53/2016

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Készült a 2016. április 20. napján tartandó képviselő-testületi ülésre.
Készítette: dr. Lukács Titanilla irodavezető

Tárgy: Javaslat a Sashalmi Piac Kft. 2015. üzleti évről készített éves beszámolójának, valamint a Sashalmi Piac Kft. 2016. évi üzleti tervének elfogadására, és a Kft. ügyvezetőjének prémium feladatának meghatározására

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata 100 %-os tulajdonosi joggal rendelkezik a Sashalmi Piac Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft.-ben (Cg.: 01-09-916352, székhelye: 1163 Budapest, Sashalmi tér 1., képviseli: Kozma Viktor, továbbiakban: Társaság). A Ptk. (2013. évi V. törvény) 3:109. § (2) bekezdése alapján a gazdasági társaság legfőbb szervének hatáskörébe tartozik a számviteli törvény szerinti beszámoló jóváhagyása és a nyereség felosztásáról való döntés.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (továbbiakban: számviteli törvény) 153-154. §-a rendelkezik a kettős könyvvitelt vezető, cégjegyzékbe bejegyzett vállalkozások éves beszámolójának letétbe helyezéséről, valamint a közzétételi kötelezettségről. Ez alapján a könyvvizsgálói jelentéssel, és a tulajdonosi jóváhagyással együtt kell az éves beszámolót az adott üzleti év mérlegfordulónapját követő ötödik hónap utolsó napjáig letétbe helyezni. Továbbá minden kettős könyvvitelt vezető vállalkozó köteles az éves beszámolót, illetve az egyszerűsített éves beszámolót, kötelező könyvvizsgálat esetén a könyvvizsgálói jelentéssel együtt közzétenni.

A Társaság elkészítette 2015. évi számviteli beszámolóját 46 698 ezer Ft mérleg főösszeggel és 7 132 ezer Ft mérleg szerinti eredménnyel, mely az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi. A mérleg- és eredmény-kimutatás adatainak részletes bemutatása a 2. számú mellékletben található.

A Társaság könyvvizsgálója megállapította, hogy az éves beszámoló a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint készült, a Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható valós képet ad. (3. sz. melléklet)

A Felügyelő Bizottság döntéséről szóló jegyzőkönyvkivonat (4. számú melléklet) később kerül kézbesítésre.

A Képviselő-testületnek nem csak a beszámoló elfogadásáról kell határozatot hoznia, hanem elsősorban arról, miszerint elfogadja, hogy a Társaság adózott eredménye – amely a 2015. évben 7 132 E Ft volt – a Kft.-nél maradjon, és ez összeg az Eredménytartalékba kerüljön átvezetésre.

Bár a vonatkozó jogszabályok alapján a Sashalmi Piac Kft. esetében üzleti terv elkészítése nem kötelező, azonban a könnyebb átláthatóság és Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának gazdasági társaságainak gazdálkodásának könnyebb áttekinthetősége érdekében a Kft. ügyvezetője elkészítette a 2016. évre vonatkozó üzleti tervet. (5. számú melléklet)
A 2016. évi üzleti terv kalkulációja az előző évi tényadatokon alapul. (6. számú melléklet) A korábbi évek üzemeltetésének tapasztalatai alapján jól prognosztizálhatóak a kiadások és a bevételek. A Kft. ügyvezetője az 2015. évi tervezethez képest sem kiadási sem bevételi oldalon nem számol növekedéssel az ügyvezető.

A tulajdonos önkormányzat 2016. évre a Sashalmi Piac Kft.-től **8.262 E Ft adózott eredményt** vár el.

A 100%-os önkormányzati tulajdonú Sashalmi Piac Kft. vezető állású munkavállalóira javadalmazási szabályzat vonatkozik a 103/2010. (III.3) Kt. határozat alapján. E szerint a 2016. évben is a Felügyelő Bizottság javasolja a prémium feladat kitűzését a társaság ügyvezetője részére és a feladat teljesítése esetén kifizethető javadalmazás mértékét, melynek anyagi vonzata a célfeladat elérése esetén a megtakarításból kifizethető. Mivel a Felügyelő Bizottság ülését a tárgykörben a képviselő-testületi előterjesztés postázása után tartja meg, így a prémium feladatra, valamint az üzleti terv elfogadására vonatkozó felügyelő bizottsági határozatok, illetve az ez alapján a prémiumfeladat kitűzésére vonatkozó képviselő-testületi határozati javaslat, a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság, illetve a Képviselő-testület ülésén kerülnek kiosztásra.

A Kft. könyvvizsgálója az üzleti tervet véleményezte (7. számú melléklet).

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen!

Határozati javaslat I.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete, mint a tulajdonosi jogok gyakorlója elfogadja, hogy a Sashalmi Piac Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. (Cg.: 01-09-916352, székhelye: 1163 Budapest, Sashalmi tér 1., képviseli: Kozma Viktor) 2015. évi 7 132 ezer Ft-os adózott eredménye a Kft.-nél maradjon, és ez az összeg átvezetésre kerüljön az Eredménytartalékba.

Határidő: 2016. május 16.
Felelős: Kovács Péter polgármester
(elfogadása minősített szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat II.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete, mint a tulajdonosi jogok gyakorlója, a Sashalmi Piac Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. (Cg.: 01-09-916352, székhelye: 1163 Budapest, Sashalmi tér 1., képviseli: Kozma Viktor) 2015. évi egyszerűsített éves beszámolóját –

figyelembe véve a könyvvizsgálói jelentést és a Felügyelő Bizottság ezzel kapcsolatos véleményét – elfogadja.
Felkéri a Kft. ügyvezető igazgatóját, hogy a hatályos jogszabályok rendelkezési alapján gondoskodjon a cégbírósági letétbe helyezésről, valamint a közzétételről.

Határidő: 2016. május 31.
Felelős: Kovács Péter polgármester
(elfogadása az SzMSz 18. § (2) bek. m/ pontja értelmében minősített szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat III.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a „Sashalmi Piac" Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. (székhely: 1163 Budapest, Sashalmi tér 1., cg.: 01-09-916352, képviseli: Kozma Viktor ügyvezető) 2016. évi üzleti tervét jelen előterjesztés 5. és 6. sz. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

Határidő: 2016. május 16.
Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadásához minősített szótöbbség szükséges figyelemmel az SZMSZ 18.§ (2) bek. m) pontjára)

Budapest, 2016. április 12.

Kovács Péter
polgármester

Láttam:

Ancsin László
jegyző

Tárgyalja: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

Mellékletek:
1. sz. Sashalmi Piac Kft. egyszerűsített éves beszámolója
2. sz. Kiegészítő melléklet a Sashalmi Piac Kft. 2015. évi egyszerűsített éves beszámolójához
3. sz. Könyvvizsgálói jelentés
4. sz. Felügyelő Bizottság jegyzőkönyvének kivonata a beszámolóról
5. A „Sashalmi Piac" Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. 2016. évi üzleti terve
6. A „Sashalmi Piac" Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. 2016. évi pénzügyi terve
7. Könyvvizsgálói vélemény

„Sashalmi Piac"
Ingatlanfejlesztő Beruházó és Üzemeltető
Korlátolt Felelősségű Társaság

Kiegészítő melléklet
A „Sashalmi Piac" Kft.
2015 évi tevékenységéről

Budapest, 2016. március 31.

Kozma Viktor
Ügyvezető ig.

„SASHALMI PIAC" KFT
1163 Bp., Sashalmi tér 1.
Adószám: 14712230-2-42
CIB: 10702301-48812500-51100005

Átlalános rész

A vállalkozás bemutatása:

A Vállalkozás elnevezése: "Sashalmi Piac" Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Korlátolt felelősségű Társaság

Működési formája: Korlátolt Felelősségű Társaság
Létesítő okirat kelte: 2009. március 12.
Tagok: Budapest, Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat
1163 Budapest, Havashalom u.43.
Fő tevékenységi köre: Ingatlankezelés
Adószáma:14712230-2-42
Cégjegyzékszáma:01-09-916352
Cég statisztikai számjele: 14712230-6832-113-01
Cég székhelye: 1163 Budapest Sashalmi tér 1.
Cég jegyzett tőkéje: 10.500.000,- azaz tízmillió ötszázezer forint
Képviseletre jogosult: Kozma Viktor Ügyvezető an.: (dr.Palánkay Valéria)
Képviselet módja: Önálló
Lakcím: 1161 Budapest, Eperjesi u. 17.

Könyvelő adata: Lineár Szolgáltató Kft
1165 Budapest Veres Péter u.158
Cégjegyzékszám:01-06-162179

Könyvelésért, beszámoló összeállításáért felelős személy:
Kalocsainé Szalai Gabriella (an.:Tombor Mária)
Regisztrációs szám: 153627

Könyvvizsgálatért felelős adatai: Király Zsuzsanna
1102 Budapest, Kőrösi Csoma S. út 2. 1/11.
Kamarai nyilvántartási szám: 007264
Könyvvizsgálati díj: 350.000,- /év

Felügyelő bizottsági tagok:

2015.01.01-től:
Dr.Csomor Ervin (an: Izer Mária) (Tiszteletdíj: 0,- /hó)
Szatmáry László (an: Komlós Mária) (Tiszteletdíj: 56.800,- /hó)
Dr. Sebők László (an: Tóth Mária) (Tiszteletdíj: 56.800,- /hó)

A „Sashalmi Piac" Kft.-t Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata alapította 2009. március 12. napján. A Társaság egyszemélyes tulajdonosa Budapest Főváros XVI. kerület

Önkormányzata. A Cégbíróságnál 2009. március 26-án került a Társaság bejegyzésre. A tulajdonos döntése alapján a XVI. Kerületi Városfejlesztő Kft. (továbbiakban Városfejlesztő Kft.) 2013. május 31-i bejegyzéssel beolvadt a jogutód Sashalmi Piac Kft-be.

A Társaság feladata az alapító Önkormányzat tulajdonában álló, de a Társaság üzemeltetésében lévő Sashalmi Piacra kiterjedő teljes körű üzemeltetői tevékenység ellátása.

A SZÁMVITELI POLITIKA

a/ Általános információk

A Társaság könyveit és nyilvántartásait a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény előírásainak megfelelően, egyszerűsített éves beszámoló készítésére és könyvvezetési kötelezettségére vonatkozó előírások alapján vezeti.

A beszámoló készítésének határideje a tárgyévet követő év március 31-e.

A Társaság a beszámoló részét képező mérleget az „A" változatú egyszerűsített mérlegséma szerint állítja össze. Az eredménykimutatást összköltség-eljárással készíti.

Az éves beszámoló adatai – a megjegyzett kivételektől eltekintve – ezer forintban értendők.

b/ A számviteli politika főbb elemei

A Társaság a számviteli törvény és a tevékenységére vonatkozó egyéb jogszabályi előírások szerint végzi tevékenységét.

A Társaság a számviteli törvénnyel összhangban kialakította a pénzkezelési, leltározási, eszköz és forrás értékelési szabályzatát.

A Társaság rögzítette számviteli politikájában, hogy a vállalkozás folytatásának elvéből kiindulva biztosítani kell a számviteli alapelvek érvényesülését.

Az immateriális javak esetében a Társaság a szellemi termékek között tartja nyilván a tulajdonában lévő szoftvereket, az adótörvény, illetve a hasznos élettartam szerint meghatározott lineáris értékcsökkenéssel csökkentett értéken.
A tevékenységet tartósan szolgáló immateriális javak értékcsökkenési kulcsai:

- Vagyoni értékű jogok: 6 év
- Szellemi termékek: 2 év

A tárgyi eszközök tekintetében a vásárolt eszközöket a Társaság az értékcsökkenéssel csökkentett beszerzési értéken tartja nyilván.
A tevékenységet tartósan szolgáló gépek, berendezések, felszerelések alkalmazott leírási kulcsai:

- Egyéb gépek, berendezések: 14,5%
- Egyéb üzleti berendezés és eszköz, jóléti eszköz: 14,5%
- Számítástechnikai berendezés és felszerelés: 33%

Az egyedileg 100.000,- Ft beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a Társaság a rendeltetésszerű használatba-vételkor (aktiváláskor) egy összegben terv szerinti értékcsökkenéssel számolja el.

A készletek értékelésének alapja a vásárolt készleteknél és anyagoknál a tényleges beszerzési ár.

A jelentős összegű, a megbízható és valós képet ténylegesen befolyásoló hiba mértékének megállapításánál a törvényben előírt mértéket alkalmazza a Társaság.
Az értékvesztések elszámolásakor és visszaírásakor az eredeti bekerülési érték 20%-át meghaladó eltérést tekinti lényegesnek a Társaság.

VAGYONI, PÉNZÜGYI HELYZET ÉS LIKVIDITÁS

Gazdálkodási mutatók

Az eszközök és források értékét és összetételét a következő táblázatok mutatják:

Az eszközök összetétele

Megnevezés	Megoszlás (%) 2014. év	Megoszlás (%) 2015. év
Befektetett eszközök	33.00 %	28.00 %
Forgóeszközök	66.00 %	71.00 %
Aktív időbeli elhatárolások	1.00 %	1.00 %
Eszközök összesen	100.00 %	100.00 %

A ***forgóeszközök*** összetétele az alábbiak szerint alakult:

2014.

-készletek:	**eFt**
-követelések:	10.869 eFt
-értékpapírok:	4.500 eFt
-pénzeszközök:	11.709 eFt
összesen:	27.078 eFt

2015.

-készletek:	117 eFt
-követelések:	10.735 eFt
-értékpapírok:	13.746 eFt
-pénzeszközök:	8.576 eFt
összesen:	33.174 eFt

A források összetétele

Megnevezés	Megoszlás (%) 2014. év	Megoszlás (%) 2015. év
Saját tőke	59.00 %	67.00 %
Céltartalékok	0.00 %	0.00 %
Kötelezettségek	12.00 %	14.00 %
Passzív időbeli elhatárolás	29.00 %	19.00 %
Források összesen	100.00 %	100.00 %

A beszámoló és a mutatók alapján megállapítható, hogy a társaság eszközei legnagyobb arányban, az eszközök 71.00 %-ában forgóeszközökben testesülnek meg.

A Társaság pénzügyi és jövedelmi helyzete

A Társaság működési költségeit 2015. évben az üzemeltetés során keletkezett bevétel fedezte.

A Kft. működtetése és fejlesztései finanszírozása során a működésben likviditási gondok nem jelentkeztek.

A pénzügyi helyzet megítélését támasztják alá az 1. számú mellékletben számolt likviditási mutatók is, melyek alapján is a társaság fizetőképes, likvid eszközei fedezetet nyújtanak a kötelezettségek értékére.

A Kft. jövedelmi helyzetének értékeléséhez az 1. számú mellékletben számolt hatékonysági és jövedelmezőségi mutatók nyújtanak segítséget.

KIEGÉSZÍTÉSEK A BESZÁMOLÓ ADATAIHOZ

Mérleg-tételek és tartalmuk

Befektetett eszközök: **2014.12.31. 13.340 eFt**
2015.12.31. 13.267 eFt

A Társaság Befektetett eszközök között mutatja ki azon beszerzett eszközeit, melyek a vállalkozási tevékenységet tartósan, egy évet meghaladó időtartamon túl szolgálják. A befektetett eszközök soron a saját erőből, illetve a korábbi önkormányzati támogatások terhére történő eszközök beszerzése jelenik meg, valamint 2013-ban a Városfejlesztő Kft beolvadása után a jogutód társasághoz sorolt eszközöket mutatjuk ki.

A Befektetett eszközök értékcsökkenésének alakulása:

Támogatásból vásárolt eszközök értékcsökkenése:	1.229 eFt
Egyéb tárgyi eszközök értékcsökkenése:	1.016 eFt
Támogatásból beszerzett eszközök azonnali értékcsökkenése:	2.278 eFt
Egyéb kis értékű tárgyi eszközök értékcsökkenése:	371 eFt
Összesen:	4.894 eFt

Készletek:		
	2014.12.31.	**0 eFt**
	2015.12.31.	**117 eFt**

A társaság tisztítószer készlettel rendelkezik.

Követelések:		
	2014.12.31.	**10.869 eFt**
	2015.12.31.	**10.735 eFt**

A társaság a vevői követelések között mutatja ki a fordulónapig már teljesített, de a szolgáltatást igénybevevő által még pénzügyileg nem rendezett követeléseket.

A követeléseknél értékvesztés elszámolására nem volt szükség.

A Társaságnak részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben nem áll fenn követelése.

A Követelések szerkezete:	2014. év	2015. év
• Vevői követelések:	10.317 eFt	10.189 eFt
• Egyéb követelések	552 eFt	546 eFt
Követelések összesen:	10.869 eFt	10.735 eFt

A vevői követelések túlnyomó része abból fakad, hogy piac és a közösségi terem bérlői a novemberi és decemberi teljesítésű számlákat csak 2016-ben fizették ki. A mérlegkészítésig a vevői követelésekből 9.400 eFt folyt be.

Értékpapírok:		
	2014.12.31.	**4.500 eFt**
	2015.12.31.	**13.746 eFt**

A társaság értékpapírokkal a fordulónapkor rendelkezett.

	2014.	2015.
• CIB hozamgarantált betétalap:	4.500 eFt	
• CIB hozamvédett betétalap:		5.265 eFt
• CIB ingatlan alapok alapja:		3.500 eFt
• Államkötvény D160803:		4.981 eFt

- Összesen: 4.500 eFt 13.746 eFt

Pénzeszközök: **2014.12.31. 11.709 eFt**
2015.12.31. 8.576 eFt

A társaság pénzeszközeit a CIB Bank-nál vezetett Ft bankszámláin és házipénztárában tartja.
A pénzeszközök értékei a számlavezető bank által vezetett bankszámla egyenlegével, valamint a pénztárkönyvvel egyezőek.
A Társaság devizás pénzeszközökkel nem rendelkezik.

Aktív időbeli elhatárolások: **2014.12.31. 622 eFt**
2015.12.31. 257 eFt

Aktív időbeli elhatárolások között tartjuk számon a 2015-ben részünkre kiszámlázott, de a 2016-öt terhelő költségeket.

Saját tőke: **2014.12.31. 24.218 eFt**
2015.12.31. 31.350 eFt

A Társaság a 2015. évet is pozitív mérleg szerinti eredménnyel zárta és a saját tőkéjét ismételten megnövelte.

Kötelezettségek: **2014.12.31. 4.907 eFt**
2015.12.31. 6.642 eFt

A Társaságnak hátrasorolt kötelezettségei nincsenek.

A **Hosszú lejáratú** kötelezettségek az óvadékok összegéből tevődnek össze.
- Óvadékok: 1.728 eFt

A **Rövid lejáratú** kötelezettségek elemei a következők:

	2014. év	2015. év
• Adó és járulékkötelezettségek:	2.164 eFt	2.365eFt
• Időszakon kívüli áfa:	3 eFt	162 eFt
• Szállítói kötelezettség:	1.163 eFt	2.387 eFt
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen:	3.330 eFt	4.914 eFt

A mérlegkészítésig a 2015-öt érintő rövid lejáratú kötelezettségekből 162 eFt szállítói kötelezettség áll fent.

Passzív időbeli elhatárolások:

2014.12.31.	**11.915 eFt**
2015.12.31.	**8.706 eFt**

A passzív időbeli elhatárolások között még ki nem fizetett, de a 2015. évet terhelő költségek, ráfordítások, illetve az Önkormányzattól kapott vissza nem térítendő támogatás időarányos része szerepelnek. A passzív időbeli elhatárolásokból a nem számlázott szállítókat a beszámolóban átsoroltuk a kötelezettségek közé.
Az önkormányzattól kapott korábbi támogatásoknak az előző években és a 2015. évben elszámolt időarányos értékcsökkenéssel csökkentett részét tartjuk nyilván vissza nem térítendő támogatás elhatárolásaként. Az elhatárolás összegéből az évenként elszámolt értékcsökkenéssel megegyező összeget veszünk figyelembe a fejlesztési célra kapott támogatások között.

	2014. év	2015. év
• Tárgyévet érintő közüzemi díjak elhatárolása	131 eFt	397 eFt
• Vissza nem térítendő támogatás:	11.768 eFt	8.261 eFt
• 2016 évi bevétel elhatárolás	16 eFt	48 eFt
Passzív időbeli elhatárolások összesen:	11.915 eFt	8.706 eFt

Eredménykimutatás-tételek és tartalmuk

Értékesítés nettó árbevétele:	**2014.12.31.**	**56.244 eFt**
Egyéb bevétele:	**2014.12.31.**	**80 eFt**
Összesen:		**56.324 eFt**

Értékesítés nettó árbevétele:	**2015.12.31.**	**58.383 eFt**
Egyéb bevétele:	**2015.12.31.**	**438 eFt**
Összesen:		**58.821 eFt**

2015. évben a Társaságnak bevétel-szerző tevékenysége az egész évben folyamatos volt.

2015. év saját tevékenységből származó bevételeink forrásai a következők voltak:

	2014. év. (eFt)	2015. év. (eFt)
Napijegyek árbevétele	4.267	4.429
Bérleti díjak, reklám.bev	44.985	46.282
Egyéb bevételek	80	438
Továbbszámlázott díjak	6.992	7.672
Összesen:	56.324	58.821

Pénzügyi műveletek bevételei: **2014.12.31. 2 eFt**
2015.12.31. 222 eFt

A Társaság 2015. évben a folyószámlán lévő pénz után kapott kamat, valamint az értékpapírok eladásából származó hozam: 222 eFt

Rendkívüli bevételek: **2014.12.31. 1.931 eFt**
2015.12.31. 3.507 eFt

A Társaság rendkívüli bevétele a vissza nem térítendő támogatás 2015-ben elszámolható arányos részéből keletkezett.

Anyagjellegű ráfordítások: **2014.12.31. 29.839 eFt**
2015.12.31. 30.586 eFt

Az anyagjellegű ráfordítások elemei a következők:	2014. év	2015. év
• Áramfogyasztás költsége (saját fogy.):	2.386 eFt	2.161 eFt
• Karbantartási, szerelési költségek:	809 eFt	2.150 eFt
• Víz- és csatornadíj költségek (saját fogy.):	380 eFt	149 eFt
• Gáz energia költség (saját fogy):	2.962 eFt	438 eFt
• Továbbszámlázott, közvetített szolgáltatások:	6.992 eFt	7.672 eFt
• Könyvelés, bérszámfejtés:	1.271 eFt	1.266 eFt
• Könyvvizsgálat:	560 eFt	350 eFt
• Belföldi utazás, kiküldetés:	581 eFt	721 eFt
• Hirdetés, reklám, rendezvény:	465 eFt	306 eFt
• Telefon, internet költség:	495 eFt	323 eFt
• Irodaszer, nyomtatvány:	158 eFt	231 eFt
• Fenntartási anyagok:	397 eFt	790 eFt
• Szemétszállítás díja:	1.938 eFt	2.719 eFt
• Biztonságtechnikai szolg.:	4.467 eFt	4.663 eFt
• Bankköltségek:	484 eFt	409 eFt
• Munka- és tűzvédelmi költség:	332 eFt	354 eFt
• Takarítási költségek:	3.664 eFt	3.744 eFt
• Tisztítószer, takarítószer költségek:	758 eFt	460 eFt
• Hatósági, igazgatási díjak, illetékek:	197 eFt	138 eFt
• Kertváros kártya tervezés, gyártás:	160 eFt	272 eFt
• Biztosítási díj:	177 eFt	131 eFt
• Egyéb bonyolítási költségek:	0 eFt	256 eFt
• Egyéb fel nem sorolt költségek:	384 eFt	88 eFt
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	29.839 eFt	30.586 eFt

Személyi jellegű ráfordítások: **2014.12.31. 17.991 eFt**
2015.12.31. 18.587 eFt

A személyi jellegű ráfordítások elemei a következők:

	2014. év	2014. év
• Teljes munkaidős bérköltség:	11.585 eFt	11.475 eFt
• Bérek adóterhei:	3.680 eFt	3.738 eFt
• Személyi jellegű egyéb kifizetések:	1.128 eFt	1.687 eFt
• Személyi jellegű kifizetések járulékai:	217 eFt	312 eFt
• FB-tagok díjazása:	1.363 eFt	1.363 eFt
• Céges telefon jövedelemadója:	18 eFt	12 eFt
Személyi jellegű ráfordítások összesen:	17.991 eFt	18.587 eFt

A Társaságnál 2015-ben a főmunkaidőben alkalmazottak átlagos létszáma 6 fő volt. A 3 fős felügyelő bizottságból 2 tag kapott tiszteletdíjat. FB tag és vezető tisztségviselő kölcsönt, előleget nem kapott. A beszámoló készítésekor 3 fő teljes állású alkalmazott és 3 fő FB tag a cég személyi létszáma. Az ügyvezető 2014.03.12-től megbízásos jogviszonyban áll.

Értékcsökkenési leírás: **2014.12.31. 3.132 eFt**
2015.12.31. 4.894 eFt

2015-ben a 4.894 eFt értékcsökkenési leírásból:
1.229 eFt a korábbi támogatásból származó eszközök értékcsökkenése.
1.016 eFt tervszerinti értékcsökkenési leírása.
2.278 eFt támogatásból beszerzett eszközök azonnali értékcsökkenése.
371 eFt az egyéb kis értékű tárgyi eszközök értékcsökkenése.

Egyéb ráfordítások: **2014.12.31. 980 eFt**
2015.12.31. 969 eFt

Az egyéb ráfordításokat a következő elemek adják:

	2014.év	2015. év
• Iparűzési adó	850 eFt	932 eFt
• Késedelmi kamat	28 eFt	18 eFt
• Behajthatatlan követelés	99 eFt	0 eFt
• Egyéb ráfordítás	3 eFt	19 eFt
• Egyéb ráfordítások összesen:	980 eFt	969 eFt

Rendkívüli ráfordítások: **2014.12.31. 7 eFt**
2015.12.31. 7 eFt

A Társaságnak 2015. évben rendkívüli ráfordítása 7 eFt .

Adófizetési kötelezettség:

2014.12.31.	**315 eFt**
2015.12.31.	**375 eFt**

A Társaságot 2015. évben 375 eFt társasági adó fizetési kötelezettség terheli.
2015 évi társasági adó elszámolás

Bevétel: 62.551 eFt
Költség: 55.042 eFt
Adózás előtti eredmény: 7.507 eFt
Korábbi évek veszteségéből elhatárolás: -3.754 eFt
Társasági adó alap: 3.754 eFt
Társasági adó: 375 eFt
Adózott eredmény: 7.132 eFt

Eredménykimutatás

2015. év.	**Összesen (eFt)**
Bevétel	62.551
Ráfordítás	55.043
Adózás előtti eredmény	7.507
Adózási kötelezettség	375
Adózott eredmény	7.132

Bevételeink az alábbiak szerint alakultak:	2014. év	2015. év
Az üzletek bérbeadásából származó összes bevétel:	**36.797 eFt**	**36.659 eFt**
A közösségi terem bevételei:	**7.550 eFt**	**8.265 eFt**
Napijegyek árbevétele:	**4.267 eFt**	**4.429 eFt**
WC automaták árbevétele:	**152 eFt**	**77 eFt**
Reklámfelület bérbeadása:	**485 eFt**	**1.216 eFt**
Továbbszámlázott díjak:	**6.992 eFt**	**7.672 eFt**
Egyéb bevételek:	**80 eFt**	**438 eFt**
Kamatokból származó bevételek:	**2 eFt**	**222 eFt**
Rendkívüli bevételek:	**1.931 eFt**	**3.507 eFt**

Ráfordítások:		
Anyagjellegű ráfordítások:	**29.839 eFt**	**30.586 eFt**
Személyi jellegű ráfordítások:	**17.991 eFt**	**18.587 eFt**
Az értékcsökkenési leírás:	**3.132 eFt**	**4.894 eFt**
Egyéb ráfordítások:	**980 eFt**	**969 eFt**
Rendkívüli ráfordítások:	**7 eFt**	**7 eFt**
Adófizetési kötelezettség:	**315 eFt**	**375 eFt**
Adózott eredmény:	**5.993 eFt**	**7.132 eFt**

Összevetés az üzleti tervvel:
2015-ös üzleti tervünkben 8.376 eFt adózott eredménnyel számoltunk, a tényleges eredmény pedig 7.132 eFt. Beszámolónkban szereplő adózott eredmény és a terv közötti eltérést a karbantartási költségek jelentős megnövekedése (lejáró garancia) és veszélyes hulladéknak minősülő zsír- és olajfogókból származó anyagok szállítási díjainak megemelkedése magyarázza. Ezen kívül még emelkedett tavaly a cafetéria keret is.
Az jól látható, hogy az összes bevétel növekedése jelentősen meghaladta a tervet, a költség is ugyan, de nem azonos mértékben. Eltérés még a tervtől az értékcsökkenés alakulása, melynek 2015-ös tényszámait fentebb részleteztünk.

Kötelezettségvállalás és függő kötelezettségek

A Társaságnak garanciái, jelzáloggal terhelt eszközei, egyéb mérlegen kívüli kötelezettségei nem állnak fenn.

A beszámoló készítésének időpontjával bezárólag nincs folyamatban és nem várható per a Társasággal szemben.

Környezetvédelem

A Társaságnál 2015. évben keletkezett veszélyes hulladékot a vonatkozó legmagasabb biztonsági előírások szerint kezelte, illetve szállította el.
Környezetvédelmi garanciális kötelezettsége a Társaságnak 2015. évben nem volt.

Bér- és létszámadatok
A Kft. munkavállalóinak 2015. évi létszám és jövedelem adatait a következő táblázat szemlélteti:

(költségadatok ezer Ft-ban)

2014. év.

Megnevezés	Felügyelő biz.tagok	Szellemi dolgozók	Összesen
Átl. stat. létszám	3	3,5	6,5
Bérköltség	1.363	11.585	12.948
Személyi jell. kifizetés	0	1.128	1.128

2015. év.

Megnevezés	Felügyelő biz.tagok	Szellemi dolgozók	Összesen
Átl. stat. létszám	3	3	6
Bérköltség	1.363	11.475	11.475
Személyi jell. kifizetés	0	1.687	1.687

Megj.: az ügyvezető megbízásos jogviszonyban áll, mely nem számít bele a stat. létszámba, de a bérköltségnél szerepeltettük.

1. számú melléklet:

Gazdálkodási mutatók

Vagyoni helyzet mutatói:

Megnevezés	*számítás*	*érték %-ban*
Befektetett eszközök aránya:	bef.eszk./ összes eszk.	28%
Forgóeszközök aránya:	forgóeszk.+Aktív id.elhat/ összes eszk.	72%
Tőke ellátottság:	saját tőke / összes forrás	67%
Kölcsönvett források aránya:	köt. + passzív id.elhat/ összes forrás	33%
Eladósodottság:	köt. – követetélek / saját tőke	13%
Adósságszolgálati mutató:	mérleg sz.er. + écs / hosszúlej.köt.	696%
Saját tőke növekedése:	saját tőke/ jegyzett tőke	299%

Pénzügyi helyzet mutatói:

Megnevezés	*számítás*	*érték %-ban*
Likviditási mutató1:	forgó eszk./ rövid lej.köt.	675%
Likviditási mutató 2:	pénzeszk./ rövid lej.kötelezettségek	175%
Hitelfedezeti mutató:	követelések / kötelezettségek	162%

Jövedelmezőségi mutatók:

Megnevezés	*számítás*	*érték %-ban*
Bevétel arányos jövedelem:	adózás el.eredmény / összes bev.	13%
Eszközarányos jövedelem:	adózás el.eredmény / összes eszköz	16%

IM
IGAZSÁGÜGYI MINISZTÉRIUM

15EB-02

11/2009. (IV. 28.) IRM-MeHVM-PM együttes rendelet

Kizárólag elektronikus úton nyújtható be.

ELEKTRONIKUS ŰRLAP

a számviteli törvény szerinti beszámoló letétbe helyezésének és közzétételének teljesítéséhez

Hatályosság kezdete: 2015. 01. 01

CÉGADATOK (A)

1. Cég neve: "Sashalmi Piac"Kft
2. Cégjegyzékszáma: 0 1 – 0 9 – 9 1 6 3 5 2
3. Székhelye: 1 1 6 3 Budapest (település)
   Sashalmi (közterület) tér (közterület jellege) 1 (ház) (em.) (ajtó)
4. Adószáma: 1 4 7 1 2 2 3 0 – 2 – 4 2
5. KSH jelzőszáma: 1 4 7 1 2 2 3 0 – 6 8 3 2 – 1 1 3 – 0 1

(B)

1. Beszámoló aláírására jogosult vezető tisztségviselő neve: Kozma Viktor Károly
2. Lakóhelye: 1 1 6 1 Magyarország (ország) Budapest (település)
   Eperjesi (közterület) utca (közterület jellege) 17 (ház) (em.) (ajtó)
3. Beszámolót megküldő személy neve: Kalocsainé Szalai Gabriella
4. Lakóhelye: 1 1 6 2 Budapest (település)
   Kötőfék (közterület) utca (közterület jellege) 14 (ház) (em.) (ajtó)
5. Adóazonosító jele: 8 3 6 0 0 9 2 8 6 9
6. Beküldő személy képviseleti minősége: KÖNYVELŐ

BESZÁMOLÓ ADATOK (C)

1. Beszámoló típusa: **NORMÁL EGYSZERŰSÍTETT ÉVES BESZÁMOLÓ**
2. Benyújtás oka: ÜZLETI ÉVET ZÁRÓ
3. Cég üzleti évének mérlegfordulónapja: 2 0 1 5 – 1 2 – 3 1
4. Beszámolási időszak kezdete és vége: 2 0 1 5 – 0 1 – 0 1 -től 2 0 1 5 – 1 2 – 3 1 -ig
5. Pénzegység és pénznem: EZER H U F
6. Beszámoló elfogadásának időpontja: 2 0 1 6 – 0 3 – 3 1
7. Legfőbb szerv határozatának száma:
8. Mérleg választott típusa: A típus
9. Eredménykimutatás költségeljárása: Összköltség eljárással
10. Megküldésre kerülő dokumentumok:
    - [x] Kiegészítő melléklet
    - [x] Adózott eredmény felhasználására vonatkozó határozat
    - [x] Független könyvvizsgálói jelentés
    - [ ] Közhasznúsági melléklet

(D)

1. A cég könyvvizsgálatra kötelezett-e: IGEN
2. Könyvvizsgálat elvégzéséért felelős személy neve: Király Zsuzsanna
3. Lakóhelye: 1 1 0 2 BUdapest (település)
   Kőrösi Csoma S. (közterület) utca (közterület jellege) 1 (ház) 11 (em.) (ajtó)

"SASHALMI PIAC" KFT
1102 Bp., Sashalmi tér 1.
Adószám: 14712230-2-42
CIB: 10702301-48812500-51100005

NYILATKOZAT

Kijelentem, hogy a fent közölt adatok a valóságnak megfelelnek, a csatolt okiratban szereplő adatok az elfogadott beszámoló (ideértve az adózott eredmény felhasználására vonatkozó határozatot és a független könyvvizsgálói jelentést is) adattartalmával egyezőek.

Kelt: BUDAPEST, 2 0 1 6 – 0 3 – 3 1

NORMÁL EGYSZERŰSÍTETT ÉVES MÉRLEG "A" típus

Cégnév: "Sashalmi Piac"Kft

Cégjegyzékszám: 01 – 09 – 916352

KSH szám: 14712230 – 6832 – 113 – 01

Pénzegység: EZER HUF

Beszámolási időszak: 2015 – 01 – 01 -- 2015 – 12 – 31

	Tétel (sor) megnevezés	Előző év	Módosítás	Tárgyév
1	**A. Befektetett eszközök (02.+04.+06. sor)**	13340		13267
2	*I. Immateriális javak*	208		76
3	2. sorból: Immateriális javak értékhelyesbítése			
4	*II. Tárgyi eszközök*	13132		13191
5	4. sorból: Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
6	*III. Befektetett pénzügyi eszközök*			
7	6. sorból: Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
8	6. sorból: Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
9	**B. Forgóeszközök (10.+11.+14.+16. sor)**	27078		33174
10	*I. Készletek*			117
11	*II. Követelések*	10869		10735
12	11. sorból: Követelések értékelési különbözete			
13	11. sorból: Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
14	*III. Értékpapírok*	4500		13746
15	14. sorból: Értékpapírok értékelési különbözete			
16	*IV. Pénzeszközök*	11709		8576
17	**C. Aktív időbeli elhatárolások**	622		257
18	**Eszközök összesen (01.+09.+17. sor)**	41040		46698

Ny.v.:1.1 A nyomtatvány papír alapon nem küldhető be!

Nyomtatva: 2016.04.04 10.12.09

„SASHALMI PIAC" KFT
1163 Bp., Sashalmi tér 1.
Adószám: 14712230-2-42
CIB: 10702301-48812500-51100005

NORMÁL EGYSZERŰSÍTETT ÉVES MÉRLEG "A" típus

Cégnév: "Sashalmi Piac"Kft

Cégjegyzékszám: 01-09-916352

KSH szám: 14712230-6832-113-01

Pénzegység: EZER HUF

Beszámolási időszak: 2015-01-01 -- 2015-12-31

	Tétel (sor) megnevezés	Előző év	Módosítás	Tárgyév
19	**D. Saját tőke (20.+22.+23.+24.+25.+26.+29. sor)**	24218		31350
20	I. Jegyzett tőke	10500		10500
21	20. sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
22	II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke(-)			
23	III. Tőketartalék			
24	IV. Eredménytartalék	7725		13718
25	V. Lekötött tartalék			
26	VI. Értékelési tartalék (27.-28. sorok)			
27	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
28	Valós értékelés értékelési tartaléka			
29	VII. Mérleg szerinti eredmény	5993		7132
30	**E. Céltartalékok**			
31	**F. Kötelezettségek (32.+33.+34. sor)**	4907		6642
32	I. Hátrasorolt kötelezettségek			
33	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	1577		1728
34	III. Rövid lejáratú kötelezettségek	3330		4914
35	34. sorból: Kötelezettségek értékelési különbözete			
36	34. sorból: Származékos ügyletek negatív értékelési különbözet			
37	**G. Passzív időbeli elhatárolások**	11915		8706
38	**Források összesen (19.+30.+31.+37. sor)**	41040		46698

Ny.v.:1.1 A nyomtatvány papír alapon nem küldhető be!

Nyomtatva: 2016.04.04 10.12.09

„SASHALMI PIAC" KFT
1163 Bp., Sashalmi tér 1.
Adószám: 14712230-2-42
CJB: 10702301-48812500-51100005

NORMÁL EGYSZERŰSÍTETT ÉVES EREDMÉNYKIMUTATÁS "A" típus

(összköltség eljárással)

Cégnév: "Sashalmi Piac"Kft

Cégjegyzékszám: 01-09-916352

KSH szám: 14712230-6832-113-01

Pénzegység: EZER HUF

Beszámolási időszak: 2015-01-01 -- 2015-12-31

	Tétel (sor) megnevezés	Előző év	Módosítás	Tárgyév
1	*I. Értékesítés nettó árbevétele*	5624		5838
2	*II. Aktívált saját teljesítmények értéke*			
3	*III. Egyéb bevételek*	80		438
4	III. sorból: visszaírt értékvesztés			
5	*IV. Anyagjellegű ráfordítások*	2839		3086
6	*V. Személyi jellegű ráfordítások*	1791		1887
7	*VI. Értékcsökkenési leírás*	312		489
8	*VII. Egyéb ráfordítások*	980		969
9	VII. sorból: értékvesztés			
10	***A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I.+-II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)***	432		385
11	*VIII. Pénzügyi műveletek bevételei*	2		222
12	VIII. sorból értékelési különbözet			
13	*IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai*			
14	IX. sorból értékelési különbözet			
15	***B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII.-IX.)***	2		222
16	***C. Szokásos vállalkozási eredmény (+-A.+-B.)***	434		407
17	*X. Rendkívüli bevételek*	193		507
18	*XI. Rendkívüli ráfordítások*	7		7
19	***D. Rendkívüli eredmény (X.-XI.)***	192		500
20	***E. Adózás előtti eredmény (+-C.+-D.)***	630		750
21	*XII. Adófizetési kötelezettség*	315		375
22	***F. Adózott eredmény (+-E.-XII.)***	593		713
23	***G. Mérleg szerinti eredmény***	593		713

Ny.v.:1.1 A nyomtatvány papír alapon nem küldhető be!

Nyomtatva: 2016.04.04 10.12.10

„SASHALMI PIAC" KFT
1163 Bp., Sashalmi tér 1.
Adószám: 14712230-2-42
CIB: 10702301-48812500-51100005

Független könyvvizsgálói jelentés

A "Sashalmi Piac" Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. tulajdonosainak

Elvégeztem a "Sashalmi Piac" Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. mellékelt 2015. évi egyszerűsített éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2015. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 46 698 E Ft , a mérleg szerinti eredmény 7 132 E Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az egyszerűsített éves beszámolóért

A vezetés felelős az egyszerűsített éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes egyszerűsített éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

Az én felelősségem az egyszerűsített éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatom alapján. Könyvvizsgálatomat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban hajtottam végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljek az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzem meg és hajtsam végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzek arról, hogy az egyszerűsített éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az egyszerűsített éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az egyszerűsített éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függnek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az egyszerűsített éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az egyszerűsített éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is.

Meggyőződésem, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményem megadásához.

Vélemény

Véleményem szerint az egyszerűsített éves beszámoló megbízható és valós képet ad a gazdálkodó a "Sashalmi Piac" Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. 2015. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Budapest, 2016. március 31.

Király Zsuzsanna
kamarai tag könyvvizsgáló
1102 , Budapest, Kőrösi Csoma S., út 2.
kamarai tagsági szám: 007264

sashalmi piac

„Sashalmi Piac" Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft.

2016. évi üzleti terv

Budapest, 2016. január 31.

„SASHALMI PIAC" KFT
1163 Bp., Sashalmi tér 1.
Adószám: 14712230-2-42
CIB: 10702301-48812500-51100005

sashalmi piac

TARTALOMJEGYZÉK

Alapadatok	*3. oldal*
1. Bevezetés	*4. oldal*
2. Előzmények	*4. oldal*
3. A működés főbb jellemzői	*4. oldal*
4. Üzletpolitikai irányelvek	*6. oldal*
5. Bevételi terv	*7. oldal*
6. Költségterv	*9. oldal*
7. Eredményterv	*13. oldal*
8. Fejlesztési elképzelések	*13. oldal*
9. Összegzés	*14. oldal*
1.sz. melléklet pénzügyi terv	

Alapadatok

A Vállalkozás elnevezése: "Sashalmi Piac" Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Korlátolt felelősségű Társaság

Működési formája: Korlátolt Felelősségű Társaság
Létesítő okirat kelte: 2009. március 12.
Tagok: Budapest, Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat
1163 Budapest, Havashalom u.43.
Fő tevékenységi köre: Ingatlankezelés
Adószáma:14712230-2-42
Cégjegyzékszáma:01-09-916352
Cég statisztikai számjele: 14712230-6832-113-01
Cég székhelye: 1163 Budapest Sashalmi tér 1.
Cég jegyzett tőkéje: 10.500.000,- azaz tízmillió ötszázezer forint
Képviseletre jogosult: Kozma Viktor ügyvezető an.: (dr.Palánkay Valéria)
Képviselet módja: Önálló
Lakcím: 1161 Budapest, Eperjesi u. 17.

Könyvelő adata: Lineár Szolgáltató Kft
1165 Budapest Veres Péter u.158
Cégjegyzékszám:01-06-162179

Könyvelésért, beszámoló összeállításáért felelős személy:
Kalocsainé Szalai Gabriella (an.:Tombor Mária)
Regisztrációs szám: 153627

Könyvvizsgáló adatai: Király Zsuzsanna
1102 Budapest, Kőrösi Csoma S. út 2. 1/11.
Kamarai nyilvántartási szám: 007264
Könyvvizsgálati díj: 350.000,- /év

Felügyelő bizottsági tagok:

Dr. Csomor Ervin (an: Izer Mária) Megbízási díj: -
Szatmáry László (an: Komlós Mária) Megbízási díj: 56.800 ,-
Dr. Sebők László (an: Tóth Mária) Megbízási díj: 56.800 ,-

1. Bevezetés

Az alábbiakban előterjesztést teszek a **„Sashalmi Piac" Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft.** 2016. évi üzleti tervére. A szöveges értékelés alapját képezik, az üzleti tervhez készített és mellékelt táblázatok, melyek a számszerűsített elképzeléseket tükrözik.

2. Előzmények

Budapest, Főváros XVI. kerületének Önkormányzata, mint tulajdonos alapító által létrehozott **„Sashalmi Piac" Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft.** 2009. március 26-i időponttal 100 %-os tulajdoni hányaddal, **10 millió Ft-os** jegyzett tőkével kezdte meg működését. A választott ügyvezető, Kozma Viktor jogviszonyának kezdeti időpontja 2009. március 12. A képviselet módja: önálló. A tulajdonos döntése alapján, 2013. május 31-el a Városfejlesztő Kft. beolvadt a Sashalmi Piac Kft-be, mint jogutód társaságba, ezzel a **társaság jegyzett tőkéje 10.500 e Ft lett.**

Az alapítás célja az volt, hogy Kft. társasági formában szervezeti keretet biztosítson a Budapest XVI. kerület **100739** és a **100741/2** helyrajzi számok alatt létesített piaci épületegyüttes és a **közösségi terem**, valamint a **100846-os** helyrajzi számon található volt HÉV megálló épületének és a Havashalom parkban található szociális blokk üzemeltetésére és működtetésére.

Az alapítói ellenőrzés gyakorlója a **3 fős Felügyelő Bizottság**, mely folyamatos megbízással a Kft. tevékenységét ellenőrzi és javaslattal él a testületi döntéseket igénylő kérdésekben.

A piac működésének jövőbeni feltételei, úgy a működtetés, mint a gazdálkodás területén, hogy kiegyensúlyozott legyen, stabil személyi, tárgyi és pénzügyi hátteret tudjon biztosítani az eredményes gazdálkodáshoz valamint az, hogy munkánk eredményeképpen a kertvárosi piac kulturáltságban és színvonalában is mindenkor a lakosság szolgálatában álljon.

A Sashalom városközpont komplex rehabilitációja és ezzel a Sashalmi Piac teljes felújítása már 2011 szeptemberében véget ért. A Sashalmi Piacon, így 35 üzlethelyiség, valamint 95 termelői asztal biztosítja az árusítási lehetőséget a környékbeli vállalkozások számára. A Sashalmi sétányon található **információs pavilon, valamint** a **Havashalom parkban** található **szociális blokk** működtetése is a társaság pénzeszközeit terheli. **Számos elvárást és feladatot támaszt elénk az EU-s finanszírozást ellenőrző hatóság** különböző indikátorok alapján, melyet a fenntartási időszakban évről-évre teljesítenünk kell közösen az önkormányzattal. Ilyenek például, hogy előírás a munkaerő létszám fejlesztése, illetve megtartása a piacon különböző arányban. Továbbá szabályozzák a kommunikációnkat is különböző előírások, mindezek mellett pedig a tevékenységi funkciók bővítése és megőrzése, valamint közreműködés a környékbeli szociális város rehabilitációban is elvárás.

A Városfejlesztő Kft. beolvadása után a társaság átvette a **Kertváros Kártyával kapcsolatos feladatok** ellátását is.

3. A működés főbb jellemzői

A piac bevételeinek tervezése egyszerűnek tűnik, hiszen a bérelhető üzlethelyiségek alapterülete fix. A valóságban számos olyan tényező befolyásolja a bevételeket - lévén, hogy a kereskedelmi szektorban tevékenykedünk – melyekkel nehéz előre kalkulálni. Ilyenek lehetnek az időszakos kipakolásokból származó bevételek, napijegyek bevételei, a rendezvények bevételei. Az üzletek bérleti díjából származó bevételek sem kőbe vésett adatok, mert amennyiben egy bérlővel megszűnik a bérleti jogviszony évközben, úgy rövidebb ideig az adott üzletből nem származik bevétel. Vannak olyan

bérlők, akik saját hibájukból, vagy más tényező miatt nehéz helyzetbe kerülhetnek, amely ugyancsak hatással lehet a bérleti díjfizetési kötelezettségeire. Elmondható azonban, hogy az utóbbi években a **bérlők fizetési hajlandósága jelentősen javuló tendenciát mutat.**

A 2016. évi költségvetésünket a korábbi években tapasztalt bevételek és kiadások alapján tudjuk megtervezni. A felújított piacot évről-évre egyre többen ismerik meg Budapestről és a környező településekről, köszönhető ez a korábbi évek alatt befektetett PR munkánk eredményének is.

Az üzletek bérleti díjaiból származó bevételek emelkedésével nem tudunk számolni, hiszen határozott idejű szerződések vannak. Elmondható, hogy a vásárlók száma a piacon növekvő tendenciát mutat és az árusok elmondásai alapján többet is költenek, mint a korábbi években. Elmondható általánosságban, hogy az általános élelmiszereket forgalmazó vállalkozások megélhetése még mindig stabil, a luxuscikkeket, különleges termékeket árusítók helyzete is egyre javul. A kormány gazdaságpolitikájának hatása egyértelműen érezhető, ezért a továbbiakban is bízunk abban, hogy azok a családok, akiknél **enyhültek a súlyos devizahitelek terhei**, valamint a **családokat érintő adókedvezmények és támogatások is hozzájárulnak a belföldi kereslet emelkedéséhez.**

Sajnos nem választhattuk a pénzforgalmi szemléletű ÁFA fizetést, amire idén sem vagyunk jogosultak, holott ez jelentős könnyebbséget okozna. Sajnos **nem minősülünk KKV-nak**, mivel 100%-os önkormányzati tulajdonú a cég és nagyvállalatnak minősülünk, de a gyakorlatban pedig kisvállalkozás vagyunk, így a pályázatokban előírt feltételeket nem tudjuk teljesíteni és elesünk a pénzforgalmi szemléletű ÁFA fizetéstől is.

Összességében elmondható, hogy az idei adózási változások sem befolyásolják közvetlenül a társaság pénzügyi helyzetét.

A bevételi források számát igyekszünk továbbra is növelni különféle akciókkal, vásárokkal, rendezvényekkel, és hirdetési felületek kialakításával. A már több mint két éve bevezetett illemhelyi **pénzbedobó automaták** bevételei fedezni tudják a tisztítószerek nagy részét. Bevezettük a közösségi teremben a sport célú **Erzsébet Utalvány** elfogadását is, a korábban már bevezetett **Széchenyi Pihenőkártya** mellett, mely további forrásokhoz juttatja a céget.

A feladatok köre a **Kertváros Kártya** kiadásával teljesedtek ki, hiszen 2014. november 20-tól ingyenessé tette a tulajdonos önkormányzat a kártyát, mellyel jelentősen megugrott az igénylések száma. A kártyával kapcsolatos ügyeket a Sashalmi Közösség Teremben kialakított ügyfélszolgálat látja el, hétfőtől szombatig.

A piac működtetése rendkívül összetett. A modern ingatlanüzemeltetési feladatok műszakilag és biztonságtechnikailag egyaránt kihívást jelentenek. A megnövekedett felület miatt, nagy feladat hárul a piac és közösségi terem, összesen háromfős takarító személyzetére is, akiket külsős vállalkozás biztosít számunkra. A piacon állandó higiénés körülményeket kell fenntartani, melyet a hatóságok rendszeresen ellenőriznek. A közösségi terem folyamatos kihasználtságát egy fő programfelelős biztosítja, aki a terem bérbeadásáért, műszaki állapotáért, az ott dolgozókért és a folyamatos rendelkezésre állásért felelős. Egy ember két munkakört lát el úgy, mint piacfelügyelő és általános karbantartó. A piac őrzését szerződéses vállalkozó teljesíti éjszakánként és ünnepnapokon egész nap.

Szervezeti ábra:

Alapító

2016. évben **6 fő** lesz a Sashalmi Piac Kft. teljes személyi állománya, melyben **2 fő FB tag** is szerepel, ugyanis az elnök nem vesz fel tiszteletdíjat. Az ügyvezető megbízásos jogviszonyban áll, a Kertváros Kártya referens külsős.

A társaság pénzeszközeit továbbra sem terheli hitel, vagy egyéb tartós kötelezettség.

4. Üzletpolitikai irányelvek

A Kft. fő feladata 2016. évben is a lakossági igényekből fakadó kereslet korszerű, kulturált körülmények közt történő kielégítése, a helyi és környező településeken lévő őstermelők, kereskedelmi vállalkozók kínálati pozícióinak biztosítása a helyi sajátosságoknak és lehetőségeknek megfelelően. Idén célul tűztük ki a **hungarikum** termékek és az autentikus hazai élelmiszerek előtérbe helyezését, népszerűsítését, ezért számos olyan eseményt tervezünk, melyek tematikája a a fentiekhez köthető. Fontos feladatunknak érezzük a továbbiakban is, hogy a Sashalmi Piac nem csak kizárólag kereskedelmi célokat szolgál, hanem az **emberi kapcsolatokat** is ápolja azáltal, hogy rendezvények és műsorok szolgálják a kertváros lakóit. Törekszünk továbbá arra, hogy a piacon főként **minőségi, hazai élelmiszereket** forgalmazó vállalkozások nyerjenek teret. Közvetett módon így elősegíthetjük az egészséges étkezési szokásokat. Idén is feladatunk lesz a **Kertváros Kártya** kiadása, reklámozása, az ügyfelek elérése és az ebben résztvevő vállalkozásokkal való kapcsolattartás is. Ennek kizárólag költség vonzata van, ugyanis a kártya ingyenes.

Korábban a II-es ütemben elkészült **piacrész, a közösségi terem és az új étkezde** számos új funkcióval bővítette a Sashalmi Piac működését. Új termékekkel **új vásárlóközönséget** tudtunk megcélozni, a csarnok pedig kiválóan alkalmas **sportolás**ra (kosárlabda, teremfoci, röplabda, tollas, birkózás, tánc stb.) és **rendezvények, céges események és vásárok** megtartására. Az étkezdével kiegészülve a rendezvények **catering** ellátása is biztosítottá vált. A **Margit utca piaci szakasza lezárható**, így nagyobb vásárok idején az úttestet is használni lehet, ezáltal jelentősen megnövekszik a piac teljes területe egy adott napra. 2012 végén jelentősen javultak a parkolási lehetőségek, hiszen befejeződött a HÉV sínek leburkolása és ezzel számos új parkolóhely létesült, melyekkel kényelmesebbé vált a piac megközelítése.

2015-ben megváltozott a **boltok vasárnapi nyitva tartása**, mely ránk pozitív hatással volt, hiszen a korábbi átlagban 5 napos piaci hét kibővült egy fél nappal, hiszen előszeretettel járnak hozzánk vásárolni ezen a napon is nyitva tartási időben, 6-12-ig. A forgalom ilyenkor egy erősebb hétköznapnak tekinthető, de fele annyi idő alatt. Elmondható tehát, hogy a piacnak és a bérlőknek jól jött az új szabályozás.

Igyekszünk a **közüzemi költségek terén idén is takarékoskodni,** hiszen a Magyar Villamos Művekkel kialkudott villamos energia díjszabás kedvezőbb lesz 2016-ben is. Egy kwh áram díja 13,4

F+KÁT lesz a tavalyi 16,3 Ft helyett, amihez hozzájönnek a különböző rendszerhasználati díjak, melynek hatósági árszabása van. Idén talán sikerül pontot tenni az ELMŰ miatt elhúzódó **mérőhely összevonásra** is, mely további rendszerhasználati díj csökkenést fog eredményezni. A fényforrásaink DML lámpára lettek cserélve még 2011-ben, így a világítás is takarékos. A nem közvetített szolgáltatások között korábban a vízfogyasztás és a csatornadíj volt jelentős, de **locsolási mellékmérővel** mérjük a zöldfelületre felhasznált víz mennyiségét, így ezzel megtakarítást érünk el. Az öntözésre nem lett kialakítva külön rendszer, így jelenleg az ivóvíz hálózatról öntözzük a nagy kiterjedésű zöldfelületet. 2012 novemberétől szerződéses vállalkozó végzi a piacon a takarítási munkák ellátását, melynek eredményeképp akkoriban jelentős megtakarítást értünk el úgy, hogy e feladatokat ellátó személyek létszáma pedig nem változott. Ez idén sem fog változni.

Nagy hangsúlyt fektetünk a környezetvédelemre is, hiszen már működésünk eleje óta szelektíven gyűjtjük a piacon keletkezett hulladékok jelentős részét, melyre amúgy a működési engedélyünk is kötelez. Természetesen olyan kommunális hulladék is keletkezik, melyet már nem tudunk szelektálni, ezt az FKF viszi el. Közel három éve szerződéses partnerünk a Csaba-R Kft., aki a papírt, a műanyagot és fémet szállítja el. 2014-től a zöld hulladék is külön edénybe kerül, melyet komposztáló cég szállít el (Bioferet Kft.), valamint az egészséges, kidobásra szánt gyümölcsöt is gyűjtjük szeszfőzde számára. A veszélyes hulladéknak számító hússzármazékot is külön gyűjtjük, melyet a Biotrans szállít el 2014-től, jelentősen olcsóbban, mint az ATEV.

Marketing munkánk ebben az évben többek között, az **internetes média (Facebook, honlap)** fenntartása, az írott sajtóban megjelent **cikkek a piacról, rendezvényekről és a közösségi teremről,** valamint a **rendezvényeinkről és a Kertváros Kártyáról szóló kiadványok** létrehozása lesz. A sikeresebb rendezvényeink látogatottsága meghaladta az 1000 főt, mely a piac alapterületéhez mérten komoly létszám. Korábban kiadtunk egy **Sashalmi Piac reklámújságot**, melyben az üzleteket és a piacot kívántuk bemutatni **33.000 példányban**. Szerencsére sikeresnek bizonyult ez az akció, melyet idén is folytatni szeretnénk, de már több kiadásban és akciós termékek megjelölésével. Számos **katalógusban, térképen és adatbázisban** is helyet kapott a piac. A **Facebook kampány** bizonyult eddig a leghatékonyabbnak, így idén többször kívánjuk alkalmazni ezt a célszerű és olcsó hirdetési formát. A közúti **reklámtáblák** kihelyezését idén is tervezzük a kerületben, valamint a piac egyes felületein hirdetési lehetőséget biztosítunk más vállalkozások számára is.
Nagy sikernek örvend a **piaci rádió, mely jó reklám nekünk is, illetve előszeretettel hirdetnek a vállalkozások is benne.** A szomszédos **Waldorf iskolával kötött együttműködési megállapodás**unk értelmében az iskola segíti a közösségi terem rendezvényeit a szervezésben, valamint eszközökkel, rendezvénykellékekkel és díszítéssel és alkalomszerűen műsorokkal. Mi pedig előre egyeztetett időpontokban helyszínt nyújtunk az iskola nagyobb rendezvényeihez, ami már nem férne el a saját tornatermükben.
A piac melletti információs pavilon nagyon jó eszköz a későbbi rendezvényeink beharangozására.
A **Kertváros Kártya promócióját** idén az internetes- és nyomtatott kiadványok terjesztésével, valamint a rendezvényeken való pultozással kívánjuk elvégezni.

5. Bevételi terv

Az üzlethelyiségek bérleti díját idén is az infláció mértékével kívánjuk emelni. A napijegyek esetében helyfüggő díjemelést tervezünk tavasztól. Ezek 2000-2500 forint között mozognak egy asztalra. A bolhapiacon a jelenlegi 700 Ft helyett 800 Ft lesz a helypénz. A bérletes rendszer díja a napijegy emeléséhez képest fog emelkedni, mely még így is kedvezőbb választás lehet azoknak, akik legalább háromszor jönnek egy héten. Szeretnénk hangsúlyozni, hogy a bérleti díjak a Sashalmi Piacon olcsóbbak, mint a konkurens piacokon, hiszen így tudjuk vonzóvá tenni a kiadásra kínált üzleteket, asztalokat. **Az üzletek kiadási aránya éves szinten 95%! A termelői árusító helyeink is egyre**

többször telnek be, így a mobil asztalok számának növelését eszközöltük, melyet a Margit utcán helyezünk el, amikor azt szabályosan le tudjuk zárni.
A **lakossági bolhapiac** folyamatos sikerként könyvelhető el. Vasárnaponként ezzel jelentős bevételt érünk el, különösebb ráfordítás nélkül.
Az általános piac 555,6 nm kiadható üzlethelyiséggel, míg a **második ütem** 185,7 nm kiadható üzlethelyiséggel rendelkezik. Amennyiben egy üzlet valamilyen okból kifolyólag bezárna, időbe telhet újra kiadni az üzletet, főleg nyáron, bár általában rendkívül hamar sikerül ezt megtenni.

Megállapítható továbbá, hogy az asztalról történő árusítást az időjárás és az évszakok váltakozása befolyásolja. Az év eleji „uborkaszezon" gyenge forgalmat eredményez a piacon. A márciusi palántaszezon kezdetétől a nyári szabadságolásokig magas a forgalom, az iskolakezdéstől újabb emelkedés mutatkozik, majd az őszi hónapok alatt stagnálás érzékelhető, végül a karácsony előtti szezonban hatványozott növekedés várható amennyiben az időjárás is kegyes hozzánk.

A **közösségi terem** bérleti díja 6.000-10.000 Ft/óra között mozog napszaktól, bérlőtől és időponttól függően.
Számos egyesület, baráti társaság, vagy cég jár hozzánk sportolni. A legnépszerűbb sport a foci, a kosárlabda és a röplabda. Közkedvelt még az aikido, torna, taekwando és tánc is.
A Kertvárosi SE röplabdásai kiemelt helyzetben lesznek idén is, hiszen az önkormányzat részben azzal támogatja, hogy kedvezményes bérleti díjat állapítunk meg nekik. Sikerült egy előnyös megállapodást kötnünk a kerületi Gourmand Szakiskolával, így az ott tanuló gyermekek minden délelőtt sportolhatnak nálunk a tornaórák keretein belül.
2016-ban már nem valószínűsíthető jelentősebb bevétel növekedés a teremnél, hiszen úgy tűnik, hogy elértük a teljes kapacitást. Szeptembertől már teljesen betelnek a hétköznapi időpontok és hétvégente is csak néhány szabad óra van még. Ezen kívül rendezvények is gyakran kerülnek a programba melyeknél általában 10.000 Ft/óra díjjal számolunk.
Számos rendezvény és sportesemény bizonyítja, hogy komoly érdeklődés mutatkozik a terem iránt. Az **alábbi eseményeket** emelnénk ki a hétköznapi programok mellé a közelmúltból a teljesség igénye nélkül: egészségnap, éjszakai focitornák, RAFC cup, lagzik, ruhabörze, karate bajnokság, kick-box bajnokság, sumo bajnokság, japán kard szemináriumok, GI falmászó verseny, különböző egyesületi összejövetelek, Magyarországi Jehova Tanúi Egyház összejövetele, NOE rendezvény, Szlovák Kisebbségi Önk. rendezvénye, önkormányzati események, kampányrendezvények, Mazotti fitness, könnyűzenei koncert, zumba party, céges rendezvények, baráti összejövetelek, röplabda bajnokságok stb, stb.
Júliustól szeptemberig, mikor az iskolák már nem veszik igénybe a termet és a szabadban űzhető sportok a népszerűek, kevésbé lesz vonzó a termünk, de idén is szeretnénk tábort szervezni és továbbra is igyekszünk gyermek játszóház kialakításával, valamint esküvőkkel és rendezvényekkel fenntartani a terem és piac folyamatos bevételeit.
Nagyképernyős kivetítőnkkel, projektorunkkal a piac díszterén esténként könnyed zenés programokkal készülünk a tavasz-nyári szezonra.
Idén rendezni szeretnénk ismételten egy jó hangulatú **Sörfesztivált**, mely terveink szerint egybe esne az egyik hazai EB mérkőzés napjával is. Ezen kívül **kertvárosi bolhaságok és egészségnap** is megrendezésre kerül, melyek relatíve alacsony költségvetésből, kiváló hangulattal és emlékezetes gasztronómiai élményekkel gazdagítja vendégeinket. Ezen eseményekbe szerencsére a piaci kereskedőket is sikerül bevonni. A rendezvények költségei betervezésre kerültek.

A korábban támogatásból **beszerzett rendezvény- és catering eszközök bérbeadásával** szeretnénk idén még kiegészíteni bevételeinket, melyet nehezen tudunk előre kalkulálni, de jók a visszajelzések.

A 2016. évi bevételünket 62.885 eFt-ban számszerűsítettük, mely az alábbiak szerint részletezhető:
Bérleti díjak 37.000 eFt
Napijegyek 4.600 e Ft
Közösségi terem 8.265 eFt

Egyéb bérbeadás (rendezvény e.) 500 eFt
Reklám, marketing bevételek 1.000 eFt
Kamatbevételek 250 eFt
WC Automaták: 100 eFt
Közvetített szolgáltatások bevételei: 7.670 eFt
Rendkívüli és egyéb bevételek (támogatásból, káreseményből): 3.500 eFt

A közvetített szolgáltatások alatt főként a villany, víz, csatorna és gáz díjainak továbbszámlázását értjük.
A korábbi eszközbeszerzésekre kapott támogatás idei évre könyvelésre kerülő része: 1.538 eFt rendkívül bevétel, mely összeg a kiadási oldalon, az ÉCS soron is megjelenik.
Kiemelnénk, hogy a napijegyekből származó bevételünk évről-évre javul, mely köszönhető a hatékony marketing munkánknak - egyre többen ismerik és szeretik a Sashalmi Piacot -, a bolhapiacnak és a díjszabások további ésszerűsítésének.

Fentieket a Pénzügyi terv tartalmazza: **1 sz. melléklet.**

6. Költségterv

2016. évi kiadásainkat 50.248 eFt összegben konkretizáltuk.

A kiadások 38%-át a bérek, míg 20%-át a közüzemi költségek teszik ki. A maradék 42%-ba tartoznak bele a szolgáltatásokra, a fenntartási anyagokra és marketingre fordított kiadások.

5%-os bértömeg emelkedéssel számolunk idén.

2015. év végi állapotához képest a személyi állomány terveink szerint nem változik.

A FB elnöke által javasolt éves bér 10%-ának megfelelő összegű prémium is tervezésre került az ügyvezető számára a feladatok meghatározása mellett.

A bérek és a cafetéria az alábbiak szerint alakulnak:

A **kiadások szerkezetének vizsgálatánál** láthatjuk, hogy főként a bérköltségek (alapbér és tiszteletdíjak+járulékok) 19.247 eFt és a szolgáltatások 16.326 eFt, valamint a közüzemi díjak 10.390 eFt teszik ki a kiadás nagy részét. Az anyagköltség (tisztítószer, fenntartási anyag, munkaruha, irodaszer, eszköz stb.) 1.350 eFt, valamint a reklám- és egyéb kiadások 1.650 eFt lesznek várhatóan, mely csökken.

Fenntartási anyagok közé soroljuk a tisztítószereket, segédanyagokat, védőfelszereléseket, irodaszereket, szerszámokat, tárgyi eszközöket (támogatásból is ide kerül), üzem- és fűtőanyagot (hómaró, fűkasza) melyek az üzemeltetésünk alatt álló számos ingatlan ellátásához elengedhetetlenek. Ezek összköltsége várhatóan **1.350 eFt lesz.**
Tisztítószerekre, vegyszerekre, fenntartási anyagokra az alábbi helyeken van szükség:
Az általános piacon 8 közösségi wc, 3 pissoir, 4 mosdó, 1 pelenkázó, 1 hulladéktároló, egy mozgássérült wc és mosdó található, valamint az üzemeltetési iroda és raktárak, személyzeti tartózkodók, amit tisztítani kell.

A második ütemnél 8 közösségi wc, 3 pissoir, 4 mosdó, 1 pelenkázó, 1 hulladéktároló, egy mozgássérült wc és mosdó található. A közösségi teremben 1 mozgássérült wc+mosdó, 2 öltöző, 1 bírói öltöző, 14 wc, 9 mosdó, 5 pissoir, a lépcsőház, 600 m2 sportfelület, valamint a közlekedők és szertárak találhatók, melyek napi takarítást igényelnek óriási mennyiségű tisztítószer felhasználásával. A két telek mérete 3593+4281 m2, melyen zöldfelület, szökőkút, díszburkolat, 100 elárusítóhely és számos gépkocsival is megközelíthető terület is megtalálható, melyeket napi szinten ellenőrzünk, takarítunk és karban tartunk. A piaci épületegyüttes és sportcsarnok tetőszerkezetét szezonálisan tisztítani kell, hiszen úgy tervezték, hogy mindenféle hulladék eldugíthatja a vízelvezetőket. A hatalmas piaci ponyvaszerkezet tisztítása csak építési állványról lehetséges, ezt is mi végezzük. A két telek zöldfelületének ápolását, a fűnyírást és a növények metszését és az öntözést is mi végezzük.

Hozzánk tartozik a volt HÉV épület és a Havashalom park szociális blokk is, mely télen-nyáron üzemel. Ez utóbbi karbantartása, tisztítása nem hétköznapi feladat a park óriási látogatottsága miatt. Tavaly itt több esetben fordult elő rongálás és kétszer felfeszítették a beléptető automata pénzelfogadóját. A rendőrség eredmény nélkül zárta le a nyomozást mindkét esetben. A biztosító is csak részben fedezte a kárunkat.

Tárgyi eszközök évről-évre fejlesztésre kerülnek, vagy lecserélődnek. Számos kisgép használódik el, a munkaeszközöket is cserélni kell, valamint az informatikai hátteret is karban kell tartani, hiszen 22 db ipari kamera, hálózati központ, hangosbemondó központ és ezek tartozékai kerültek kiépítésre. A piaci csatornarendszert rendszeresen tisztíttatni kell, mert alul lett tervezve. A zsír- és homokfogók tisztíttatása évente legalább kétszer esedékes, mely törvényi előírás is. Számos gépészeti javítás vált szükségessé, melyek nem garanciális meghibásodások (fűtésszerelés, csőtörés, rongálás, dugulás, egyéb elhasználódás stb.)

Szolgáltatási kiadásaink szerkezetének vizsgálata, érték szerinti csökkenő sorrendben:

Szolgáltatási kiadások között a **biztonsági szolgálatra fordított költségek 4.700 eFt lesz várhatóan.** A szerződés szerint még két éjjeliőr dolgozik felváltva, átlagban összesen heti 94 órában, mert hétköznap 12 órában, hétvégi napokon 15 órában, valamint ünnep- és munkaszüneti napokon 24 órában van őrzés. Ebben az összegben rendkívüli feladatokat is ellátnak, mint pl. rendezvények biztosítása. Ismét megjegyezzük, hogy a biztonsági feladatok ellátása ebben a formában jóval kedvezőbb, hiszen ez kevesebb, mint 690 forintos órabérnek felel meg. Amennyiben saját alkalmazottal dolgoznánk, akkor ugyanezt a feladatot 2 emberrel nem tudnánk ellátni ekkora munkaidőben. Ezzel a szerződéssel kerül foglalkoztatásra a Kertváros Kártya referens is.

A piac, közösségi terem és a Havashalom park szociális blokk komplett takarítása 3.800 eFt lesz várhatóan, melyhez a dolgozókat ugyanaz a cég kölcsönzi, aki a biztonsági szolgálatot látja el, de külön szerződés alapján. Ezt a feladatot 3 dolgozó végzi napi 8 órában, különböző időbeosztás szerint, mely saját alkalmazottakkal jelentősen többe kerülne.

A könyvelő társaság változatlanul a Lineár Kft. marad idén is. A könyvvizsgálati költségek az új könyvvizsgálóval kötött megállapodás alapján csökkentek (Király Zsuzsanna 350 eFt/év). **A könyvelés, bérszámfejtés 1.266 eFt és a könyvvizsgálat 350 eFt lesz terveink szerint.**

A **szemét és szelektív hulladék elszállítását** a Csaba-R Kft. végzi. A **veszélyes hulladék** (állati eredetű hull.) elszállítására a Biotrans Kft. bizonyult a legolcsóbbnak, bár 2015-ben jelentősen emelkedtek a vállalati hulladék átvételi díjak is. Érdekesség még, hogy míg a fővárosban működik az ingyenes lakossági házhoz menő szelektív hulladékgyűjtés, addig a cégeknél mindez jelentős költségek mellett valósítható csak meg és olcsóbb lenne, ha vegyes hulladékként szállíttatnánk el mindent. Ennek ellenére mi a szelektív gyűjtés mellett maradtunk, a környezettudatosság elve miatt. A zsír- és olajfogók ürítését és a csatornarendszer állandó karbantartását a Faragó és Fia Kft. végzi,

miután a legolcsóbb árajánlatot ők adták. Sajnos így is igen költséges művelet ez, de kikerülhetetlen és évente kb. 4-5 alkalommal szükséges megrendelni. A technológiai szennyvizet zsír- és olaj mentesen szabad csak a csatornába engedni és az esővíz szikkasztásnál is hasonló gyűjtők vannak üzembe helyezve. **Ide összesen 2.500 eFt-ot tervezünk.**

Különböző szerkezeti, épületgépészeti és tűzvédelmi berendezések üzemeltetésére, azok karbantartására és javítására 2.000 eFt-ot tervezünk, hiszen idén teljesen lejár a garancia, mely ugyancsak magasabb költségeket eredményez részünkre. Az alábbi karbantartási és javítási feladatok várnak/várhatnak ránk: közösségi terem éves pályafestése, mozgássérült lift éves karbantartása, tűz- és füstgátló berendezések karbantartása, légtechnika és klíma karbantartása minden épületben szűrőcserékkel, fűtőrendszerek karbantartása és esetleges javíttatása, szökőkút gépészet karbantartása, ponyvarendszer karbantartása, esővíz elvezetők javítása és karbantartása, festés/mázolás, burkolatjavítások, kamerarendszer javíttatása, informatikai rendszer és egyéb eseti karbantartási költségek stb.
Továbbá a **munka- és tűzvédelmi** szakember megbízására és az üzemorvosra **350 eFt** költséget prognosztizálunk. Évente kell oktatást, tűzvédelmi riadó próbát tartani minden dolgozónak és a piacnak.

Egyéb fel nem sorolt költségek 700 eFt.
Behajtási díjak, dokumentációk, továbbképzés, hatósági díjak, ügyvédi megbízás (szerződések, fizetési meghagyás), szállítás stb.

A **pénzügyi szolgáltatás** díjai megfelelőnek tűnnek a piaci viszonyokhoz képest, mert előző évben sikerült új egyedi számlacsomagot kialkudni. Ide **410 eFt**-ot prognosztizálunk.

Informatikai szolgáltatás alatt a honlapok (sashalmipiac.hu és sashalmipiac.hu/kartya), email rendszer, valamint Facebook oldalunk üzemeltetését, valamint a gépek,a free wifi és kamerarendszer szervereinek karbantartását értjük. Ez **100 eFt** lesz várhatóan.

Felelősség biztosításunk 150 eFt lesz idén, melyben a vezetői felelősségbiztosítás is benne van.

Távközlési díjak, posta költség 350 eFt.
3 db céges telefon van használatban, 2 db vezetékes szám (piac iroda, Kertváros Kártya), egy nagy sávszélességű internet előfizetés és 2 db analóg vonal az ELMŰ-s mérőórákhoz, melyek távleolvasással működnek és mi fizetjük hozzá a vonalakat. Vezetékes szolgáltatónk a DIGI.

Rezsik:
Villamos energia költségeink összesen 8.300 eFt lesznek előre láthatólag, melyből 5.500 eFt-ot továbbszámlázunk a bérlőknek. A piacon csak villannyal oldható meg a fűtés és a használati meleg víz előállítás, ezen kívül a világítás, a szökőkút, a kamerarendszer, klímák és a szellőzés technika stb. is az üzemeltetés villanyszámláját növelik.

A **gáz** szolgáltatás díja **1.200 eFt** lesz összesen, melyből 900 eFt közvetített szolgáltatás. Földgázt az étkezde, a közösségi terem és a Hév megállóban található üzletek használnak.

Víz- és csatornadíjak összesen 890 eFt. Ebből 500 eFt-ot számlázunk tovább. Ami a céget terhelő víz- és csatornadíj, az a közösségi terek, mosdók, locsolás, szökőkút, közösségi terem, iroda és takarítás vízfogyasztásából adódik össze.

A piac működtetése során keletkezett közüzemi költségek, melyek nem kerülnek továbbszámlázásra, tehát **az üzemeltetés során keletkező saját költségek, 3.490 eFt** lesz 2016-ban. Ez a közüzemi kiadások 33,6%-a. Az idei évre kialkudott 13,40 Ft/kwh+Kát villanyárral és az idei évre húzódó mérőhely összevonással próbálunk meg a rezsi költségeken további összegeket megtakarítani.

Jól látható, hogy a 2015-re tervezett eredményhez képest a kb. 1 MFt-os eltérést a megnövekedett karbantartási- és javítási költségek és a hulladékkezelés költségeinek emelkedése okozta.

Reklám kiadások, kiküldetés 1.650 eFt.

A 4. pontban igyekeztünk részletezni a marketing terveinket, melynek költségeit csak irányadó becslésnek tudjuk szánni.

Nagyon fontos viszont kiemelni, hogy az elmúlt évek tapasztalatai bebizonyították, hogy az eddig a PR marketingre költött pénz rendkívül megnövelte a piac ismertségét. Tavasztól őszig, illetve a karácsony előtti hetekben öröm a piacra járni, hiszen olyan a látogatottságunk, hogy már parkolni sem lehet a környékben, annak ellenére, hogy az önkormányzat rengeteg új parkolót alakított ki. Rendezvényeink híre gyakran országos szintű, hiszen számos vidéki csapat vesz részt gasztronómiai eseményeinken, sporteseményeinken és távolról is eljárnak hozzánk a kistermelők, valamint a vevők is.

Eredményes munkánk miatt a bérlők fizetőképessége is javult, valamint a napijegyek árbevétele is folyamatosan javul. Aki figyelemmel kíséri híreinket, az tapasztalta, hogy áprilistól decemberig folyamatos programokkal, akciókkal, nyereményjátékokkal vártuk a lakosságot, nagy sikerrel.

Nincs még egy piac, aminek TV reklámja lett volna, vagy ilyen aktív a közösségi médiában. Kevés olyan piac van, ahol ennyi fesztivál, főzöverseny, börze és egyéb esemény kerülne megrendezésre. Ízléses reklámújságot adtunk ki, mely ugyancsak közelebb hozta a kerületi lakosságot piacunkhoz és sikeres volt.

Véleményünk szerint a reklám kiadások tervezése rendkívül fontos, hiszen a mai világban a magyar értékekre kell fektetni a hangsúlyt, hogy versenyre tudjunk kelni a multikkal szemben az élelmiszerpiacon. Szerencsére divat is lett piacra járni, de csak a tudatos vásárlók körében.

A Kertváros Kártya további promóciójának (honlap, kiadványok, matricák, megállító táblák, hirdetések) költségeit is ide számoljuk.

Június 18-ra szeretnénk a kerületi lakosságot meghívni egy sörkülönlegességekkel, családi programokkal, koncertekkel és sporteseményekkel tűzdelt egynapos fesztiválra. Ennek várható költségei is tervezve lettek.

A reklámkiadásra együttesen 1.650 eFt-ot tervezünk.

Ide köthető részben a belföldi kiküldetés költsége, hiszen saját gépkocsival intézi az ügyvezető a partnerekkel történő egyeztetéseket és mivel főként termelőkről van szó, így vidéken. A piacfelügyelő pedig a beszerzéseket és egyéb ügyintézéseket látja el saját gépkocsijával. Ez a költség idén várhatóan 750 eFt lesz.

Az **iparűzési adó** 935 eFt lesz várhatóan.

A továbbiakat az **1 sz. melléklet** tartalmazza a várható 2015. évi számadatokkal is, melyet majd külön a beszámolóban véglegesítünk.

7. Eredményterv

Az eredménytervünk 2016-ban is pozitívan zárul.

Kiadások: 50.248 eFt

Bevételek: 62.885 eFt

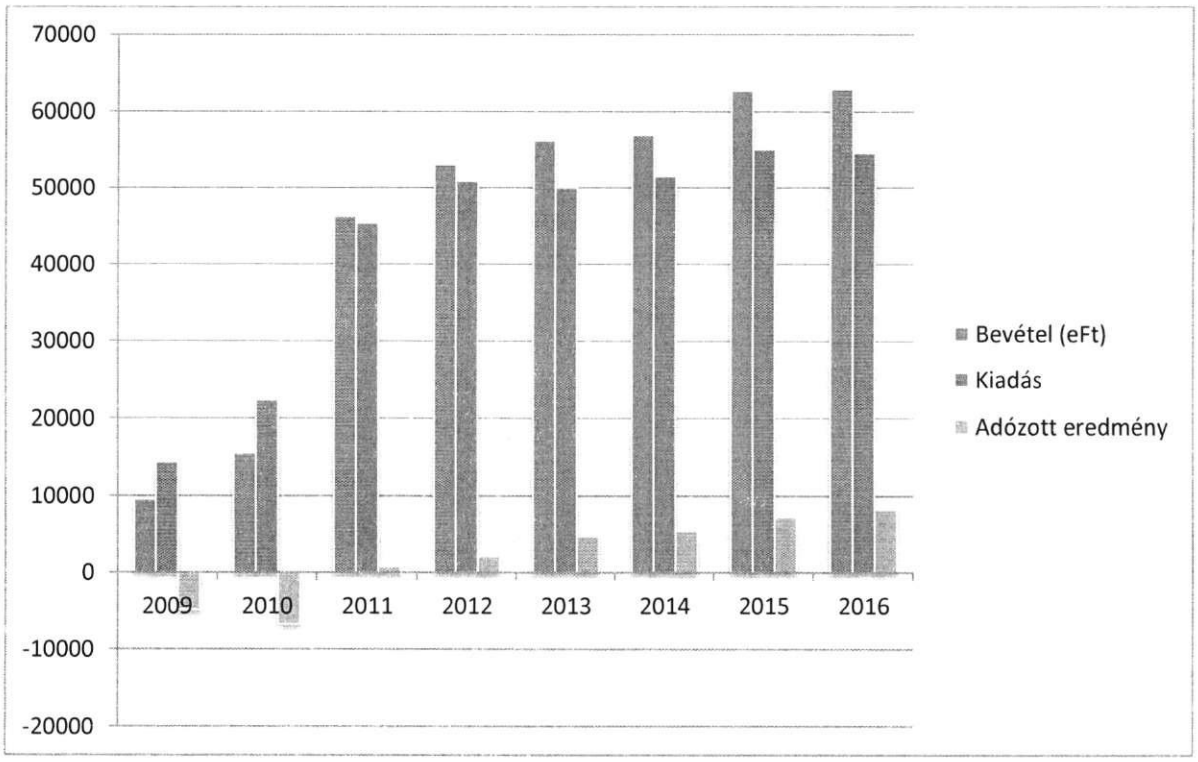
Tervezett ÉCS: 4.000 eFt

Társasági adó: 375 eFt

Tervezett adózás előtti eredmény: 8.637 eFt.

Tervezett adózott eredmény: 8.262 eFt, mely a bevétel 13,14%-a.

Az alábbi grafikonon szeretnénk kimutatni a társaság eredményének alakulását az alapítás évétől kezdődően.



8. Fejlesztési elképzelések

Eszközállományunk: Ebben az évben szeretnénk a bevételt növelő fejlesztések mellett, kényelmi beruházásokat is végrehajtani, mint pl. játszó sarok kialakítása a gyerekeknek. Szeretnénk megfontolásra javasolni a Tisztelt Képviselő Testület számára egy darab kisárusszállító gépkocsi beszerzésének lehetőségét a piac számára, önerőből. Alternatív energiaforrások kiaknázási lehetőségeinek megvalósításának lehetőségeit is keressük, melyekre eddig nem pályázhattunk, mert nem minősülünk KKV-nak és a pályázatok többségéről emiatt elesünk.

Bérlői kezdeményezésű fejlesztésről, mely a tulajdonos jóváhagyása mellett a Sashalmi Piac Kft. idegen vagyontárgyon végzett beruházásának minősül, nincs tudomásunk és ezzel nem is számolunk.

Személyi állományunkban: 2015. év végéhez képest várhatóan nem lesz változás.

9. Összegzés

A fenti 2016. évre előirányzott üzleti terv számszerűsíti a Sashalmi Piac Kft. és a felügyelő bizottság működési elképzeléseit.

Amennyiben semmilyen külső gazdasági tényező nem befolyásolja a piac forgalmát, akkor a fenti elképzeléseket, egy feszes és szigorú költségvetést tartalmazó célkitűzésnek tartjuk. Célunk, hogy a piac működtetése során tartalékokat tudjunk felhalmozni, szem előtt tartva azt is, hogy közvetlenül, vagy közvetve, jelentős foglalkoztatási arányt tudjon a Sashalmi Piac felmutatni. Kérjük a Tisztelt Képviselő Testületet, hogy a Sashalmi Piac Kft. 2016. évi üzleti tervét a fenti előterjesztés alapján támogatni és elfogadni szíveskedjen!

Budapest, 2016. január 31.

Kozma Viktor

Ügyvezető igazgató

„SASHAL[illegible] KFT
1163 Bp[illegible]
Adószám[illegible]
CIB: 1070230[illegible]100005

Sashalmi Piac Kft.

Pénzügyi Terv 2016. év

1. melléklet

KIADÁSOK

SZEMÉLYI JUTTATÁSOK

sorszám		2015 terv	2015 várható	2016 terv
1.	Bruttó tiszteletdíj (FB)	1 363 200	1 363 200	1 363 200
2.	Bruttó bér	11 739 600	11 493 819	12 077 100
3.	***Rendszeres személyi jutttatások***	***13 102 800***	***12 857 019***	***13 440 300***
4.	Közlekedési költségtérítés	252 000	231 000	252 000
5.	Erzsébet utalvány/étkeztetés	696 000	334 000	696 000
6.	SZÉP kártya/egyéb	480 000	860 150	480 000
7.	***Személyhez kapcsolódó költségtérítések, hozzájárulások***	***1 428 000***	***1 425 150***	***1 428 000***
8.	***SZEMÉLYI JUTTATÁSOK ÖSSZESEN***	***14 530 800***	***14 282 169***	***14 868 300***

JÁRULÉKOK

9.	Munkabért terhelő járulékok	4 247 600	4 304 488	4 378 515
10.	***JÁRULÉKOK***	***4 247 600***	***4 304 488***	***4 378 515***

DOLOGI KIADÁSOK

sorszám	Megnevezés	2015 terv	2015 várható	2016 terv
11.	Munka és védőfelszerelés, kisértékű te.	73 000	18 766	50 000
12.	Tisztítószer, takarítószer	780 000	459 956	400 000
13.	Irodaszer, nyomtatvány	158 000	230 983	200 000
14.	Fenntartási anyagok	420 000	793 599	700 000
15.	***Fenntartási anyag***	***1 431 000***	***1 503 304***	***1 350 000***
16.	Távközlési díjak (telefon, internet), posta ktsg.	400 000	347 258	350 000
17.	***Kommunikációs szolgáltatások***	***400 000***	***347 258***	***350 000***
18.	Könyvelés, bérszámfejtés	1 296 000	1 266 000	1 266 000
19.	Könyvvizsgálat	480 000	350 000	350 000
20.	Pénzügyi szolgáltatás díja	400 000	408 858	410 000
21.	Biztosítás	150 000	131 113	150 000
22.	Karbantartás, épület üzemeltetés	580 000	2 149 953	2 000 000
23.	Tüzvédelem, munkavédelem, foglalk.egészségügy	260 000	353 948	350 000
24.	Piac és Havash.park szociális ép. Takarítása	3 656 000	3 744 000	3 800 000
25.	Biztonsági szolgálat	4 500 000	4 662 800	4 700 000
26.	Egyéb fel nem sorolt költség (hatósági díjak, szabályzatok, előfizetések, oktatás stb.)	400 000	591 628	700 000
27.	Szemétszállítás (szelektív+kommunális+veszélyes hulladék)	1 800 000	2 718 864	2 500 000
28.	Informatikai szolgáltatás	0	86 000	100 000
29.	***Szolgáltatási kiadások***	***13 522 000***	***16 463 164***	***16 326 000***
30.	Belföldi kiküldetés rendelvényre	600 000	720 865	750 000
31.	Reklám- és propaganda kiadások, Kertváros Kártya PR költs.	600 000	578 809	900 000
32.	***Reklámkiadások, reprezentáció, kiküldetés***	***1 200 000***	***1 299 674***	***1 650 000***
33.	Villamosenergia szolgáltatás díja	8 900 000	8 741 479	8 300 000
34.	Gáz szolgáltatás díja	1 800 000	1 218 397	1 200 000
35.	Víz és csatornadijak	750 000	1 057 653	890 000
36.	***Közüzemi kiadások***	***11 450 000***	***11 017 529***	***10 390 000***
37.	***DOLOGI KIADÁSOK***	***28 003 000***	***30 630 929***	***30 066 000***
38.	**KIADÁSOK ÖSSZESEN**	**46 781 400**	**49 217 586**	**49 312 815**

„SASHALMI PIAC" KFT
1163 Bp., Sashalmi tér 1.
Adószám: 14712230-2-42
CIB: 10702301-48812500-51100005

Pénzügyi Terv 2016. év

1. melléklet

	BEVÉTELEK			
	MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK			
sorszám	Megnevezés	**2015 terv**	**2015 várható**	**2016 terv**
39.	Ingatlan bérbeadása	38 000 000	36 658 988	37 000 000
40.	Napijegy (nyugták árbevétele)	4 300 000	4 429 455	4 600 000
41.	Közösségi terem bérbeadása	7 500 000	8 264 690	8 265 000
42.	Egyéb bérbeadás	0	66 311	500 000
43.	Reklám, marketing bevételek	0	1 215 906	1 000 000
44.	Kamatbevételek	100 000	220 391	250 000
45.	Közüzemi díjak kiszámlázása, közvetített szolg.ért.	7 000 000	7 671 508	7 670 000
46.	Automaták árbevétele	400 000	76 558	100 000
47.	***A vállalkozás bevételei összesen***	***57 300 000***	***58 603 807***	***59 385 000***
48.	Egyéb bevételek (káreseményből), rendkívüli bevételek	950 000	3 946 724	3 500 000
49.	**MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK**	**58 250 000**	**62 550 531**	**62 885 000**
	ÖSSZESÍTŐ ADATOK			
sorszám	***KIADÁSOK***	**2015 terv**	**2015 várható**	**2016 terv**
50.	Személyi juttatások	14 530 800	14 282 169	14 868 300
51.	Járulékok	4 247 600	4 304 488	4 378 515
52.	Dologi kiadások	28 003 000	30 630 929	30 066 000
53.	Iparűzési adó	746 000	931 555	935 000
54.	**KIADÁSOK ÖSSZESEN**	***47 527 400***	***50 149 141***	***50 247 815***
sorszám	***BEVÉTELEK***	**2015 terv**	**2015 várható**	**2016 terv**
55.	Működési bevételek	58 250 000	62 550 531	62 885 000
56.	**BEVÉTELEK ÖSSZESEN**	***58 250 000***	***62 550 531***	***62 885 000***
sorszám	***EREDMÉNYTERV***	**2015 terv**	**2015 várható**	**2016 terv**
57.	Kiadások	47 527 400	50 149 141	50 247 815
58.	ÉCS	1 906 000	4 893 941	4 000 000
59.	Bevételek	58 250 000	62 550 531	62 885 000
60.	***Adózás előtti eredmény (59-57-58)***	***8 816 600***	***7 507 449***	***8 637 185***
61.	Társasági adó	441 000	375 000	375 000
62.	**ADÓZOTT EREDMÉNY (60-61)**	**8 375 600**	**7 132 449**	**8 262 185**

„SASHALMI PIAC" K
1163 Bp., Sashalmi tér 1
Adószám: 14712230-2-4
CIB: 10702301-48812500-511

Könyvvizsgálói vélemény

a

"Sashalmi Piac" Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. (1163 Budapest, Havashalom utca 43.)

2016. évi üzleti tervéről

A társaság 2016. január 31-én bocsájtotta rendelkezésemre a 2016. évet érintő üzleti tervét abból a célból, hogy az abban szereplő bevételeket és kiadásokat, valamint az üzleti terv koherenciáját ellenőrizzem.

Az üzleti terv szakmai összefüggéseinek és műszaki adatainak ellenőrzése nem tartozott feladataim közé.

Az üzleti tervet az alábbi adatokkal:

62 885 eFt bevétellel, melynek elemei:

- bérbeadés	45 765 eFt
- napijegyek, automata	4 700 eFt
- reklám, marketing	1 000 eFt
- közüzemi díjak továbbszámlázása	7 670 eFt
- egyéb, rendkívüli bevételek	3 500 eFt
- pénzügyi műveletek bevételei	250 eFt

54 623 eFt kiadással, melynek elemei:

- anyagjellegű kiadások	30 066 eFt
- személyi jellegű ráfordítások	19 247 eFt
- értékcsökkenési leírás	4 000 eFt
- egyéb ráfordítások	935 eFt
- társasági adó	375 eFt

8 262 Ft adózás utáni eredménnyel koherensnek tartom.

Budapest, 2016.január 31.

Király Zsuzsanna
Kamarai tag könyvvizsgáló