veendők.

A Ceglédi Termálfürdő Üzemeltető Kft. által meghatározott fő célkitűzés a tulajdonosi elvárásokhoz igazodik 2019-ben is. Feladatunk a 2013-ban elkezdett eredményességjavító intézkedések folytatása, a likvid pénzügyi helyzet megőrzése az éves pótbefizetés csökkentése mellett, azzal a kiegészítéssel, hogy gondoskodnunk kell a fürdő karbantartásáról, mely biztosítja a hosszú távú működés feltételeit és természetesen növeli a vendégelégedettségi szintet.

2019-ben a Kft. felújítások és karbantartások tekintetében a legnagyobb figyelmet az Apartman parkra fordítja. A nyári szezon kezdetére mind a 36 apartman megújult, modernebb belsőtérrel és felszereléssel várja majd a vendégeket.

A vagyonvédelem fokozása érdekében felújításra és kibővítésre kerül a Kft. teljes kamerahálózata is.

Jelen üzleti terv készítése során a 2018. évi bérszinthez viszonyítva 8 %-os növekedéssel terveztünk, azonban a Kft. dolgozói között differenciáltan történik a béremelések megállapítása, hiszen vannak olyan területek a cégen belül, ahol indokolt a 8 %-ot meghaladó béremelés a magas fluktuáció vagy a tartós munkaerőhiány megszüntetése érdekében.

Az üzleti terv az elmúlt két évhez viszonyítva nagyságrendileg azonos összegű, 39 millió Ft pénzeszköz igényt tartalmaz (összetétele: 12,5 millió forint ÉCS finanszírozás, 26,5 millió forint pótbefizetés), mely jóváhagyás esetén lehetővé teszi, hogy a Kft. a főszezonig a likvid helyzetét stabilan fenntartsa, a nyárra való felkészülés, kisebb váratlan műszaki problémakezelések a tulajdonos külön segítsége nélkül rendben megtörténjenek.

2019-ben is kérjük, hogy az előző évekhez hasonlóan az önkormányzati pótbefizetést ütemterv szerint, az év első negyedévében bocsássa a tulajdonos önkormányzat a Kft. rendelkezésére.

#### **IV. Kockázatok:**

- műszaki meghibásodások: a gépészet terén az elavulás miatt a karbantartási költségek, eszközpótlások a tervezettnél jobban megugorhatnak;
- szennyvízmérés kialakítására kötelez két csatlakozási ponton a szolgáltató;
- beázások (főépület, lelátó) elhárítása, kazáncserék várhatóan magas költségekkel járnak. Végsszükség esetén nem lesznek eloszthatók a költségek egyenletesen több évre;
- a minimálbér emelések miatt a bérköltségek, igénybevett szolgáltatások a vártnál jobban növekednek.
- az elmúlt két évben a gyógyászaton és a műszaki területen megugrott a fluktuáció.

#### **V. Meghatározott célok, végrehajtott beruházások, illetve rövid, középtávon szükséges beruházások**

##### **Meghatározott célok:**

1. A vendégszám és a vendégéjszakák növelése, ehhez rendezvények szervezése és a helyszínre vonzása
2. A folyamatos fizetőképesség megtartása
3. Mérleg Szerinti Eredmény javítása, az éves önkormányzati támogatás csökkentése
4. Eszközpótlások, kisebb-nagyobb beruházások megvalósítása

##### **A 2018. évben az alábbi nagyobb értékű karbantartások és beruházások valósultak meg saját forrásból a fürdő területén:**

- Wellness masszázs helységek felújítása
- Gyereksarok felújítása
- Úszómesteri pódiumok egységesítése
- Sétány felújítás
- Kemping fogadótér átalakítása
- Takarítógép beszerzés



- További betegbeemelők cseréje
- Úszó medence melletti burkolatsere

A jövőben is az a cél, hogy az éves önkormányzati bepótláson túl lehetőleg ne kelljen az önkormányzathoz fordulni a működéshez kapcsolódó pénzügyi segítségért, de a többmilliárd forint értékű ingatlanon az idő előrehaladtával a kockázatok növekedésére és esetleges rendkívüli kiadásokra számítani kell. Ezért, amennyiben a tulajdonos önkormányzatnak van lehetősége a költségvetés tervezés során, különítsen el összeget a Fürdő épületeinek és gépeinek, berendezéseinek karbantartására, felújítására.

#### **Rövid távú beruházási terv** (vízfelület-növelés és csúszdaépítés nélkül)

(becsült adatok forintban)

- |                                                            |              |
|------------------------------------------------------------|--------------|
| • Apartman házak bővítése (2-3 blokk bővítése):            | 15.000.000,- |
| • Napelemes rendszer kiépítése I. ütem (vízmű):            | 13.000.000,- |
| • Fürdőépület légtechnikai berendezés korszerűsítése:      | 5.000.000,-  |
| • Villamoshálózat felújítása:                              | 5.000.000,-  |
| • Mobilházak vásárlása:                                    | 10.000.000,- |
| • Épülethomlokzat felújítása                               | 10.000.000,- |
| • Játsszóterek, fitnesspark, mezitlábask park kialakítása: | 8.000.000,-  |

#### **Középtávú beruházási terv** (vízfelület-növelés és csúszdaépítés nélkül)

(becsült adatok forintban)

- |                                           |              |
|-------------------------------------------|--------------|
| • Napelem rendszer II. ütem (vízmű):      | 15.000.000,- |
| • Napelem rendszer III. ütem (fürdő):     | 20.000.000,- |
| • Kempingbővítés                          | 30.000.000,- |
| • Napozóterasz szigetelése, vagy befedése | 30.000.000,- |
| • Kazáncsere (Aqua park és fogadó épület) | 15.000.000,- |

Amennyiben Kft. nyári bevételeinek alakulása a terv szerint történik, 2019. évben a cég bővíteni kívánja az év 365 napján hasznosítható vízfelületének mértékét. Ennek elő lépése a jelenleg kihasználatlan légudvarok 10-12 fős jakuzzikkal történő beépítése. A beruházás jelenlegi becsült költsége 20-25 millió forint légudvaronként.

**A 2019. évet számszakilag az alábbiak szerint tervezzük:**

2019. évi egyszerűsített eredmény kimutatás terv (adatok e Ft-ban)	
<b>Értékesítés árbev.</b>	<b>370 000</b>
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>209 500</b>
Anyagktg. (áram-, gázdíj, vegyszer, tisztítószer)	66 000
Igénybe vett szolg. ért. (karbantartás, javítás, mentőszolg., parkgond., vagyonvédelem, vízdíj)	130 000
Egyéb szolg.ért. (biztosítási díj, bankktg., hatósági ill.)	6 000
Eladott közv. szolg. (kieg.fiz.eszk. jutalék, étkeztetés)	7 500
<b>Személyi jellegű ráf.</b>	<b>181 000</b>
Bérktg. (alk.bér, megbízási díj, tiszteletdíj)	126 000
Szem. jell. egyéb kifiz. (táppénz, egyszerűsített fogl.)	31 000
Bérjárulékok	24 500
<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>12 500</b>
<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>6 000</b>
<b>ÜZEMI TEV. EREDMÉNYE</b>	<b>- 39 000</b>
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>0</b>
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	<b>- 39 000</b>
<b>Eredményből adódó finanszírozási igény</b>	<b>39 000</b>

**IV. Finanszírozási ütemezés**

Hónap	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Össz.
Működési jellegű pótbefizetés		13	13,5										26,5
Felhalmozási célú ÉCS. finanszírozás			6	6,5									12,5

Cegléd, 2019. február 4.

Köszönettel:

  
**Szűcs Ádám**  
ügyvezető