

Szentendre Vendégház
Üzleti terv 2020. július 15-december 31.

A szálláshely bemutatása

A szálláshely megnevezése:	Vendégház
A szálláshely címe:	2000 Szentendre, Fő tér 12.
Minősítése:	egyéb szálláshely
Tulajdonos:	Szentendre Város Önkormányzat
Üzemeltető neve:	Szentendre És Térsége TDM Nonprofit Kft
Jogi forma:	korlátolt felelősségű társaság
Székhely:	2000 Szentendre, Dumtsa Jenő utca 22.
Cégjegyzékszám:	13-09-134125
Adószám:	11715667-2-13
Statisztikai szám:	11715667-7990-572-13
Képviselő:	Lőrincz Ágnes – ügyvezető
Telefon:	+36-26/317-965; +36-30/309-1986
Mail:	tdm@szentendre.hu; lorincz.agnes@szentendre.hu

Az Egyéb szálláshelynek minősülő Vendégház által nyújtott szolgáltatásokat a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X. 20.) Kormányrendeletben foglaltak alapján alakítjuk ki, azt az alábbiakban részletezzük.

A Vendégház Szentendre történelmi városközpontjában, annak Fő terén helyezkedik el. Közlekedés-földrajzi helyzete, megközelíthetősége jó. Autóval, autóbusszal, sőt gyalogosan is könnyen elérhető. A parkolás nehézkes, közvetlen közelében nincs parkoló, saját beállóval nem rendelkezik. A szobákhoz biztosított parkolókarttyával a város II. zónájában van lehetőség parkolásra.

A Vendégház szolgáltatásai

A szolgáltatások kialakításánál elsődleges szempontként kell figyelembe venni az 239/2009. (X. 20.) Kormányrendeletet a szálláshely besorolásról. A rendelet 2. § szerint: „2. *egyéb szálláshely*: nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített épületben, de szálláshely-szolgáltatási céllal és nem magánszemély vagy nem egyéni vállalkozó által hasznosított, önálló rendeltetési egységet képező épületrész, ahol az egy szobában található ágyak külön-külön is hasznosításra kerülhetnek, illetve a szobák száma legfeljebb huszonöt, és az ágyak száma legfeljebb száz”

A Vendégház alapvető szolgáltatásai

- a szálláshelyet illetően reggel 10-től este 18 óráig portaszolgálat a Tourinform irodában;
- ügyeleti szolgálat hiányában kulcsszéf biztosítása a bejárat mellett;
- minden szobához külön fürdőszoba tartozik.

Egyéb szolgáltatások

- bankkártya elfogadás;
- SZÉP kártya elfogadás;
- sajtótermék biztosítása a Tourinform irodában (mint recepció);
- ügynöki tevékenység (sportolási lehetőség, kulturális programok, idegenvezetés);
- fénymásolási lehetőség a Tourinform irodában (mint recepción).

A szobák száma: 4, a férőhelyek száma: 8.

A Vendégház arculata

A Vendégház arculatának kialakításakor több szempontot vettünk figyelembe:

- a célcsoportokat,
- a Vendégház elhelyezkedését,
- az épület adottságait.

A Vendégház elegáns stílusú, bizonyos szempontból meghaladja az egyéb szálláshely kategória színvonalát.

A szobák belső fala tört fehér, a bútorok barna színűek, a belső berendezés minden kényelmet biztosít a vendégek számára. Az ágytakaró természetes anyagból készült, elegáns. A szőnyegpadló harmonizál a berendezéssel.

A folyosók világosak, a tér biztosítja a szabad mozgás lehetőségét; a kerekesszékesekkel érkező vendégek számára külön biztosított akadálymentes szoba, illetve a hozzá tartozó fürdőszoba.

Az üzleti magatartás elvei

A Vendégház a tisztességes piaci verseny alapelveinek betartásával működik. Feltétlenül és teljes mértékben képviseli és érvényesíti Szentendre Város Önkormányzat érdekeit úgy, hogy közben minden törvényes és erkölcsös eszközzel segíti a működtető nyereségének és vagyonának gyarapodását.

Partnereivel szemben jogszerű és etikus kapcsolattartást valósít meg. Működése során tiszteletben tartja a vonatkozó törvényeket, egyéb jogszabályokat és hatósági előírásokat, s ezeket az alkalmazottakkal is betartatja. Hasonlóképpen kíván eleget tenni a gazdasági élet erkölcsileg kötelező etikai szabályainak. Jogkövető magatartásában különösen figyelembe veszi az alapvető üzleti etikai követelményeket is rögzítő hazai versenytörvény tételeit.

A Vendégház üzemeltetését biztosító Tourinform Iroda törekszik alkalmazottai számára megfelelő munkakörülmények, motiváló, kellemes munkahelyi légkör kialakítására. A Tourinform Iroda igyekszik a jó Házigazda szerepét maximálisan teljesíteni.

SWOT analízis

Erősségek:

- dinamikus, fiatal dolgozói csapat,
- kedvező földrajzi elhelyezkedés, központi fekvés,
- 2012-ben igényesen felújított szálláshelyi rész,
- a jogszabályi besorolást meghaladó felszereltség,
- kedvező árszínvonal,
- közvetlen mellette kávézók, éttermek,
- önálló bejutás biztosítása kulcsszéf segítségével.

Gyengeségek:

- közvetlen parkolóhely hiánya,
- korlátozott szolgáltatások,
- melegkonyhai étkeztetés hiánya.

Lehetőségek:

- Szentendre Város VIP vendégeinek elhelyezést biztosít,
- a város imázsának erősítése,
- többletjövedelem-szerzés lehetősége a hasznosító részére,

- a helyi kereskedelmi szálláshely-kínálat bővítése,
- közvetett módon a hazai és nemzetközi kapcsolatok javítása.

Veszélyek:

- a kapacitás szűkössége és bővíthetetlensége miatt bizonyos (nagy) létszámú csoportok fogadása nem megoldható,
- az elhúzódó pandémiás helyzet miatt a vendégek száma stagnálhat.

A piaci környezet bemutatása

A turizmus a 20., illetve a 21. század leggyorsabban fejlődő társadalmi és gazdasági jelensége. A turisták számának növekedése országon belül és a nemzetközi turizmusban részt vevők körének bővülése és motivációinak, igényeinek változása új követelményeket támaszt az idegenforgalmi szektor szereplőivel szemben. Az ágazat fejlődését és jelentőségét a következő adatok szemléltetik:

- a turizmus gazdasághoz való közvetlen hozzájárulása a GDP 6,8%-a, a közvetett hatásokat is magába foglaló hozzájárulás pedig a GDP 10,7%-a

- a turisztikai ágazatokban betöltött állások száma 428 ezer fő, a munkahelyek 10,0%-át a turizmus generálja

- a nemzetgazdasági foglalkoztatottság 13,2%-át adja a turizmus.

- A turizmus egyidejűleg alkalmas a gazdasági növekedés élénkítésére és a gazdasági egyensúly javítására, jelentős húzóhatással rendelkező ágazat.

Ezekből az adatokból látszik, hogy a turizmus világviszonylatban az egyik legnagyobb és leggyorsabban növekvő ágazat.

A vázolt a rendszerbe ágyazódik be Magyarország turisztikai piaca is. A turizmus a magyar gazdaság egyik sikerágazata volt a COVID járvány betöréséig. Jól mutatja ezt, a turizmus teljesítménye 2010 óta évről évre rekordokat dönt Magyarországon, a 2018-as év pedig minden idők legjobb turisztikai éve volt. Az év során a kereskedelmi szálláshelyet igénybe vevő vendégek száma 12,5 millió fő, az általuk eltöltött vendégéjszakák száma 30,9 millió éjszaka volt. A 2018-ban regisztrált vendégéjszakák száma a 2010-ben mért adatokhoz képest összesen 58,1 %-kal emelkedett, ami a belföldi 57,0 %-os és a külföldi 59,2 %-os növekedésnek köszönhető. 2018-ban a kereskedelmi szálláshelyek bruttó szállásdíj-bevételei 300,9 milliárd forintot tettek ki, a vendégéjszakáknál is dinamikusabban nőttek (+8,3% 2017-hez képest). A kereskedelmi szálláshelyek összes szállásdíj-bevételének 88,4 % szállodákban keletkezett.

A szállásdíj-bevételek mellett 2018-ban a kereskedelmi szálláshelyek bruttó 121,0 milliárd forint vendéglátásból és további 88,3 milliárd forint egyéb szolgáltatásból származó bevételt realizáltak.

Így a kereskedelmi szálláshelyeken összesen több mint 510,2 milliárd forint bruttó bevétel keletkezett. 2010-hez képest a szállásdíj-bevételek terén 132,3%-os növekedés figyelhető meg. A külföldiek 133,1%-kal, a belföldiek pedig 130,9%-kal többet költöttek szállásdíjra.

Szakértői becslések szerint Magyarországon a bruttó nemzeti terméknek már több mint 13%-a a turizmusból származik és az ágazat közel 428 ezer fő számára nyújt munkát.

A járvány miatt a hazai gazdaság, így a magyar turisztikai szektor továbbra is hatalmas kihívásokkal küzd. A COVID vírus eredményeképpen az elkövetkezendő 2 évben a külföldi turisták száma drasztikusan csökken. A turizmus szereplői jelen helyzetben a belföldi utazásokra összpontosítják erőforrásaikat.

Mivel a turizmus jelenlegi helyzete, fejlődési tendenciái, mint makro-környezeti hatások jelentősen befolyásolhatják a Vendégház működésének sikerét, ezeket a tényezőket is figyelembe kell venni az üzleti terv kialakítása során.

A város (helyszín) bemutatása

Szentendre, mint a Dunakanyar kiemelt turisztikai városa kivételes kulturális, művészeti értékei és a térség környezet és gazdasági sokszínűségét rejt magában. Szentendrén évente kb. 600 ezer turista fordul meg, mely látogatóforgalom az országos jelentőségű Szabadtéri Néprajzi Múzeum (Skanzen) mellett túlnyomórészt a belváros egy szűk zónájára irányul. A régi városmag épített környezete, valamint számos kisebb múzeum, kiállítóhely alkotja a belváros fő, arculatépítő kínálat-együttesét. Ezek jellemzően nem önálló vonzerőként, hanem a városi kulturális turisztikai kínálat építőköveiként értékelhetők. A meglévő attrakciók mellett, a város számos még kiaknázatlan potenciállal rendelkezik, elsősorban az aktív-, kerékpáros és outdoor turizmus, valamint a természeti adottságok terén, de ugyancsak kiemelkedő jelentőségű lehetőségeket rejtenek magukban Szentendre kivételes kulturális, művészeti értékei, és a térség környezeti és gazdasági sokszínűsége is. Szentendre márkapozícióját jelenleg két fő tényező határozza meg. Egyrészt Budapest közelsége, amely képessé teszi arra, hogy a fővárosba érkező, jellemzően külföldi turisták tartózkodási idejét és költési hajlandóságát növelje (a „Budapest plusz egy nap” lehetőség). Másrészt önálló belföldi úti célként egyszerre lehet a budapestiek számára könnyen megközelíthető kirándulóhely, valamint a hazai és határon túli lakosok számára is divatos új úti cél. Sajnos azonban mindennek gátat szab a leromlott turisztika infrastruktúra, amely minőségi szempontból messze elmarad az elvárttól. A magas minőségi színvonalú szálláshelyek hiánya a vendégkör bővítésének, a tartózkodási idő megnyújtásának, az IFA bevételek növelésének is gátat szab. Ezen felül a város megközelíthetőségének javítása és a Duna-part rehabilitációja is igen fontos annak érdekében, hogy az ide érkező turistákat vonzó kép fogadja, valamint megfelelő helyszínt biztosítson nagyobb rendezvényeknek.

Üzleti elképzelések, célok

A Vendégház működésének célja, hogy a Szentendre És Térsége TDM Nonprofit Kft. a kialakított, felújított szobákat hosszú távon kereskedelmi szálláshelyként üzemeltesse. A szállást megfelelő nyereség reményében hasznosítjuk. Profitunkat évről-évre szeretnénk növelni, amelynek egy részét a szálláshely minőségi szolgáltatásainak bővítésére kívánjuk fordítani.

Rövidtávon fő célunk a megbízható arculat kialakítása, valamint a Vendégház megismertetése a lakosság, a hazai és külföldi turisták, illetve az utaztatási szektor szereplőinek (utazási irodák) körében. Hosszú távú célunk, hogy a Vendégház a környék ismert és elismert kereskedelmi szálláshelyévé váljon.

Céljaink elérése érdekében elsődleges szempont a nagy szállásközvetítő oldalakon való megjelenés (AIRBNB, Booking, Trivago), akik jutalék fejében értékesítik a Vendégház szobáit. Hangsúlyt fektetünk a Tourinform Irodával való együttműködésre, mely fontos szállásközvetítő funkciót tölt be mind a belföldi, mind a külföldi turisták körében.

Potenciális célcsoportként tekintünk Szentendre Város Önkormányzat és intézményei vendégeire. A vendégkörbe várunk továbbá belföldi és külföldi szabadidős turistákat, illetve a városban működő cégekhez érkező külföldi üzletembereket.

Marketingterv

Termékpolitika

A szálláshelyszektorban a termék maga a szoba, amelyet számos egyéb szolgáltatás egészíthet ki. Ezek közül a legjelentősebb (mind volumenében, mind pedig bevétel tekintetében) a vendéglátó tevékenység. Nagy vonzerőt jelent a Vendégház elhelyezkedése, hiszen a város egyik frekventált helyén található, rövid időn belül gyalogosan is elérhetőek a legfontosabb látnivalók és szolgáltatások. A Vendégház a helyben korlátozottan rendelkezésre álló szolgáltatási paletta bővítése érdekében biztosítani kívánja a kiegészítő szolgáltatások kedvezményes igénybevételét a szállóvendégek számára (uszoda, élményfürdő, taxi, étterem, múzeumok stb.).

Árpolitika

Az árpolitika esetében elsődleges célunk, hogy hosszú távon, stabil és kiszámítható árakat alakítsunk ki. Az árkialakításnál figyelembe vettük a konkurencia árait, az értékesítési csatornákat.

A szobák ára bruttó 17.900,- Ft, a pénzügyi tervben ennek megfelelően számoltunk. A Vendégház egyéb szolgáltatásai térítés ellenében vehetők igénybe.

Értékesítési politika

A Vendégház közvetlenül és közvetítők segítségével értékesíti szolgáltatásait.

Közvetlen értékesítés: telefonon keresztül, walk-in vendégek, interneten keresztül, melynek egy része közvetett értékesítés (közvetítőkön keresztül, jutalék fejében).

Kommunikációs politika

A Vendégház kommunikációs politikájának célja, hogy potenciális vendégeinek véleményét pozitívan befolyásolja, és őket a Vendégház szolgáltatásainak igénybevételére ösztönözze. Ennek érdekében a főbb feladatok: megjelenés az interneten, magyar és idegen nyelvű szórólapok készítése és terjesztése, a vendégek elégedettségének folyamatos felmérése és kiértékelése.

Munkaerő-humánpolitikai terv

A szálláshely működtetéséhez 1 fő szükséges havonta, aki ellátja a takarítást és mosatás feladatát. A Vendégház szakmai feladatait a Tourinform 1 fő munkatársa napi 4 órában látja el.

Pénzügyi terv

A pénzügyi terv 2020.07.15-12.31. időszakra vonatkozó eredmény-kalkulációt és cash flow tervezést tartalmazza a tervadatok indoklásával.

Szobafoglaltság

A Vendégház 4 db szobáját alapul véve végeztük el a bevételek és a kapcsolódó költségek előzetes becslését. A szálláshely üzemeltetését 2020. gazdasági év hátralévő időszakára (168 napra) terveztük, így 100%-os kihasználtság mellett 672 lenne a kiadható szobák száma ($4 \text{ szoba} \times 168 \text{ nap} = 672 \text{ szoba/időszak}$). Figyelembe véve azonban a korábbi tapasztalati adatokat, a Vendégház adottságait, a tervezett szobaárat és a COVID-19 járvány gazdaságromboló hatását az átlagos kihasználtságot 30 %-ra becsüljük a tárgyidőszakban. Így 30 %-os átlagos kihasználtsággal számolva az időszakban kiadott szobaszám **202 szoba/időszak** lenne. ($672 \text{ szoba/időszak} \times 0,3 = 201,6$). Ez a szám az

alapja a költségek becslése során az Önkormányzat részére fizetendő kalkulált bérleti díjnak.

Szobaárak

A listaár bruttó 17.900,- Ft/szoba/éj, ami nettó 17.048,- Ft bevételnek felel meg éjszakánként és szobánként. A szobaár nem tartalmazza az idegenforgalmi adót.

A fenti tervezési paraméterek alapján az időszaki nettó árbevétel 3.443.696,- Ft.

Feltételezzük, hogy a szálláshelyvendégek 60 %-a SZÉP kártyával/bankkártyával/stb. fizet. Ez a konstrukció átlagosan 2,3 %-kal mérsékli a bruttó bevételeket, a tervezett forgalom változatlansága mellett. Az készpénzkímélő eszközök és cafeteria elemek elfogadása bevételt csökkentő tényező. Szintén a bevételt csökkenti a szállásközvetítő oldalak által felszámolt jutalék. Terveink szerint ezen oldalak közvetítik 50 %-ban a szállásolt vendégeket, átlagosan 10% díjtétel mellett.

A fenti költség összesen 219.708 Ft ($3.443.696 \cdot 0,6 \cdot 0,023$ és $3.443.696 \cdot 0,5 \cdot 0,1$). Az időszaki nettó árbevétel a jutalék jellegű, módosító tételekkel korrigálva: 3.223.988,- Ft

Tervezett időszaki költségek

A költségek tervezését az összköltség eljárással készülő eredmény-kimutatás kategóriái alapján végeztük.

1. Anyagjellegű ráfordítások

1.1. Anyagköltség

1.1.1. Rezsiköltségek: $80.000,- \text{ Ft/hó} \cdot 5,5 \text{ hó} = 440.000,- \text{ Ft}$

1.1.2. Tisztítószeres költsége: $10.000,- \text{ Ft/hó} \times 5,5 \text{ hó} = 55.000,- \text{ Ft}$

A tisztítószeres havi költségének becslésénél tapasztalati adatokra támaszkodtunk.

1.1.3. Felszerelések pótlása: $20.000,- \text{ Ft/hó} \times 5,5 \text{ hó} = 110.000,- \text{ Ft}$

Felszerelések alatt olyan egy éven belül elhasználódó anyagi eszközöket értünk, mint például konyharuhák, tányérok, poharak, törölközők, stb.

1.1.4. Egészségügyi felszerelések költsége: $10.000,- \text{ Ft/hó} \times 5,5 \text{ hó} = 55.000,- \text{ Ft}$

Ez az összeg tartalmazza a havi egészségügyi papír, szemeteszsák, papír kéztörölő, szappan stb. költségeit.

1.2. Igénybevett szolgáltatások

1.2.1. Mosatás: $2.500 \text{ Ft/szoba} \times 202 \text{ szoba} = 505.000,- \text{ Ft}$.

Tapasztalati adatok alapján egy szoba után 4 kg ágyneműt és törölközőt kell mosatni, a mosatási költség pedig 625 Ft/kg, vagyis ($625 \text{ Ft/kg} \times 4 \text{ kg/szoba} = 2.500 \text{ Ft/szoba}$). Az éves mosatási költség számításának alapja a 30 %-os kihasználtsággal kalkulált szobaszám.

1.2.2. Önkormányzat felé fizetendő bérleti díj: $50.000,- \text{ Ft/hó} \times 5,5 \text{ hó} = 275.000,- \text{ Ft}$

1.3. Egyéb szolgáltatások

1.3.1. Banki költségek nem merülnek fel külön, a Vendégház pénzforgalma az üzemeltető számláján keresztül folyik.

1.3.2. Felelősségbiztosítás: 55.000,- Ft/időszak.

Szentendre és Térsége TDM Nonprofit Kft. Vendégházban folytatott tevékenységével, az ingatlan üzemeltetésével okozott károkra kiterjedő vállalkozói tevékenységre és vállalkozói munkáltatói felelősségre kiterjedő felelősségbiztosítás.

2. Személyi jellegű ráfordítások

2.1. Bérköltés

2.1.1. Takarító bruttó bérköltés: $180.000 \text{ Ft/hó} \times 5,5 \text{ hó} = 990.000,- \text{ Ft}$

2.1.2. Szakmai irányító bruttó bérköltés: $90.000,- \text{ Ft/hó} \times 5,5 \text{ hó} = 495.000,- \text{ Ft}$

2.2. Bérjárulékok

2.2.1. Szociális hozzájárulási adó: 230.175,- Ft

2.2.2. Szakképzési hozzájárulás: 22.275,- Ft

Eredményterv

A fenti kalkulációk alapján az alábbiak szerint állítható össze:

Eredményterv (Ft)

Tervezett éves nettó (korrigált) árbevétel					3.223.988
Tervezett költségek összesen					
Költségek részletezése:					
		Menny.	Egység	Egységár	Összesen
1.	Anyagjellegű ráfordítások				1.495.000
1.1.	Anyagköltés				660.000
1.1.1.	Rezsiköltségek	5,5	hó	80.000	440.000
1.1.2.	Tisztítószer	5,5	hó	10.000	55.000
1.1.3.	Felszerelések pótlása	5,5	hó	20.000	110.000
1.1.4.	Egészségügyi felszerelések költés	5,5	hó	10.000	55.000
1.2.	Igénybevett szolgáltatások				780.000
1.2.1.	Mosatás	202	szoba	2.500	505.000
1.2.2.	Bérleti díj az Önkormányzat felé	5,5	hó	50.000	275.000
1.3.	Egyéb szolgáltatások				55.000
1.3.1.	Banki költés (számlavezetési díj)	5,5	hó	0	0
1.3.2.	Felelősségbiztosítás díja	5,5	hó	10.000	55.000
2.	Személyi jellegű ráfordítások			315.900	1.737.450
2.1.	Bérköltés	5,5	hó	270.000	1.485.000
2.2.	Bérjárulékok	5,5	hó	45.900	252.450
2.2.1.	Szociális hozzájárulási adó	15,5	%	41.850	230.175
2.2.2.	Szakképzési járulék	1,5	%	4.050	22.275
MINDÖSSZESEN					3.232.450
EREDMÉNY					-8.462

A tervezett időszaki eredmény a bevételek és az összes költés különbsége, vagyis: -8.462 Ft veszteség. A járványt legjobban megszenvedő ágazat a turizmus, ebben az időszakban indítja a Vendégházat el a piacon az Önkormányzat, azonban a 30 %-os kihasználtság – havi 50.000 Ft bérleti díj fizetése mellett – a fedezeti pontot jelenti a szálláshelynek.

Cash-flow terv

A pénzáram kimutatás az eredmény-kimutatáshoz hasonlóan, a 2020.07.15-12.31. időszakra készült, a 2020. évi tényleges árakat és jogszabályi háttérrel figyelembe véve. A havi bontású cash flow terv megmutatja, hogy az adott periódus pénzbeáramlása fedezi-e a kiadásokat. Ha nem, akkor a hiány fedezhető az előző periódusok (hónapok) bevételi többletéből vagy külső pénzforrásból.

A bevételek tervezése

A bevételeket a *vendégéjszakák és az egységár* szorzata adja. A vendégéjszakákat a szobák évszakonként és a nagyobb arányú marketing tevékenység hiánya miatti lassú felfutás miatt hullámzó kihasználtsággal terveztük. A bruttó árat vettük figyelembe, mert a pénzáram tervezésénél fontos a ténylegesen fizetendő ÁFA elszámolása.

Az ÁFA-val növelt bevételhez – a szálláshelyi gyakorlathoz igazodva – felszámítottuk az idegenforgalmi adót (IFA-t), vendég éjszakánként ... Ft-ot.

A mellékelt cash flow kimutatásban az időszaki bevételt a készpénzkímélő eszközök és cafeteria elemek elfogadásából adódó „veszteséggel” korrigáltuk., így az a kiadások között sem jelenik meg.

A kiadások tervezése

A kiadások között helyet kapott az eredmény kimutatásban szereplő valamennyi költségelem, tekintettel arra, hogy adott esetben valamennyi költség egyúttal kiadás is. (Tekintettel arra, hogy a tárgyi eszközeit a szálláshely bérli, nem szerepel a költségek között amortizáció, amely költség-elem, de nem kiadás.) Az éves összes költség megegyezik az eredmény-kimutatásban foglaltakkal, de a havi ütemezésnél figyelemmel kell lenni a kiadások tényleges felmerülésére.

A kiadások között fontossággal bír az ÁFA-elszámolás. A szálláshelyi bevételben felszámított ÁFA és a vásárolt anyagok és igénybevett szolgáltatások ÁFA tartalma közötti különbséget „fő szabályként”, általában 1 hónapos „eltolódással” kell elszámolni és befizetni. (Ennek következtében minimum 1 havi elszámolás „átcsúszik a következő évre”.) Az IFA elszámolása a kötelezettség mértékétől és a helyi szabályozástól függően eltérő periódusokban jelent fizetési kötelezettséget. A pénzkiadások számbavételénél erre is tekintettel kell lenni.

A mellékelt cash flow terv alapján a Vendégháznak havonta jellemzően bevételi ... van. A kiadási többlettel záruló hónapokra, a kumulált pénzáram ... lehetővé a kötelezettségek teljesítését. Tehát a szálláshely likviditása éppen, hogy csak biztosított, azaz a külső környezeti tényezők viszonylagos stabilitását feltételezve talán eleget tud tenni aktuális fizetési kötelezettségeinek. Összességében az eredményes működtetés feltételei fennállnak, de a kihasználtságot jelentősen javítani kell!

Pénzügyileg két fő kockázati tényező merülhet fel:

- nem sikerül elérnünk a tervezett átlagos 30 %-os kihasználtságot, vagy
- a tervezett átlagárnál alacsonyabb szobaárral biztosítható a tervezett kihasználtság.

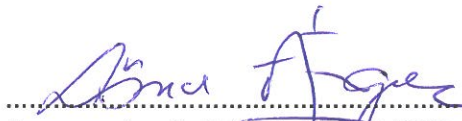
A Vendégház pénzügyi teljesítményeinek összegző értékelése

Az eredményterv tervezési adatai a működési bevételeket és a működés későbbi szakaszában is jellemzően előforduló folyamatos ráfordításokat tartalmazzák. Ezekből látható, hogy feltételezésünk szerint a **Vendégház bevételei a 2020.07.15-12.31. induló periódusban éppen eléri a folyamatos ráfordításokat. A kockázatok megítélése**

kapcsán figyelemmel kell lenni továbbá arra is, hogy a jelzett „fedezeti pont” csak a működésre vonatkozik, a kezdeti nagy volumenű egyszeri ráfordítások figyelembevétele nélkül. A 2020-as adatok ismeretében lehet dönteni egy esetlegesen erősebb marketing akció indításáról.

Szentendre, 2020. július 3.


Szentendre és Térsége
TDM Nonprofit Kft.
2000 Szentendre, Dumisa Jenő u. 22.
Adószám: 11715667-2-13
3.


.....
Szentendre és Térsége TDM NKft
Lőrincz Ágnes – ügyvezető

Melléklet: Cash-flow számítás 2020.07.15-12.31. időszakra.

Vendégház - Cash flow terv
2020.07.15 - 12.31.

	Július	Augusztus	Szeptember	Október	November	December
Bevételek	0	338 519	507 778	677 037	846 297	1 015 556
Rezsiköltség	12 700	38 100	63 500	127 500	152 400	165 100
Tisztítószerek költsége	6 350	12 700	12 700	12 700	12 700	12 700
Felszerelések pótlása	139 700	0	0	0	0	0
Eü-i felszerelések költsége	6 350	12 700	12 700	12 700	12 700	12 700
Mosatás	0	64 135	96 203	128 270	160 338	192 405
Bérleti díj	0	25 000	50 000	50 000	50 000	50 000
ÁFA fizetés	0	0	0	0	0	0
IFA fizetés	0	0	8 484	12 726	16 968	21 210
Biztosítás	5 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Bérlőköltség	0	135 000	270 000	270 000	270 000	270 000
Bérfelrakások	0	22 950	45 900	45 900	45 900	45 900
Kiadások	170 100	320 585	569 487	669 796	731 006	780 015
Cash-flow	-170 100	-152 166	-213 875	-206 634	-91 343	144 198

Szentendre és Térsége
 TDM Nonprofit Kft.
 2000 Szentendre, Dunai út 1619 sz. 32.
 Adószám: 11715667-2-13

 Szentendre és Térsége TDM NKft
 Lőrincz Ágnes - ügyvezető

