

Cserepes Sori Piac Kft.

Üzleti terv

2016. év

I. Összefoglaló a 2016. év üzleti tervéről

Társaság neve: Cserepes Sori Piac Kft.

Székhelye: 6725 Szeged, Cserepes sor 2.

Telephelye: 6725 Szeged, Cserepes sor 2.

Alakulás ideje: 1989.01.02.

Cégjegyzék száma:06-09-000020

Tevékenységi köre: Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Felügyelőbizottság: van

Könyvvizsgáló neve: Bakó Anikó

Cégjegyző neve: Rácz Attila

Összefoglaló táblázat a társaság legfontosabb gazdasági adatairól

	2014. év tény (eFt)	2015. év tény (eFt)	2016. év terv (eFt)	2016. év terv / 2014. év tény (%)	2016. év terv/ 2015. év tény (eFt)
I./ Bevételek - Fontosabb sorok					
Nettó árbevétel (1.)	116326	114423	118000	101,44	103,13
Egyéb bevétel (2.)	716	3419	1000	139,66	29,25
ebből önkormányzati <u>működési</u> támogatás (3.)	0	0	0	0	0
ÖSSZES BEVÉTEL (1+2)	117042	117842	119000	101,67	100,98
Összes bevétel önk. műk. támogatás nélkül (1 +2-3)	117042	117842	119000	101,67	100,98
Aktivált saját teljesítmény értéke	0	0	0	0	0
II./ Kiadások - Fontosabb sorok					
Anyag jellegű ráfordítás	36803	31216	46870	127,35	150,01
Személyi jellegű ráfordítás	39767	56122	27574	69,34	49,13
Értécsökkenési leírás	11774	13555	16000	135,89	118,04
Egyéb ráfordítás	13218	21938	14000	105,91	63,81
ÖSSZES ÜZEMI RÁFORDÍTÁS (Anyag+Személy+ÉCS+Egyéb ráf.)	101562	122831	104444	102,87	85,03
III./ Eredmény - Fontosabb sorok					
Üzemi eredmény	15480	-4989	14556	94,03	-290,12
Pénzügyi műveletek eredménye	396	126	120	30,30	95,24
Rendkívüli műveletek eredménye (2014 év és 2015 év!)	-699	0	0	0	0

	2014. év tény (eFt)	2015. év tény (eFt)	2016. év terv (eFt)	2016. év terv / 2014. év tény (%)	2016. év terv/ 2015. év tény (eFt)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	15177	-4863	14676	96,69	-301,78
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY 2014 év és 2015 év (új név: ADÓZOTT EREDMÉNY 2016!)	14597	-6008	13208	90,48	-219,84
IV./ Mérleg adatok - Fontosabb sorok					
Befektetett eszközök állománya	156898	157413	160593	102,35	102,02
Forgóeszközök állománya	32326	43744	34940	108,09	79,97
Saját tőke	175167	169159	182294	104,07	107,76
Jegyzett tőke	17370	17370	17370	100	100
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	-	-
Rövidlejáratú kötelezettségek	4121	4059	4059	98,5	100
Mérleg főösszeg	189544	201342	195533	103,16	97,12
V./ Létszám (fő)	7	17	6,83	97,5	40
Ebből közcélú/közfoglalkoztatott (fő)	0	0	0	0	0

Rövid szöveges összefoglaló a 2016. év üzleti terveiről

Piaci helyzetértékelés

Szegeden, az 1980-as évekig egy központi piac működött, a Mars téri piac, ahol főként a napi zöldség, gyümölcs, élelmiszerárúsítás folyt.

A Kelet - Európában bekövetkezett változások miatt, az 1980-as évek végén megnőtt az igény az ún. "bolhapiac" iránt, így jött létre 1989-ben a Cserepes sori piac.

A piac területe 4,5 hektár. A terület aszfaltozott, csatornázott, közművekkel ellátott. Az elárúsító terület 2,5 hektáros. Az autóval érkező vendégeket 2 hektáros őrzött parkoló fogadja.

A 90-es években a lengyel- orosz- román- ukrán- szerb árusok, és a helyi kiskereskedők

részére biztosított árusítási lehetőséget. A piac hamar népszerűvé vált a szegedi lakosok és a környéken élők között egyaránt.

A 90-es évek végére az egyre szigorúbb jogi szabályozás miatt a külföldi kereskedők egyre nehezebben tudták értékesíteni a termékeiket, ezért sokan felhagytak ezzel a tevékenységgel.

A 2000-es évek elején egyre több árus érkezett a Távols- Keletről, főként Kínából, amely ismét fellendítette a piacot.

A 2000-es évek végére, a 2010-es évek elejére a Kínából érkező kereskedők a belvárosban béreltek üzleteket és folyamatosan kivonultak a Cserepes sori piacról. Ennek következtében folyamatosan csökken a piac látogatottsága.

2010. év őszén 5 asztalsort sikerült tető alá helyezni, a Mars térről áthozott sátorral. Ugyanebben az évben elkezdődött az új pavilonsorok építése, amely a következő években folytatódott. Ennek köszönhetően a kereskedők egy része már modern, új szerkezetű pavilonból értékesítheti termékeit.

Jelenleg a magyar vállalkozások képezik az állandó bérlők jelentős részét. A szombatonként megrendezett kirakodó vásáron is főként magyarok értékesítik új, - vagy használt árujukat.

A piac nemzetközi jellege megmaradt, a magyar kereskedőkön kívül, kínai, vietnámi, laoszi, szerb, román, török kereskedők várják a vevőket.

Vállalkozás és a tevékenységek helyzete

A díjbeszedési rendszer rendkívül bonyolult, szinte átláthatatlan, amelyet tovább nehezítettek a korábbi ügyvezetővel kötött szóbeli megállapodások. A piaci rendtartásban a díjtételek többsége nem volt rögzítve (például asztal bérleti díjak). Szinte minden kereskedővel egyéni megállapodás kötött, amelyről nem született írásos dokumentum.

Mivel a Társaság az ingatlan-bérbeadási tevékenységét az Áfa tv. 88. § (1) bekezdésének b) pontjában biztosított lehetőség mellőzésével nem helyezte az Áfa tv. hatálya alá, vevői (bérlői) részére ez ideig Áfa-mentes, tehát nettó értéken számolt pénzügyi bizonylatot állított ki, azaz ezt a tevékenységi kört nettó értéken szolgáltatta. Ez azonban nem tette lehetővé, hogy az Áfa tv. hatálya alatt tevékenykedő gazdálkodó szervezet szállítói által előzetesen felszámított Általános forgalmi adót levonásba helyezze, így az ezen szállítóktól származó termékértékesítés és szolgáltatásnyújtás gyakorlatilag bruttó költségként jelent

meg a Társaság költségvetésében.

További súlyos probléma a piaci vagyontárgyak (elárusító asztalok, épületek, aszfaltfelületek stb.) karbantartásának hiánya. Ezek közül a legkiemelkedőbbek:

1. Az őrök, takarítók helyiségeiben az elektromos hálózat életveszélyes állapotban került átadásra 2015. év végén.
2. Ugyanezek a helyiségek jelenleg emberi tartózkodásra alkalmatlan állapotban vannak.
3. Az elárusító asztalok cseréjére, javítására nem fordítottak figyelmet, ezért ezek jelentős hányada teljesen használhatatlan és balesetveszélyes. Nagy részük több mint 15-20 éve használatban van.
4. Az útfelületek, közlekedő útvonalak karbantartására sem költöttek, így a terület egy része lezárásra került az év első hónapjaiban a közvetlen balesetveszély miatt. Márciusban már ezek a hibák ki lettek javítva.
5. Kiselejtezett tárgyak (kiszakadt kárpitú fotelek, dróthálók, betondarabok, építési törmelékek stb.) nem kerültek elszállításra. Közlekedési útvonalakon is, de a piac szinte egész területén fellelhetőek voltak. Az irodaépület padlásterének nagy részében tisztázatlan tulajdonviszonyú tárgyak, eszközök találhatóak, amelyek nagy része használhatatlan.
6. Az irodaépület padlásterének jelenleg félkész állapotban van, nem került befejezésre a korábban megkezdett beépítés, ebből kifolyólag bérbe adásra nem alkalmas.
7. A parkoló és az elárusító területen az aszfaltfestések elkoptak, ezért a parkolás szabályozatlan módon történt, ebből kifolyólag nem volt megfelelő a helykihasználás. Március végén fel lettek festve a parkolók és a közlekedési útvonalak, amellyel jelentős mértékben megnőtt a helykihasználás.

2013-ban 2.000.000 Ft-ot, 2014-ben 1.600.000 Ft-ot, 2015-ben 1.500.000 Ft-ot költöttek karbantartásra, amely a meglévő tárgyak értékének megőrzésére sem volt elegendő. Elmondható, hogy az utóbbi 10 évben a karbantartási költségek a meglévő tárgyak, eszközök, épületek állagmegóvására sem voltak elegendőek.

Az elmúlt két évben a nettó árbevétel stagnált, viszont a korábbi évek 15.000.000 Ft körüli üzemi eredménye helyett a 2015. évben 4.989.000 Ft-os veszteséget szenvedett el a cég.

Korábban nem készült SZMSZ. A cég szervezeti felépítése teljesen szabályozatlan, nincsenek

meghatározva az alá, -fölréndeltségi viszonyok. Ebből kifolyólag a cég irányítása komoly figyelmet igényel.

A Társaság az elmúlt években folyamatosan fejlesztette a piac területén lévő elárusító helyek színvonalát, azonban a fejlesztés mértéke és üteme elmaradt a piaci elvárásoktól, ennek köszönhetően egyre csökken a piac látogatottsága.

Kitűzött feladatok és megvalósításuk

1. A 2016. év első hónapjainak fő feladata egy egységes, új díjszabási rendszer kialakítása volt. Következő lépésben pedig egy új piaci rendtartás elkészítése. Ennek érdekében 2016. április 1-től új díjszabási rendszer, majd április 13-ától a bérlők észrevételeit figyelembe véve egy módosított díjszabási rendszer lépett életbe, amely átlátható, egységes, és mindenki számára elérhető, publikus. Az év első felében a piaci rendtartás újraírása is meg fog történni a jogszabályi kötelezettségek figyelembevételével.
2. Feltétlenül szükséges a Társaság ingatlan-bérbeadási tevékenységét az Áfa tv. 88. § (1) bekezdésének b) pontjában biztosított lehetőséggel élve az Áfa tv. hatálya alá vonni, ennek megfelelően a Társaság vevői (bérlői) részére a jövőben, tervezetten a 2017. január 1-től kezdődően előzetesen felszámított Általános forgalmi adóval növelt értéken számlát kiállítani a szolgáltatásnyújtással összefüggésben. Ez ugyan a vevők nominális költségeit látszólagosan növeli, ugyanakkor az Áfa tv. hatálya alatt tevékenykedő vevők az előzetesen felszámított Általános forgalmi adót bevallásukban levonásba helyezhetik. Ezzel összefüggésben megjegyzendő, hogy a gazdasági életben leggyakoribban alkalmazott fő szabály szerint a nettó 6 millió forint éves, azaz havonkénti átlagosan 500.000,- Ft árbevétel el nem érő gazdálkodó szervezetek választhatják és választják az alanyi adómentességet az Áfa tv. vonatkozásában, ami a kiskereskedelmi tevékenység (tehát a Társaság bérlői) tekintetében, a tevékenység egyedi üzleti modelljére tekintettel racionális gazdálkodás mellett nem tekinthető általános üzleti gyakorlatnak. Azaz: feltételezhető, hogy a Társaság vevői az előzetesen felszámított Áfa-val növelt bérleti díjat nem tekintik valódi áremelkedésnek, figyelemmel arra, hogy döntő többségük a saját szállítói által felszámított Áfa-val szemben érvényesítheti ezt a nominális költségteher-növekményt.

A szállítók által felszámított Áfa összegével azonban a vevőkre terhelt forgalmi adó fizetendő összege csökkenthető, mely művelet eredménye az előzetes tervezés alapján ugyan bevallási

időszakonként fizetendő adót eredményez, de a Társaság által igénybe vett szolgáltatások költsége – illetve az egyéb Áfa-tartalmú szállítói költségek - ennek eredményeképpen nettó értéken tervezhetők és finanszírozhatók. Ezen üzleti döntés leegyszerűsítve tehát azt jelenti, hogy a szállítói termékértékesítésekhez és szolgáltatásnyújtásokhoz a Társaság tulajdonképpen „nettó áron jut hozzá” a jövőben, azzal, hogy az Áfa-tartalmat végső soron „a saját vevőire terheli”.

3. Ebben az évben a korábban elmulasztott karbantartások miatt jóval nagyobb összeget kell fordítani a meglévő vagyontárgyak, eszközök állagmegóvására, kijavítására, cseréjére. A főbb feladatok a következők voltak, lesznek:

- a. Az emberi tartózkodásra alkalmatlan helyiségek felújítása.
- b. Balesetveszélyes területek felszámolása, kijavítása márciusban befejeződött.
- c. Elárusító asztalok cseréje, karbantartása ez az év első felében megtörténik.
- d. Parkoló helyeket március végén felfestettük.
- e. Engedély nélkül épült „bódék”, tárolók felszámolása, használhatatlan tárgyak összegyűjtése a piac területéről, padlástérből, majd hulladék udvarba való elszállítása az év első negyedévében megtörtént.
- f. Amennyiben a piac bevételei lehetővé teszik, akkor a padlástér felújításának befejezése, majd bérbe adása.

Az előző években megszokott gyakorlat volt, hogy a piac alkalmazásában álltak a takarítók, vagyonőrök. Ez a rendkívül magas járulékok miatt nem eredményezett gazdaságos működést, valamint a biztosítás és a felelősség is a Kft-t terhelte. Szükségesnek ítélttem meg az örök létszámának és szolgálatban töltött idejük növelését az árusok és a vásárlók biztonságának növelése érdekében. 2016. március 1-től mind az őrző-védő, mind a takarítási feladatokat külsős, hozzáértő, megfelelő referenciákkal rendelkező cégekkel végeztetjük.

A jövőben nagyobb hangsúlyt kell fektetni a vasárnap is nyitva tartó Cserepes sori piac népszerűsítésére. Ezt a célt megerősített kommunikációval lehet elérni, ennek során rádió, televízió, print és online felületeket valamint köztéri reklám megjelenéseket veszünk igénybe. A kampánynak köszönhetően új vásárlási szokások alakulhatnak ki, új vásárló réteg fedezheti fel a piacot, akik reményeink szerint a hét többi napján is visszatérnek majd hozzánk.

Eredmény kimutatás

Bevételek (101%)

A társaság fő bevételei továbbra is szinte kizárólag az ingatlan bérbeadásból származnak. 2016. április 1-től új, egységes, átlátható és könnyen ellenőrizhető díjszabási rendszer került bevezetésre.

Főbb változások:

- Pávilonok 3 zónára lettek felosztva. A zónákon belül egyforma m² ár került kiszabásra.
- Kizárólag szombati napokra parkolási díj került bevezetésre.
- Egységesítve lettek a területhasználati díjak, asztal, stand bérleti díjak.

A cég éves bevételeinek jelentős részét adja a szombatonként megrendezett vásár. Ezt negatívan befolyásolhatja egy esetleges kedvezőtlen időjárás, ami az alkalmi árusok számának csökkenésével járhat. A vasárnapi nyitva tartás újbóli bevezetése szintén negatívan befolyásolhatja a piac bevételeit.

2014-ben beszerzésre kerültek különböző egészségmegőrző gépek. Ezek eladásából származó várható bevétel adja a növekményt.

Anyagjellegű ráfordítások (150,01 %)

A kiugróan magas növekedés a szervezeti struktúra teljes átalakulásából és az új vagyon,- állagmegóvási szemléletből adódik.

Anyagköltségek (101,3 %)

Elsősorban a közüzemi költségek tartoznak ide, amelyeket kis mértékben a bázis szint fölé terveztünk a 2016. évre.

Igénybe vett szolgáltatások értéke (169,5 %)

2016.03.01-től az őrző-védő, illetve takarítási tevékenységet külsős cég látja el. Az örök munkában töltött óraszámra növelésre került kb. 25%-kal a lakossági és kereskedői bejelentések figyelembe vételével.

A korábbi években karbantartásra, felújításra 1.500.000 Ft körüli összeget fordítottak, ennek köszönhetően a piaci vagyontárgyak nagyon leromlott állagúak. Ezen hiányosságok utólagos kijavítása most súlyos többletköltséget okoz, ezért erre az évre 4.000.000 Ft-ot tervezünk karbantartásra.

A jogi képviselet emelkedése a cég és az előző ügyvezető peres eljárásának a következménye.

A hirdetés és reklámköltségek területén is növekedés látható. A piac látogatottsága egyre csökken. Ezt kívánjuk ellensúlyozni egy új, erősebb kommunikációs stratégiával.

A takarítási szolgáltatásért járó havi díj az egyéb igénybe vett szolgáltatások között elszámolandó költségek közé került be. A tanácsadási díjak (pl.: könyvelési díj, könyvvizsgálói szolgáltatás díja, Facebook marketing tevékenység díja stb.) is ezen a soron szerepel 2016-tól.

Személyi jellegű ráfordítások (49,1 %)

2015-ben az őrző-védő, valamint a takarítási feladatokat a cég saját alkalmazottai látták el. Ez kiszervezésre került, ebből adódik a rendkívüli megtakarítás. A 2015. évi 55.705.000 Ft helyett mindösszesen 27.574.000 Ft-tal tervezünk.

Ebből az átalakításból fakadóan csökkentek jelentős mértékben a bérköltségek (35,8 %), bérjárulékok (52,8 %) is.

A megbízási díj sor növekedése az igazgató megbízási díját tartalmazza. Korábban nem ilyen jellegű jogviszonyban látta el feladatát az előző ügyvezető.

Értékcsökkenési leírás (118 %)

A piac elárúsító asztalainak nagy része balesetveszélyes állapotban van. 15-20 éves asztalok sem ritkák. A 2016. évben a használhatatlan asztalok helyett újakat kívánunk beszerezni, továbbá új kerékpár tárolókat vásárolunk, ebből adódik a növekmény.

Az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (-291,8 %)

Az eredmény az új, egységes díjszabási rendszernek, a szervezeti átalakításnak és a hatékonyabb gazdálkodásnak köszönhető.

Pénzügyi műveletek eredménye (95,2 %)

A bankszámlán lévő megtakarítások kamatából adódik.

Mérleg

Befektetett eszközök (102,02%)

A befektetett eszközök állománya a 2016-ra vonatkozó üzleti terv szerint kizárólag egy tétel tekintetében változik a 2015-ös mérleg-fordulónaphoz viszonyítva. A beruházások, felújítások során 4 millió forint növekmény került betervezésre, új elárusító asztalok beszerzésére tekintettel.

Forgóeszközök (79,97%)

A forgóeszközökön belül a változást az indokolja, hogy a társaság új menedzsmentje arra törekszik, hogy a kintlévőségeit teljes mértékben felszámolja.

Saját tőke (107,76%)

A saját tőke állományának változása kétirányú: Egyrésztől csökkentő tényezőként hat a 2015. évi veszteség, amely befolyásolja az eredménytartalékot, másrésztől növeli a tervezett adózott eredmény

Mérleg főösszeg (97,12%)

A mérleg főösszegének változását a 2015. évi veszteség alapozza meg.

III. Mutatószámok

	2015. év tény	2016. terv	<u>2016. terv</u> 2015. tény (%)
likviditás = forgóeszköz/rövid lejáratú kötelezettség	10,77	8,6	80%
árbevétel arányos nyereség= adózás előtti nyereség/belföldi értékesítés nettó árbevétele	-0,04	0,12	-300%
támogatási arány = támogatások+pályázatok/összes bevétel	0	0	
önkormányzati támogatási arány= önkormányzati támogatások/összes bevétel	0	0	
hitelfedezettség = követelések/rövid lejáratú kötelezettség	0	0	
<i>vállalkozás által használt egyéb (max 10) fontosabb mutató a mutató magyarázatával (pl. ágazati számokhoz (mennyi) képest jó, rossz)</i>			

Szeged, 2016. május 18.

Rác Attila
ügyvezető igazgató