

Üzleti terv 2018.

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék	2
1. Bevezetés	3
2. Küldetés, jövőkép, cégtértek	3
3. Árak 2018.	4
4. Bevételek és ráfordítások terv 2018.	4
4.1. Bevételek 2018.	4
4.1.1 A strandfürdő bevételei	5
4.1.2 Termálfürdő és központi gyógyászat bevételei	5
4.1.3 Aquapark bevételek	5
4.1.4 Aqua-Palace Élményfürdő és vendéglátás bevételek	5
4.1.5 Árpád uszoda bevételei	5
4.1.6 Silver Terápia	5
4.1.7 Délibáb Terápia	5
4.1.8 Aurum Terápia	5
4.1.9 Rudolf Terápia	5
4.1.10 Thermal Hotel Victoria terápia	5
4.1.11 Hungarospa Thermal Hotel szállás, vendéglátás és gyógyászat bevétele	5
4.1.12 Thermal Camping	5
4.1.13 Hajdú Kemping	5
4.1.14 Laboratórium	6
4.1.15 Ásványvíz bevételek	6
4.1.16 Bérleti díj bevételek	6
4.1.17 Hévíz termelés árbevétele	6
4.1.18 Egyéb árbevételek	6
4.2 Költségek, ráfordítások 2018.	6
4.2.1 Anyagjellegű ráfordítások	6
4.2.2 Igénybevett szolgáltatások	7
4.2.3 Egyéb szolgáltatások	7
4.2.4 Személyi jellegű ráfordítások	7
4.2.5 Értékcsökkenési leírás	8
4.3 Egyéb bevételek és ráfordítások	8
4.3.1 Egyéb bevételek	8
4.3.2 Egyéb ráfordítások	8
4.4 Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai	8
4.4.1 Pénzügyi bevételek	8
4.4.2 Pénzügyi ráfordítások	8
4.5 Adózás előtti eredmény 2018.	8
4.6 Cash Flow 2018.	8
5. 2018. évi beruházások	9
Összegzés	11

Mellékletek:

- 1. számú: Bevételek és ráfordítások terv 2018.
- 2. számú: Cash flow 2018.
- 3. számú: Üzletágak fedezeti összeg terve 2018.

1. Bevezetés

A Hungarospa Hajdúszoboszlói Zrt. menedzsmentje a 2018. év üzleti tervének összeállítása során a következő rendezőelveket követte:

- ✓ 2018. vonatkozásában az üzleti tervezés pénzügyi kereteit újból a **minimálbér és a garantált bérminimum mértékét meghatározó jogszabálynak való megfelelés** határozta meg. Emellett a humán erőforrás megtartása is kiemelt jelentőséget kapott.
- ✓ A társaságunk küldetésében megfogalmazott stratégiai elvárásnak való megfelelés: **az idegenforgalmi vonzerő fenntartása. Ennek érvényesülése érdekében ismét csak szerény mértékű, a kínálat kis hányadát érintő áremelést alkalmazunk 2018. évre vonatkozóan.**
- ✓ **Óvatosság elvének érvényesítése:** A főbb szolgáltatáscsoportok bevételeinek tervezése során **a korábbi években megszokottnál kisebb mértékben nyílt lehetőség az óvatosság elvének érvényesítésére**, tekintettel a személyi jellegű ráfordítások – jogszabályi előírás következtében való - jelentős emelkedésére. Ennek következtében üzletágaink árbevételi terve alapvetően a rekord bevételt eredményező 2017. évi teljesítményeken alapul.
- ✓ A **jövedelmező gazdálkodás:** az alapvetően jogszabályváltozás miatt jelentkező költségemelkedés, illetve a Hajdú Kemping szálláshely kapacitásának csökkenése ellenére a mérleg szerinti eredményünk előirányzata meghaladja az előző évi tervben jóváhagyott értékeket.
- ✓ A **társaság pénzügyi egyensúlyának, likviditásának megőrzése.** A hiteltörlesztésekhez és a turisztikai vonzerő fenntartásához és növeléséhez szükséges **pénzügyi erőforrások kitermelése, előteremtése.**
- ✓ A több mint félezer **munkahely megtartása.**
- ✓ A 1522/2017. (VIII. 14.) számú: „Debrecen, Hajdúszoboszló, Hortobágy és Tisza-tó kiemelt turisztikai fejlesztési térség meghatározásáról és a térségben megvalósítandó egyes beruházásokról” szóló Korm. határozatban nevesített „Strandfürdő minőségi kínálatbővítése új, egyedi élményövezet kialakításával” és a „Négy évszakos aktív élményközpontú attrakció fejlesztése” **beruházások megvalósításának előkészítése. Menedzsmentünk felkészült a strandfürdőt érintő fejlesztés 2018. évi elindítására.**

2. Küldetés, jövőkép, cégértékek

Társaságunk 2010. év őszén meghatározott küldetése, jövőképe, stratégiai céljai változatlanul érvényesek:

Küldetésünk: Hajdúszoboszló idegenforgalmi vonzerejének fenntartása magas minőségi színvonal, folyamatos fejlesztések, a bővülő turisztikai kínálat révén.

Jövőkép: Európai színvonalú fürdőkomplexum, mely minden generáció számára egész évben vonzó szolgáltatást nyújt.

Cégfilozófiánk: Elkötelezettség a minőség mellett.

A Hungarospa Hajdúszoboszlói Zrt. stratégiai céljai:

- ✓ piacvezető szerepünk fenntartása,
- ✓ a vendégkör igényeinek kielégítése,
- ✓ vendégelégedettség növelése,
- ✓ gyógyvízkincs megóvása,
- ✓ nemzetközi szinten is versenyképes turisztikai attrakciók fejlesztése,
- ✓ a természetes és az épített környezet védelme.

Stratégiai marketing céljaink:

- ✓ imázs erősítése külföldön és belföldön egyaránt,
- ✓ fürdőkomplexumunk ismertségének növelésével új piacok szerzése,
- ✓ egészségmegőrző és gyógyító szerepünk tudatosítása,
- ✓ kedvező ár-érték arány hangsúlyozásával a forgalom élénkítése,
- ✓ széles szolgáltatási kínálatunk komplex bemutatása,
- ✓ húzó üzletágaink: strand, Aquapark népszerűségének fokozása,
- ✓ az Aqua-Palace élményfürdő népszerűsítése, szolgáltatásainak teljes körű bemutatása,
- ✓ a Hungarospa márkanév erősítése,
- ✓ szezonális csökkentése.

3. Árak 2018.

Meghatározó szolgáltatásaink tekintetében szintén az óvatosság elvét követve, a vendégforgalom volumenének fenntartását célozva határoztuk meg a 2018. évi árainkat. Lényegében csak a felnőtt belépőjegy árainkat emeljük a Strandfürdő és a Termálfürdő, valamint az Aqua-Palace Élményfürdő esetében 100,- forinttal, illetve a TB kezeléscsomag napi térítési díját ugyanilyen mértékben.

A jelentős hazai fürdők 2018. évi árai az üzleti tervünk összeállításának időpontjában, 2017. év december közepén még nem hozzáférhetők, így a 2017. év végi árak alapján végeztük el az ár-benchmarkinget.

Teljesárú, egéznapios fürdőbelépő árak összehasonlítása (2017. december.)

Fürdő megnevezése	Ár (Ft)
Gyulai Várfürdő Kft.	2.300,-
Zalakaros, Gránit Gyógyfürdő Zrt.	2.300,-
Büki Gyógyfürdő Zrt.	2.800,-
Sárvári Gyógyfürdő Kft.	3.500,-
Hévízi Tófürdő	4.800,-
Harkányi Gyógyfürdő Zrt. (Gyógyfürdő belépő)	2.990,-
Debrecen Termálfürdő	2.050,-
Nyíregyháza Aquarius Élmény és Parkfürdő	3.600,-
Hungarospa Hajdúszoboszlói Zrt.	1.900,-

4. Bevételek és ráfordítások terv 2018.

Az 1. sz. mellékletben mutatjuk be az összesített árbevételi- és költség tervünket. Az egyes előirányzatok tervezése során az előző évi (utolsó havi tervadattal) korrigált tényadatok (várható adatok) szolgáltak a tervezés alapjául. Ezek mellett, a jelentősebb költségcsoportokra vonatkozóan részletes egyedi tervkalkulációk készültek. A releváns, adott tételre vonatkozó tervezési elvet minden árbevételi-, illetve költségcsoportnál bemutatjuk. A tervezés időszakában társaságunk még nem rendelkezik a 2017. évre vonatkozó, lezárt végleges adatokkal, így – értelemszerűen – a bázis alapú számítások a 2017. évre várható adatok alapján készültek.

4.1. BEVÉTELEK 2018.

A bevételek tervezését arra alapozta menedzsmentünk, hogy a 2016. kiugró emelkedést követően 2017. évben az előző évi értéket kissé meghaladva, ismét rekord bevételt realizált társaságunk. Tekintettel a személyi jellegű ráfordítások – alapvetően jogszabályi feltételek változása miatt bekövetkező – jelentős emelkedésére, a magas összegű 2017. évi árbevételt is meghaladó bevételi előirányzatra építettük a 2018. évi üzleti tervünket.

4.1.1 A STRANDFÜRDŐ BEVÉTELEI

A Strandfürdő üzletágunknál a 2018. évi bevételi előirányzat meghatározásánál a 2017. évi bevétel értékével számoltunk. A Strandfürdő 2018. évre előirányzott bevétele: 1.292,6 millió Ft.

4.1.2 TERMÁLFÜRDŐ ÉS KÖZPONTI GYÓGYÁSZAT BEVÉTELEI

A Termálfürdő és a Központi gyógyászat esetében szintén a 2017. évi várható bevétel értékét vetítjük előre, 2018. évre. Ennek révén összességében 943,2 millió forint árbevéttel számolunk 2018. évben.

4.1.3 AQUAPARK BEVÉTELEK

A bázis évi tény árbevételt irányoztuk elő a 2018. évi Üzleti Tervünkben. Az üzletág tervezett árbevétele: 324,6 millió forint.

4.1.4 AQUA-PALACE ÉLMÉNYFÜRDŐ ÉS VENDÉGLÁTÁS BEVÉTELEK

Az Aqua-Palace Fedett Élményfürdőnk esetében is a 2017. évi várható árbevétel a tervezés alapja, emellett a vendéglátás az általános forgalmi adó mértékének 5%-ra csökkenéséből adódóan többletbevétellel is számolunk 2018. évre, így a fedett élményfürdő 2018. évre tervezett összes bevétele: 790,6 millió forint.

4.1.5 ÁRPÁD USZODA BEVÉTELEI

Az Árpád uszoda esetében is a 2017. évi várható árbevételt irányozzuk elő 2018. évre 32,4 millió Ft-os értékben.

4.1.6 SILVER TERÁPIA

A Silver Terápia esetében az egységesen alkalmazott tervezési elvnek megfelelően a 2018. évi előirányzatot a 2017. évi várható bevétellel egyezően határoztuk meg, 46,2 millió forint értékben.

4.1.7 DÉLIBÁB TERÁPIA

A Délibáb Terápia esetében is a fenti elv szerint állapítottuk meg a 2018. évi tervelőirányzatot 35,4 millió Ft értékben.

4.1.8 AURUM TERÁPIA

Az Aurum Terápia esetében is az előzőek szerint jártunk el, így a 26,0 millió forint árbevétel előirányzattal számolunk 2018-ban.

4.1.9 RUDOLF TERÁPIA

A Rudolf Terápia esetében szintén a 2017. évi, 13,7 millió forint összegű árbevétel elérését irányoztuk elő 2018. évre.

4.1.10 THERMAL HOTEL VICTORIA TERÁPIA

A Thermal Hotel Victoria szálloda terápiájának üzemeltetésére vonatkozóan, a megkezdett felújításra tekintettel, az óvatosság elvét alkalmazva, nem szerepeltetünk bevételi előirányzatot.

4.1.11 HUNGAROSPA THERMAL HOTEL SZÁLLÁS, VENDÉGLÁTÁS ÉS GYÓGYÁSZAT BEVÉTELE

A Thermal Hotel esetében szintén az előző évi bevételek jelentették az üzleti számításaink alapját, de emellett a vendéglátás az általános forgalmi adó mértékének 5%-ra csökkenéséből adódóan többletbevétellel is számolunk 2018. évre, így összességében 590,1 millió Ft árbevétel elérésére számítunk.

4.1.12 THERMAL CAMPING

Thermal Campingünk esetében az előzőekhez hasonlóan a 2017. évi várható árbevétel összegét irányoztuk elő 2018. évre 122,5 millió forint összegben.

4.1.13 HAJDÚ KEMPING

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata döntött a Hajdú Kemping területe döntő hányadának szabadidőpark célú hasznosításáról. Társaságunk **csak a terület csökkenését követően rendelkezésre álló szálláshelyek**

bázisévi bevételével számolunk 2018-ban. Az üzletág 2018. évre előirányzott árbevétele, ennek megfelelően 18,2 millió forint.

4.1.14 LABORATÓRIUM

Akkreditált laboratóriumi szolgáltatásaink esetében a 2017. évi várható árbevétellel számolunk, így a bevételi előirányzat tervezett összege: 45,0 millió Ft.

4.1.15 ÁSVÁNYVÍZ BEVÉTELEK

A Pávai Vajna ásványvíz és a masszírozó krém értékesítése tekintetében szintén a 2017. évben várhatóan realizálódó 30,1 millió forint árbevételt irányoztuk elő a 2018. évre.

4.1.16 BÉRLETI DÍJ BEVÉTELEK

Az előző évihez hasonlóan 217,8 millió Ft bérleti díj bevétellel kalkulálunk 2018. évben.

4.1.17 HÉVÍZ TERMELÉS ÁRBEVÉTELE

Az előző évi bevétel alapján, 2018. évben 138,5 millió forint összegű árbevétel előirányzattal számolunk.

4.1.18 EGYÉB ÁRBEVÉTELEK

Az egyéb árbevételek (továbbszámlázott közüzemi díjak, utazási iroda, gázmotoros erőmű stb.) tekintetében az előző évvel egyező, 49,9 millió forint összegű bevételi előirányzattal számolunk 2018. évben.

4.2 KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK 2018.

A 2018. évi üzleti tervünkben összességében 4,664 milliárd forintot meghaladó ráfordítással számolunk. Mindez költségnemenként az alábbiak szerint részletezhető:

4.2.1 ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK

Fontosabb anyag jellegű ráfordításaink előirányzatait a következő szempontok szerint határoztuk meg:

4.2.1.1 Anyagköltség

Raktári anyagfelhasználásunk várható értékét, a következők szerint állapítottuk meg:

- A karbantartó anyagok tervezett értéke tételes terv alapján 55,1 millió forint.
- A marketing anyagok tervezett értékét a 2018. évi marketing tervben 11 millió forint összegben határoztuk meg.
- Az üzemeléshez felhasznált anyagok értéke a 2017. évi várható felhasználással egyezően 129,0 millió forint.

4.2.1.2 Élelmiszer anyagok

A 2018. évi élelmiszer anyag költséget a 2017. évi várható érték figyelembevételével 154,3 millió forint értékben irányoztuk elő.

4.2.1.3 Villamos energia díjak

A részletes elektromos energia tervünkben – az érvényes szerződéseink és a várható áramfelhasználására vonatkozó energetikai számítások elvégzését követően – a várható villamos energia díjat 162,4 millió forint értékben irányoztuk elő 2018. évre.

4.2.1.4 Gázenergia díja

2018. évre érvényes szolgáltatási szerződések és a bázis alapon képzett várható fogyasztás alapján a gázenergia felhasználás tervezett értéke: 34,3 millió Ft.

4.2.1.5 Vízdíjak

A vízdíjak esetében a 2017. évi várható adattal egyező, 18,9 millió forintos ráfordítással számolunk 2018. évben.

4.2.2 IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁSOK

Az igénybevett szolgáltatások esetében az alábbi költségsorok kivételével a 2017. évi várható adatokkal számolunk:

4.2.2.1 Javítás, karbantartás költség (külső vállalkozók által végzett)

A külső vállalkozók által végzett javítási és karbantartási költségek előirányzata 2018. évben 158,3 millió forint a tételesen elkészített, többször felülvizsgált részletes karbantartási tervünk alapján.

4.2.2.2 Értékesítési és marketing költségek

2018. évi marketing tervünk alapján az értékesítési és marketing költségek tervezett előirányzata a következő:

• Marketing anyagok, prospektus (az anyagköltségek között):	11.000 eFt
• Marketing kommunikáció	111.000 eFt
• Rendezvények, animációk	18.000 eFt
• Szálloda és camping marketing	8.000 eFt
• Kiállítások és értékesítés költségei	12.000 eFt
Összesen:	160.000 eFt

4.2.2.3 Diák munkaerő foglalkoztatás

Kormányrendelet szabályozza a diákszövetkezetek által felszámításra kerülő óradíj minimális értékét. A jogszabályban előírtaknak megfelelő minimum óradíj figyelembevételével 154,1 MFt-ra növekednek társaságunk 2018. évi diákmunkaerő költségei.

4.2.2.4 Területhasználati díj

2018. évben a fürdő területére vonatkozó üzemeltetési szerződés alapján 198 millió forintos fizetendő díjtétellel, illetve a Hajdú Kemping területére vonatkozó 2 millió forintos bérleti díjjal kalkuláltunk. A kis területekhez kapcsolódó bérleti díjakkal együtt összességében 203,6 millió forint bérleti díj kiadással számolunk.

4.2.3 EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK

Az egyéb szolgáltatások (vízkészlet járulék, bankköltségek, biztosítási díjak, hatósági díjak) esetében a 2017. évi várható tényadatnak megfelelő 60,8 millió forintos értékkel számoltunk 2018. év évi tervelőirányzatunkban.

4.2.4 SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK

Személyi jellegű ráfordításaink 2018. évi értéke a 2017. évi várható értékhez viszonyítva összességében 10 %-kal (210,2 MFt-tal) emelkedik, így a költségelőirányzat értéke: 2.295,2 millió forint.

A növekedés összetevői a következők:

1. Összességében 195,9 millió forinttal növekszik a bérköltségünk 2018-ban. Ennek okai:
 - A minimálbért és a garantált bérminimumot megállapító kormányrendeletnek megfelelően az érintettek béremelésére kerül sor 2018. január 1-jétől, mindez + 48,0 millió Ft-tal emeli alapház szinten a bérköltséget.
 - 2018. április hónaptól 10-14 %-os differenciált béremelésre kerül sor társaságunknál, mely összességében + 124,0 millió Ft-tal emeli a bérköltséget.
 - 2017. évi béremelés 2018. évre áthúzódó hatása, a bérrel arányos pótlékok változása, valamint az évvégi ösztönző változása együttesen további 23,9 millió Ft bérköltségemelkedést eredményez.

2. Az üzleti tervben előre vetített járuléknövekedés összege: 7,7 millió forint. (A fenti bérelemek növekedése miatt nő a járulékfizetés alapja, de a jogszabályváltozás miatt 22-ről 19,5 %-ra csökken a járulék mértéke.)
3. A táppénz, betegszabadság, reprezentáció és az értékesítés egyéb személyi jellegű ráfordításainak várható emelkedése: 2,2 millió forint.
4. A személyi jellegű kifizetések várható 2,1 %-os emelkedésének hatása: 4,4 millió forint.

4.2.5 ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS

A Számviteli Politikában rögzítetteknek megfelelően, az immateriális javak és tárgyi eszközök után 2018. évben várhatóan 467,6 millió forint értékcsökkenési leírást számolunk el.

A kísértékű tárgyi eszköz beszerzések után elszámolt egyösszegű értékcsökkenési leírás tervezett összege a tételes terv alapján 28,0 millió forint 2018. évben. A növekedést alapvetően a 20 db mobilház berendezési tárgyainak 8,7 MFt összértékű beszerzése okozza.

4.3 EGYÉB BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

4.3.1 EGYÉB BEVÉTELEK

Egyéb bevételeink döntő hányadát az elhatárolt fejlesztési támogatások értékcsökkenéssel arányos részének egyéb bevételként történő elszámolása, kisebb részt a korábban képzett céltartalék egyéb bevételre történő visszavezetés adja, összességében 140,6 millió forint értékben.

4.3.2 EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK

Egyéb ráfordításaink előirányzott értéke 2018. évben 204,7 millió forint. Az egyéb ráfordítások döntő hányadát a helyi adók és az arányosított Áfa vissza nem igényelhető hányada képezi. Az egyéb ráfordításokat új közteher (turizmusfejlesztési hozzájárulás) növeli 2018-tól.

4.4 PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI ÉS RÁFORDÍTÁSAI

4.4.1 PÉNZÜGYI BEVÉTELEK

Pénzügyi bevételek soron a csökkenő betéti kamatok figyelembevételével 0,6 millió forint bevétellel számolunk 2018. évben.

4.4.2 PÉNZÜGYI RÁFORDÍTÁSOK

Pénzügyi ráfordításainkra vonatkozó 2018. évi előirányzatunk 0,7 millió forinttal alacsonyabb a 2017. évi várható értékhez képest a törlesztések miatt csökkenő fizetendő hitelkamatok következtében.

4.5 ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY 2018.

Társaságunk 2018. évre várható adózás előtti eredménye 197,6 millió forint.

4.6 CASH FLOW 2018.

A 2017. szeptember 7-i képviselőtestületi ülésen jóváhagyott előterjesztéstől eltérően, a társaságunk által fizetett területhasználati díjnál 100 millió forinttal kisebb összegű tőkeemelés került elfogadásra a 2018. évi városi költségvetésben. Ennek következtében társaságunk cash flow terve 91,1 millió forint folyószámlahitel igénybevételt mutat 2018. év végén. A bevételek tényleges alakulásának függvényében, valamint a tervben megjelölt feladatok ütemezésének változtatásával a hiteligénybevétel mérsékelhető.

5. 2018. évi beruházások

Megnevezés	Üzletág	Összeg (eFt)
Vendéglátó egységek tervezése	Strandfürdő	9 250
Vendéglátó egységek kivitelezése és konyhatechnológia	Strandfürdő	180 000
Omega büfé rekonstrukció	Strandfürdő	5 000
Strand főbejárat látványvilágítás (áthúzódó)	Strandfürdő	15 000
Külső világítás-új rész	Strandfürdő	1 000
Értékmegőrző kialakítása hátsó kabinsorhoz	Strandfürdő	480
Vízvezető rácsok cseréje	Strandfürdő	1 240
Irányító tábla rendszer megújítása	Strandfürdő	550
Szekerényes öltözők érmével történő működtetése	Termálfürdő	6 977
Feliratok, táblák, piktogramok cseréje	Termálfürdő	300
Egytárcsás súrológép beszerzése	Termálfürdő	250
Mediather készűlék OE 308 beszerzése	Központi gyógyászat	424
ElektrotherCombi OE 307 készűlés beszerzése	Központi gyógyászat	424
Klíma beszerelés (Hidrogalván és III.sz.szénsav). 2 db	Központi gyógyászat	358
ThermoTK magasfrekvenciás készűlék beszerzése	Központi gyógyászat	2 700
Családi csúszógumi beszerzése (3 db)	Aqua-park	780
Értékmegőrzők bővítése (2x24)	Aqua-park	500
Aqua-Palace bővítés tervezése (áthúzódó)	Aqua-Palace	120 000
Automatika visszajelző telepítése szennyvíz rendszerhez	Aqua-Palace	360
LED fénycső cseréje világítótesttel együtt	Aqua-Palace	1 300
Klíma telepítése főkapcsolóval a wellness helyiségekbe (4 db)	Aqua-Palace	1 550
Kneipp kövek pótlása	Aqua-Palace	300
Süteményes hűtővitrin asztali 1 db	Aqua-Palace vendéglátás	400
Új eredménykijelző beszerzése stúdiótechnikával	Árpád Uszoda	6 000
Orvosi lézer készűlék beszerzése	Silver terápia	1 500
Orvosi rendelőbe új bútorok beszerzése	Silver terápia	400
Hengerkefés porszívó beszerzése	Thermal Hotel	1 300
INOX zöldséges hűtő beszerzése	Thermal Hotel	750
Sütő-Pároló GN 2/1 GM-LS5E beszerzése	Thermal Hotel	1 400
Vizesblokk építése	Thermal Camping	28 000
Mobilház beszerzés (áthúzódó)	Thermal Camping	103 661
Mobilház előkészítő munkák (áthúzódó)	Thermal Camping	5 000
TV antenna és wifi rendszer beszerzése	Thermal Camping	3 000
Kemping kamerarendszer bővítés	Thermal Camping	5 160
Villamos ellátás bővítés	Thermal Camping	3 000

Megnevezés	Üzletág	Összeg (eFt)
Laboratóriumi víztisztító berendezés beszerzése	Labor	2 000
Digitális büretta beszerzése	Labor	220
Hordozható pH mérő beszerzése	Labor	250
Termálkutak műszeres mérése	Vízgazdálkodás	7 000
II. sz. trafóház létesítése (áthúzódo)	GM üzem	55 000
Kazán hőcserélő cseréje	GM üzem	5 500
Kamera rendszer bővítése	Kamerafigy.Sz.	8 527
Klímaberendezések beépítése	Logisztika	860
Elszámoltató helyiség (AP) rácsajtó + kamera felszerelés	Ügyvitel	500
Széf beszerzés (strand váltópénz tároló)	Ügyvitel	2 000
Tűzfal és mentési rendszer kialakítása (áthúzódo)	Ügyvitel	3 545
ESET vírusvédelem lincence bővítés	Ügyvitel	360
Napozóágy kiadás informatikai fejlesztése	Ügyvitel	2 000
Beruházás összesen		596 076

Az előbbi táblázatban áthúzódoaként megjelöltük azokat a beruházási tételeket, amelyek megvalósítására vonatkozóan tulajdonosi döntés született 2017-ben, de a kivitelezésük 2018. évben fejeződik be.

Az alábbi, üzletágak által szakmailag megindokolt fejlesztések (un. soralatti tételek) a korlátozott pénzügyi keretek miatt nem kerültek az üzleti tervünkbe beépítésre. Ezeket kizárólag az üzleti terv túlteljesítése, a szükséges források rendelkezésre állása esetén valósítjuk meg, amennyiben erre a tisztelt Képviselőtestület az Üzleti Tervünk elfogadásával a felhatalmazását megadja.

Megnevezés	Üzletág	Összeg (eFt)
Tanmedence leázás javítása	Árpád Uszoda	1 900
Led fénycső beszerzése 65 db	Aqua-Palace	1 300
Szőnyegcsere (16 db szoba)	Termál Hotel	3 800
Folyosó, társalgó szőnyegcsere (150 m2)	Termál Hotel	2 200
I-es terápia linóleum csere	Termálfürdő	750
Tornaterem parketta csere	Termálfürdő	2 500
Csőtisztítás (I. Telep)	Vízgazdálkodás	400
Tetőszigetelés felújítás	Termálfürdő	5 000
Nők személyzeti öltöző ablak csere	Termálfürdő	250
Medencetéri lámpák csere	Aqua-Palace	800
Soralatti tételek összesen:		18 900

Tájékoztatjuk a Tisztelt Képviselőtestületet, hogy menedzsmentünk vizsgálja egy 0,5–1,0 megawatt kapacitású napelemes erőmű megépítésének lehetőségét. Amennyiben a várhatóan 150-300 millió forint közötti beruházási kiadást jelentő fotovoltikus erőműre vonatkozó műszaki és gazdasági számításaink alátámasztják a létesítmény megvalósíthatóságát, társaságunk önálló üzleti tervet készít a projektekre vonatkozóan, melyet előzetes jóváhagyásra benyújtunk a tulajdonos önkormányzat felé.

Összegzés

A 2018. évi üzleti tervezés során menedzsmentünk mozgásterét erősen leszűkítette a bérminimumokat érintő jogszabályok miatti költségemelkedés. Ennek következtében – a jövedelmezőség fenntartása érdekében – lényegében a történelmi rekordot jelentő 2017. évi árbevétel megismétlésével számolunk 2018. évre vonatkozóan. **A feszített árbevétel előirányzat eredményeként a 2018. évi Üzleti Tervünk megfelelő szintű adózás előtti eredményt mutat.**

A cash flow tervünk – a korábbi évek gyakorlatától eltérően – 2018. év végén folyószámlahitel igénybevételt mutat. Engedjék meg, hogy ennek kapcsán felhívjuk a Tisztelt Képviselőtestület figyelmét a következő tényezőkre:

- 1) Társaságunkat, a település meghatározó foglalkoztatójaként, jelentős mértékben érintik a bérminimumra vonatkozó jogszabályváltozások, ezért feszített árbevétel előirányzatot tartalmazó üzleti terv készült, melynek teljesülésére vonatkozóan esetleges főszezonai kedvezőtlen időjárási körülmények kockázatot jelentenek.
- 2) A 1522/2017. (VIII. 14.) számú: „Debrecen, Hajdúszoboszló, Hortobágy és Tisza-tó kiemelt turisztikai fejlesztési térség meghatározásáról és a térségben megvalósítandó egyes beruházásokról” szóló Korm. határozatban nevesített nagyberuházások biztonságos előkészítéséhez és megvalósításához társaságunknak megfelelő pénzügyi tartalékokkal kellene rendelkezni.
- 3) Társaságunkat az előző évek meghatározó turisztikai vonzerő fejlesztéseivel kapcsolódóan még több évig jelentős hiteltörlesztési kötelezettség terheli.
- 4) A közzétett bérmegállapodás alapján 2019-ben újabb, hasonló arányú személyi jellegű ráfordítás növekedés vetíthető előre, ezért a 2019. évi tervezés időszakában a kiegyensúlyozott üzleti terv érdekében, az előbbieken ismertetett akadályokat ismét le kell küzdenünk.

Összegezve: előző két évihez hasonló időjárási és konjunkturális feltételek mellett **teljesíthető, de pénzügyi tartalék nélküli üzleti tervet** készített menedzsmentünk a 2018. évre, amely ötvözi mind az éves tervezés előkészítése során felmerült rövid távú szempontokat, körülményeket, mind a helyi idegenforgalom hosszú távú célkitűzéseit (a vonzerő továbbfejlesztése, illetve az idegenforgalom méretének, Hajdúszoboszló piacvezető szerepének megtartása).

Kérjük a Tisztelt Bizottságokat és a Tisztelt Képviselőtestületet, hogy Üzleti tervünket elfogadni szíveskedjen!

Hajdúszoboszló, 2017. december

Hungarospa Hajdúszoboszlói
Gyógyfürdő és Egészségturisztikai
Zártkörű Részvénytársaság


Czeglédi Gyula
vezérigazgató

1. sz. melléklet: Bevételek és ráfordítások terv 2018.

Adatok Ft-ban

A tétel megnevezése	2017. terv	2017. várható	2018. Terv	Különbözet (Terv-Várható)	Index 2017. várható/2018. terv
Strandfürdő bevétele	1 149 678	1 292 639	1 292 639	0	100,0%
Termálfürdő és Központi gyógyászat bevétele	903 122	943 151	943 151	0	100,0%
AQUAPARK bevétele	282 557	324 567	324 567	0	100,0%
Aqua-Palace bevétele vendéglátással	700 205	774 567	790 551	15 984	102,1%
Árpád uszoda bevétele	31 046	32 408	32 408	0	100,0%
Silver Terápia bevétele	31 866	46 204	46 204	0	100,0%
Délibáb Terápia bevétele	36 521	35 350	35 350	0	100,0%
Aurum Terápia bevétele	26 872	25 953	25 953	0	100,0%
Rudolf Terápia bevétele	14 557	13 727	13 727	0	100,0%
Victoria Terápia bevétele	-	446	0	-446	0,0%
Thermal Hotel szálloda, vendéglátás, gyógyászat	513 396	574 050	590 123	16 073	102,8%
Thermal Camping bevétele	104 035	122 450	122 450	0	100,0%
Hajdú Kemping árbevétele	35 680	38 616	18 150	-20 466	47,0%
Laborvizsgálat bevétele	41 473	45 048	45 048	0	100,0%
Ásványvíz.- m.krémm üzem bevétele	29 034	30 138	30 138	0	100,0%
Bérieri díj bevételek	212 016	217 814	217 814	0	100,0%
Hévíz termelés bevétele	147 413	138 539	138 539	0	100,0%
Egyéb árbevételek (bérilőknek közüzemi díj, utazási iroda, áram stb.)	55 561	49 907	49 907	0	100,0%
Egyéb bevételek	132 134	128 876	140 636	11 760	109,1%
Pénzügyi bevételek	1 945	558	558	0	100,0%
Összes bevétel	4 449 111	4 835 008	4 857 913	22 905	100,5%
Anyag-és készlet felhasználás	186 969	193 289	195 110	1 821	100,9%
* ebből karbantartó anyagok	43 185	55 093	55 125	32	100,1%
* ebből marketing anyagok	9 200	9 211	11 000	1 789	119,4%
* ebből üzemeltetéshez felh. anyagok	134 584	128 985	128 985	0	100,0%
Élelmiszer anyagok	144 796	154 311	154 311	0	100,0%
Áramdíj	143 740	166 471	162 381	-4 090	97,5%
Gázdíj	27 879	31 483	34 305	2 822	109,0%
Üzemanyag	5 752	5 868	5 868	0	100,0%
Vízdíj	18 967	18 911	18 911	0	100,0%
Egyéb anyagköltség	-	0	0	0	0,0%
Anyagköltség összesen	528 103	570 333	570 886	553	100,1%
Igénybe vett szolgáltatások összesen	827 254	817 699	850 367	32 668	104,0%
* ebből javítási, karbantartási költségek	147 090	131 774	158 326	26 552	120,1%
* ebből posta, telefon, internet költségek	9 398	10 289	10 289	0	100,0%
* ebből fizetett jutalékok költségek	22 642	21 398	21 398	0	100,0%
* ebből szakértői díjak, könyvvizsgálat, ügyvéd	25 390	28 551	28 551	0	100,0%
* ebből diákmunkaerő kölcsönzés (Joker)	141 552	142 260	154 068	11 808	108,3%
* ebből területhasználati díj	208 600	208 600	203 600	-5 000	97,6%
* ebből hirdetési díjak, reklámköltség	107 000	113 186	111 000	-2 186	98,1%
* ebből rendezvények költsége	21 000	24 008	18 000	-6 008	75,0%
* ebből szálloda, kemping marketing költsége	7 800	4 351	8 000	3 649	183,9%
* ebből értékesítés, kiállítás költsége	15 000	8 146	12 000	3 854	147,3%
* ebből köztisztasági, csatornadíj költsége	52 330	55 564	55 564	0	100,0%
* ebből minden egyéb igénybe vett szolg.	69 452	69 571	69 571	0	100,0%
Egyéb szolgáltatások értéke	57 279	60 779	60 779	0	100,0%
Anyagijellegű ráfordítások	1 412 636	1 448 811	1 482 032	33 221	102,3%
Béreköltség	1 498 704	1 489 959	1 685 837	195 878	113,1%
Bérfelárulások	379 311	373 688	381 403	7 715	102,1%
Táppénz	2 150	2 616	3 395	779	129,8%
Betegszabadság	7 545	8 881	10 400	1 519	117,1%
Reprezentáció	2 722	3 823	3 642	-181	95,3%
Értékesítés egyéb személyi jellegű költségei	2 000	1 298	1 428	130	110,0%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	183 260	204 690	209 061	4 371	102,1%
Személyi jellegű ráfordítások	2 075 692	2 084 954	2 295 166	210 211	110,1%
Értékcsökkenési leírás	453 664	471 608	467 640	-3 968	99,2%
Kisértékű tárgyi e. leírás	15 272	15 353	28 036	12 683	182,6%
Vendéglátó áruk ELÁBÉ	27 121	28 255	28 255	0	100,0%
Közvetített szolgáltatások értéke	9 552	5 474	5 474	0	100,0%
Egyéb ráfordítások	187 792	198 927	204 732	5 805	102,9%
Pénzügyi ráfordítások	161 178	153 644	152 923	-721	99,5%
Összes ráfordítás	4 342 907	4 407 026	4 664 258	257 232	105,8%
Sajátjellegű ráfordítások	12 000	3 989	3 989	0	100,0%
Adózás előtti eredmény	118 204	431 971	197 644	-234 327	45,8%

2. sz. melléklet: Cash flow terv 2018.

A tétel	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Össz eft
Pénzeszközök nyitó	355 016	131 457	64 460	146 170	280 270	438 937	341 341	303 557	1 076 122	1 031 501	465 653	395 072	
Adózás előtti eredmény	84 991	83 123	140 296	73 519	197 924	59 062	603 082	733 258	25 032	64 280	68 138	460 456	197 644
Értékpapírtulajdonosi leírás	41 052	36 916	40 447	38 979	39 907	38 534	39 972	39 306	37 911	38 994	37 556	38 666	467 640
Tőkeemelés							98 000						98 000
GINOP kutatás támogatás		45 875											45 875
Korrekciók:													
Pénzügyileg nem elszámolt tételek (Árkül. és támogatás)													
Cash flow források (korrekcióval) összesen	43 939	332	99 849	34 540	158 017	97 596	740 854	772 564	12 879	25 286	30 582	8 388	800 771
Előző évről áthúzódó kötelezettségek (adó és járulékok, stb.)	163 000												163 000
Beruházások részletező alapján 2018.	14 620	43 665	110 781	99 560	650		40 000		56 500	188 900	40 000	400	596 076
Ginop kutatás pályázat beszerzések		25 000											25 000
MFB forrású hitelbőrllesztés							55 555					55 560	111 115
Aqua-Palace hitelbőrllesztés										351 662			351 662
Tőzsszégi adó előleg													
Cash flow felhasználás összesen	177 620	58 665	110 781	99 560	650		95 555		56 500	541 562	40 000	55 960	1 246 853
Záró pénzk./folyószámla hitel	133 457	64 460	146 170	280 270	438 937	341 341	303 557	1 076 122	1 032 501	465 653	395 072	91 067	
Aqua-Palace hitel	1 054 970	1 054 970	1 054 970	1 054 970	1 054 970	1 054 970	1 054 970	1 054 970	1 054 970	703 308	703 308	703 308	
Extrém folyószámla hitel	111 115	111 115	111 115	111 115	111 115	111 115	55 560	55 560	55 560	55 560	55 560		
Folyószámla hitel / Betét (F) tervezett alakulása kamatszámításhoz	133 000	46 000	165 000	299 000	457 000	359 000	286 000	4 057 000	1 014 000	447 000	376 000	109 000	
Kamatszámítások hitelbeszerzéseként:													
Aqua Palace Hitel 2,0 %	1 758	1 758	1 758	1 758	1 758	1 758	1 758	1 758	1 758	1 172	1 172	1 172	19 341
MFB forrású beruházási hitel 2,0 %	185	185	185	185	185	185	93	93	93	93	93		1 574
Folyószámla hitel (Fix) 2,0 %			275	498	762	598						209	2 342
Hitelkamat összesen:	1 943	1 943	2 218	2 442	2 705	2 542	1 851	1 851	1 851	1 265	1 265	1 381	23 257
Betéti kamatok 0,1 %	11	4					24	338	85	97	31		530

**3. sz. melléklet: Üzletágak fedezeti összegének alakulása
2018. évi terv**

Adatok eFt-ban

Megnevezés	Bevételek	Aktívált saját teljesítmény	Összes ráfordítás	Anyagjellegű ráfordítások, ELÁBÉ, tov.szla	Személyi jellegű ráfordítások	Értékcsokkenés	Felosztott költség	Eredmény
Strandfürdő 2018. terv	1 292 639		551 775	373 178	79 402	99 195	171 641	569 223
Termálfürdő és Központi gyógyászat 2018. terv	943 151		845 077	88 888	708 045	48 144	119 017	-20 943
Aquapark 2018. terv	324 567		143 874	79 633	12 231	52 010	10 080	170 613
Aqua-Palace vendéglátással 2018. terv	790 551		639 184	258 528	252 077	128 579	97 342	54 025
Árpád uszoda 2018. terv	32 408		86 003	14 099	50 924	20 980	21 350	-74 945
Silver Terápia 2018. terv	46 204		35 395	5 237	29 290	868	5 819	4 990
Délibáb Terápia 2018. terv	35 350		27 359	1 062	25 976	321	5 383	2 608
Aurum Terápia 2018. terv	25 953		23 609	2 164	20 166	1 279	1 842	502
Rudolf Terápia 2018. terv	13 727		12 396	1 878	10 347	171	1 318	13
Thermal Hotel szálloda, vendéglátás gyógyászat 2018. terv	590 123		559 698	186 634	342 466	30 598	48 481	-18 056
Thermal Camping 2018. terv	122 450		72 952	26 740	32 720	13 492	10 061	39 436
Hajdú Kemping 2018. terv	18 150		23 323	6 604	15 804	915	3 372	-8 544
Laborvizsgálat 2018. terv	45 048		62 739	12 602	46 176	3 961	737	-18 428
Ásványvíz - masszázskrém üzem 2018. terv	30 138	-733	54 178	30 141	19 493	4 544	-10 980	-13 793
Bérbeadott épületek, építmények 2018. terv	217 814		24 365	9 226	6 865	8 274	532	192 917
Hévíz termelés 2018. terv	138 539		223 813	79 086	124 857	19 871	-162 536	77 262
Egyéb tevékenységek (bérletnek közüzemi díj, utazási iroda, stb.) 2018. terv	49 907		162 517	71 555	42 802	48 160	-104 959	-7 651
Összes tevékenység 2018. terv	4 716 719	-733	3 548 258	1 247 254	1 819 642	481 362	218 500	949 228
Felosztott üzemi költségek 2018. terv		4 722	238 552	36 619	197 324	4 609	-233 830	0
Értékesítési költségek 2018. terv			143 324	136 693	6 557	74	5 047	-148 371
Igazgatási Költségek 2018. terv			345 107	88 152	248 623	8 332	8 915	-354 022
Egyéb általános klg. 2018. terv			31 362	7 043	23 020	1 299	1 368	-32 730
Közzetett költségek összesen 2018. terv	0	4 722	758 345	268 507	475 524	14 314	-218 500	-535 124
Egyéb bevételek-ráfordítások 2018. terv	140 636		204 732	204 732				-64 096
Pénzügyi bevételek-ráfordítások 2018. terv	558		152 923	152 923				-152 365
Összesen 2018. terv	4 857 913	3 989	4 664 258	1 873 416	2 295 166	495 676	0	197 644

Kiegészítő tájékoztatás a 3. sz. melléklethez

Kiegészítések az Üzletágak fedezeti összegének tervezett alakulása 2018. táblázathoz:

- **Strandfürdő:** egyedülálló kapacitással rendelkező üzletágunkat, szezonális jellegéből adódóan magas árbevétel arányos jövedelmezőség jellemzi. 2018. évre tervezett üzemi eredménye 569.223 eFt.
- **Termálfürdő és Központi Gyógyászat:** társaságunk jelentős múltra visszatekintő üzletága. Tervezett üzemi eredménye - 20.943 eFt.
- **Aquapark:** Szezonális, a hazai turisztikai kínálatban egyedi, magas minőséget nyújtó üzletágunkat – az előbbiekből adódóan – magas árbevétel arányos jövedelmezőségi ráta jellemzi. Aquapark üzletágunk vonatkozásában 2018. évre 170.613 eFt üzemi eredményt irányoztunk elő.
- **Aqua-Palace Élményfürdő:** Az élményfürdőzés, wellness szolgáltatások és a vendéglátás révén a 2018. évre tervezett üzemi eredménye 54.025 eFt.
- **Árpád uszoda:** A döntően helyi vendégek által látogatott létesítményünkben szerény bevételek realizálódnak, melyek a ráfordítások megközelítőleg egyharmadát fedezik. Az uszoda évről évre hasonló arányban képződő negatív eredményét társaságunk úszósporthoz való hozzájárulásának tekintjük. Fontos hangsúlyoznunk, hogy az Árpád uszodát 20 éve üzemelteti társaságunk. Az időközben szükségessé vált beruházások következtében már jelentős amortizáció (2018-ban várhatóan 21,0 millió forint) is megjelent a ráfordítások között.
- **Silver Terápia:** A terápia 2018. évre előirányzott üzemi eredménye: 4.990 eFt.
- **Délibáb Terápia:** A terápia 2018. évre előirányzott üzemi eredménye: 2.608 eFt.
- **Aurum Terápia:** A terápia 2018. évre előirányzott üzemi eredménye: 502 eFt.
- **Rudolf Terápia:** A terápia 2018. évre előirányzott üzemi eredménye: 13 eFt.
- **Victoria Terápia:** A Hotel Victoria felújítása miatt 2018. évre nem készítettünk előirányzatot.
- **Thermal Hotel:** A szálláshely, vendéglátás és gyógyászati tevékenységek 2018. évre előirányzott üzemi eredménye: -18.056 eFt, melynek legfőbb oka a személyi jellegű ráfordítások magas aránya, melyben döntő szerepet játszik a jogszabályi változások miatti kötelező béremlés.
- **Thermal Camping:** Az üzletágunk 2018. évre előirányzott üzemi eredménye: 39.436 eFt.
- **Hajdú Kemping:** Az alacsony minőségű és árfekvésű, karbantartás igényes ingatlanállománnyal rendelkező szálláshelyünk – a tulajdonos önkormányzat részére fizetendő 2 millió Ft éves bérleti díj figyelembevételével – tervezett 2018. évi üzemi eredménye: - 8.544 eFt. Az olcsó árkategóriába tartozó szálláshelyünk révén jelentős gyógyászati és vendéglátás bevételt realizál társaságunk, mely az érintett üzletágak eredményében jelenik meg.
- **Laboratórium:** a költségek valamennyi külső és belső vizsgálat ráfordításait tartalmazzák, ennek következtében a 2018. évre előirányzott üzemi eredménye: -18.428 eFt.
- **Ásványvíz és krém üzem:** Az üzletágunk 2018. évre előirányzott üzemi eredménye: -13.793 eFt.
- **Bérbeadott épületek, építmények:** A vendéglátóhelyek, üzletek bérbeadása révén várhatóan 192.917 eFt eredményt realizál társaságunk a 2018. évben.
- **Termálvíz értékesítés:** A külső partnerek felé történő gyógyvíz szolgáltatás 2018. évre előirányzott üzemi eredménye: 77.262 eFt. (Ez a tevékenység döntően belső szolgáltató üzem, a felmerülő költségek az Önköltség számítási szabályzat alapján felosztásra kerülnek az értékesítés és a felhasználó üzletágak között.)
- **Egyéb tevékenységek:** Kisebb léptékű bevételt eredményező tevékenységeink részben más üzletágakban hasznosulnak (pl. utazási iroda tájékoztató tevékenysége), részben csak továbbszámításra kerülnek (bérlők felé számlázott közüzemi díjak), valamint az egyéb tevékenységek között kimutatott, megtermelt villamos energia minimális, felesleges része kerül

értékesítésre, alacsony átvételi árak mellett. A 2018. évre számított fedezeti összege -7.651 eFt ezen tevékenységeknek.

Az értékesítés közvetett költségeinek rövid magyarázata:

Értékesítési költségek: Marketingkommunikációs, hirdetés, reklám, reklámanyag, kiállítások, vásárok, valamint a kapcsolódó szállás, utazási költségek. Értékesítési és marketing területen dolgozók személyi jellegű kifizetései. **Igazgatási költségek:** vezetők, ügyviteli dolgozók bér és egyéb személyi jellegű kifizetések, igazgatási eszközök értékcsökkenése, foglalkozás egészségügyi vizsgálat díja, bankköltségek, könyvvizsgáló, ügyvédi, jogi tanácsadási díjak, vagyonszolgáltatás, oktatás, továbbképzés, szakmai kiadványok előfizetési díja, postai díjak, tagdíjak. **Egyéb általános költségek:** központi raktár személyi jellegű kifizetések, raktári eszközök értékcsökkenése, jótéti költségek: véradás, dolgozói rendezvények költségei.

Az egyéb bevételek és ráfordítások, valamint a pénzügyi műveletek bevételeinek és ráfordításainak magyarázatát a már benyújtott üzleti terv 4.3, 4.4. pontja részletesen tartalmazza.

Hajdúszoboszló, 2017. december