

# ÜZLETI JELENTÉS

2016

**Szekszárdi Városfejlesztési Kft.**

7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2.

*Adószám: 14686962-2-17*

## Tartalomjegyzék

<b>I. A szervezet bemutatása .....</b>	<b>3</b>
<b>II. Visszatekintés.....</b>	<b>5</b>
<b>III. A 2016-ös üzleti év bemutatása .....</b>	<b>5</b>
2016 évi tények .....	5
A 2016-ös üzleti év értékelése .....	6
<b>IV. A 2017-es üzleti terv.....</b>	<b>6</b>
A 2017 évi tervezett bevételek .....	6
A 2017 évi tervezett kiadások .....	6
ATervezett eredmény .....	6
<b>V. Kockázatelemzés.....</b>	<b>8</b>
A gazdasági környezet kockázatai .....	8
Pénzügyi kockázatok.....	8

# I. SZERVEZET BEMUTATÁSA

<b>1. Azonosító adatok:</b>	
A Vállalkozás neve:	Szekszárdi Városfejlesztési Kft.
Jogi forma:	Korlátolt felelősségű társaság
Székhely:	7100 Szekszárd Bezerédj. 2.
Telephely:	7100 Szekszárd Bezerédj. 2.
Levelezési cím:	7100 Szekszárd Bezerédj. 2.
Adószám:	14686962-2-17
KSH szám:	14686962-8299-113-17
Alapítás dátuma:	2009.03.01
<b>Cégbírósági bejegyzés száma: 17-09-007078</b>	

<b>2. Tulajdonosok:</b>		
<b>Név:</b>	<b>Üzletrész:</b>	<b>Bevitt vagyon:</b>
Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata	100%	3.000.000.-
Összesen:	100%	3.000.000.-

<b>3. Megvalósítók:</b>	
Név:	Kerekes László ügyvezető igazgató
Képzettség:	okleveles építészmérnök
Szervezet:	Szekszárdi Városfejlesztési Kft.
Heti munkaidő ráfordítás (óra):	40 óra
Szakmai tapasztalat:	
<p>18 év vezetői gyakorlat építési beruházások tervezésében és kivitelezésében. Fontosabb munkák: Bonyhád Belvárosi Sétány tervezése kivitelezése (magánérős városrehabilitációs beruházás, 37 üzlet, 11 lakás); OTP fiókok felújítása; Árnyas Lakópark társasház építése; Mohács-Sátorhely Történelmi Emlékhely felújítása; Fogycékosok Otthona Pálfa részleges felújítása. A beruházások összértéke meghaladja az 5 milliárd forintot.</p>	

<b>Műszaki vezető</b>	
Név:	Kedves András
Képzettség:	építésztervező szakmérnök, magasépítő üzemmérnök
Szervezet:	Szekszárdi Városfejlesztési Kft.
Heti munkaidő ráfordítás (óra):	40
Szakmai tapasztalat:	
<p>18 év vezetői gyakorlat építési beruházások tervezésében és kivitelezésében. Fontosabb munkák: Paksi Atomerőmű Rt. 1-4. Blokk Turbinagépház Tetőszigetelés rekonstrukció-kiviteli tervekészítés; Turbinagépház Tetőszigetelés rekonstrukció-tervezői művezetés;</p>	

RHK Kht. Bátaapáti Technológiai épület kiviteli tervezése, tervezői művezetése. A beruházások összértéke meghaladja az 5 milliárd forintot.

Műszaki előkészítő	
Név:	Kiss Petra
Képzettség:	okleveles építész tervező
Szervezet:	Szekszárdi Városfejlesztési Kft.
Heti munkaidő ráfordítás (óra):	40
Szakmai tapasztalat:	
műszaki előkészítő, árajánlatok, szerződések előkészítése, kivitelezés irányítása	

<b>4. Elérhetőség:</b>	
Telefon:	74/673-494
Fax:	74/673-494
E-mail:	<a href="mailto:varosfejlesztes@tolna.net">varosfejlesztes@tolna.net</a>

<b>5. Számlavezető bankok:</b>	<b>bankszámlaszám:</b>	<b>típusa</b>
OTP Bank Nyrt	11746005-20132596	folyószámla
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.

<b>6. Vállalkozás további adatai:</b>	
Tevékenységi kör:	9/002 M.n.s egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
Tevékenység kezdete:	2009.03.01
Foglalkoztatottak száma:	4

## II. VISSZATEKINTÉS

A Szekszárdi Városfejlesztési Kft. célcsoportja speciális, hiszen céget 2009-ben Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata hozta létre, elsődlegesen a városközpont rehabilitációs projekt lebonyolítására.

A társaság alapításakor a fő bevételi forrást a DDOP-4.1.1./c-09-2F-2010-0001 azonosító számú „*Szekszárd Megyei Jogú Város történelmi városmagjának funkcióbővítő fejlesztése*” című pályázat projektmenedzsmenti díja jelentette volna. 2009-ben a projekt előkészítése már folyamatban volt, az előkészítési munkák miatt jelentős költségeink keletkeztek, a projektmenedzsmenti díjat viszont csak a pályázat megvalósulási időszakában hívhattuk le.

A bevételkiesés kompenzálására az Önkormányzat számára más projektekben végeztünk műszaki szolgáltatást (műfüves pályák és atlétika pálya építése, Agóra műszaki ellenőrzés, vízbázis előkészítés stb.), az ezekért kapott díjak azonban nem fedezték kiadásainkat. A bevételkiesés miatt a cég működőképességének fenntartása érdekében hitelfelvételre kényszerültünk. Mindez azt eredményezte, hogy a cég jelentős veszteségeket halmozott fel, és a tulajdonosnak tőkepótlást kellett végrehajtania.

2012-ben elkezdődött a városközpont rehabilitáció megvalósítása, mely stabil bevételi forrást jelentett a cég számára. Az új közbeszerzés után folytatódtak az Agóra projekt kivitelezési munkái is, így a műszaki ellenőrzésért kapott díj további bevételeket biztosított. Mindezek eredményeként a hiteleinket visszafizettük és 2012-ben nyereséges volt a tevékenységünk.

Ezzel 2012-ben a cég a pénzügyileg stabilizálódott és megkezdődött a korábbi évek veszteségeinek kompenzálása.

Noha a cég gazdálkodása az elmúlt években összességében nyereséges volt, nem sikerült akkora tőketartalékot képeznünk, ami hosszú távon stabilizálta volna pénzügyi helyzetünket.

## III. A 2016-os üzleti év bemutatása

### 2016 évi tények

2014-ben befejeződött a DDOP-4.1.1./c-09-2F-2010-0001 azonosító számú „*Szekszárd Megyei Jogú Város történelmi városmagjának funkcióbővítő fejlesztése*” című projekt II. üteme, ezzel a projekt lezárult. Mindez azt is jelentette, hogy megszűnt a cég legfontosabb bevételi forrása, a projektmenedzsmenti díj, mely fedezetet nyújtott a cég bérköltségeire.

Új bevételi forrásokat kerestünk, megrendelői körünket bővítettük, tevékenységünkben a hangsúly az építésztervezésre és a műszaki ellenőrzésre helyeződött. Munkáink nagyban kapcsolódnak az EU-s forrásokból megvalósuló beruházásokhoz. Sajnos 2015 még az előző támogatási ciklus lezárásáról szólt, emiatt az új pályázatok némi késéssel kerültek kiírásra. Ez jelentős visszaesést okozott az építőiparban, és társaságunknál is. Jól jellemzi a helyzetet, hogy 2016 első felében 12 szerződésből összesen 1,5 M Ft bevételünk származott. Érdemi javulás az év második felében sem történt. Tovább nehezítette helyzetünket, hogy szerződéses munkáink jelentős része 2017 évre húzódott át, így bevételeink 2016-ban ezekből nem keletkeztek.

2016 évi fontosabb munkáink:

- Polgármesteri Hivatal belső felújításának műszaki ellenőrzése
- Gyermekvédelmi Főigazgatóság intézmény épület felújításainak műszaki ellenőrzése
- KEHOP energetikai felújítás tender dokumentáció készítése
- Parászta patak mederrendezés műszaki ellenőrzése
- Wigand téri rendelő bővítésének engedélyezési tervei

A cég folyamatosan finanszírozási nehézségekkel küzdött, ezért év elején a tulajdonoshoz fordultunk segítségért. Likviditási gondjaink enyhítésére 12 M Ft átadott pénzeszközt kaptunk, melyet a megállapodás szerint 2016 december 31-ig kellett volna visszafizetnünk, ami nem sikerült. Költségeink csökkentése érdekében létszámcsökkentést hajtottunk végre, de ezzel sem sikerült megakadályozni, hogy a cég történetének legnagyobb, majd 13 M Ft-os veszteségével zárjuk az évet.

### **A 2016-es üzleti év értékelése**

A 2016-os évre a cég elsősorú célkitűzése bevételek és kiadások egyensúlyának fenntartása és a pénzügyi stabilitás megőrzése volt. Bevételeinket 38.000- e Ft-ra prognosztizáltuk, melyből 3,453- e Ft-ra az üzleti terv készítésekor rendelkezünk szerződéssel.

Tényleges bevételeink 7.477- e Ft-ot tettek ki, vagyis jelentősen elmaradtak a tervezettől. Ennek fő oka a megrendelések jelentős visszaesése, valamint a jelentősebb munkáink 2017-re való áthúzódása.

A 2016-os évre 36.000- e Ft kiadást terveztünk, ezzel szemben ténylegesen 20.276- e Ft kiadásunk keletkezett, vagyis a kiadások is jelentősen elmaradtak a tervezettől. Személyi jellegű kiadásaink a tervezettnél kismértékben alacsonyabban alakultak, 15.870- e Ft-ot tettek ki, melynek oka, hogy év közben 1 fővel csökkent a létszám, illetve az ügyvezető 2016 októberétől ellenszolgáltatás nélkül látja el feladatát.

A cég gazdálkodása alapvetően nem volt eredményes, üzleti tevékenységünk eredménye, a tervezett 2.376- e Ft helyett -12.964- e Ft. Adózás utáni eredményünk -12.979- e Ft.

## **IV. A 2017 ÉVI ÜZLETI TERV**

### **A 2017 évi tervezett bevételek**

A 2016-ös évhez hasonlóan bevételeink jelentős részét a tulajdonos, illetve más megbízók számára végzett műszaki szolgáltatásból tervezzük. Ezen tevékenységből 30.901.255- e Ft-ra már szerződéssel rendelkezünk, ami mindenképpen kedvezőbb az elmúlt év hasonló időszakához képest. A tárgyalás alatt lévő munkák bevételeivel egyelőre nem számoltunk.

<b>BEVÉTELEK</b>	
<i>Szerződés állomány</i>	
Polgármesteri Hivatal	2 300 000 Ft
Bezerédj 10	1 503 000 Ft
Paks Szentháromság tér	1 950 000 Ft
Wigand téri rendelő	1 830 000 Ft
160 lakásos hőközpont átépítés	150 000 Ft
Fáy utcai rendelő	2 268 255 Ft
Vápás vízelvezető	7 950 000 Ft
Tormay	2 100 000 Ft
Paks Dózsa Gy	2 150 000 Ft
Baka iskola	11 000 000 Ft
<b>Szerződött összesen:</b>	<b>30 901 255 Ft</b>
<i>Tárgyalás alatt</i>	
Műszaki szolgáltatás	0 Ft
<b>Tárgyalás alatt összesen:</b>	<b>0 Ft</b>
<b>Összes várható bevétel:</b>	<b>30 901 255 Ft</b>

#### A 2017 évi tervezett kiadások

A cég kiadásainak legnagyobb részét 2017-ben már nem a személyi jellegű ráfordítások teszik ki, ezek nagysága 3.084- e Ft. Ennek oka a 2016-ban és 2017-ben végrehajtott létszámcsökkentés. A tevékenységünkkel kapcsolatos ráfordításokat 10.580- e Ft-ra prognosztizáljuk. Ezek a leszerződött munkákra aránylag pontosan ismertek, a szerződéssel nem rendelkezőknél egyelőre nem kalkuláltunk kiadással sem, így kiadásainkat 2017-ben 16.479- e Ft-ra becsüljük.

<b>KIADÁSOK</b>	
<i>Szerződés állományhoz kapcsolódó külső szolgáltatások</i>	
Polgármesteri Hivatal	160 000 Ft
Bezerédj 10	160 000 Ft
Paks Szentháromság tér	220 000 Ft
Wigand téri rendelő	990 000 Ft
160 lakásos hőközpont átépítés	350 000 Ft
Fáy utcai rendelő	1 130 000 Ft
Vápás vízelvezető	4 000 000 Ft
Tormay	450 000 Ft
Paks Dózsa Gy	760 000 Ft
Baka iskola	2 360 000 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>10 580 000 Ft</b>
<i>Egyéb munkákhoz kapcsolódó külső szolgáltatások</i>	
Műszaki szolgáltatás	0 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>0 Ft</b>

<b>Külső szolgáltatások:</b>	<b>10 580 000 Ft</b>
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>3 084 000 Ft</b>
<b>Könyvelő</b>	<b>300 000 Ft</b>
<b>Könyvvizsgáló</b>	<b>480 000 Ft</b>
<b>Rezsi</b>	<b>2 035 000 Ft</b>
<b>Összes várható kiadás:</b>	<b>16 479 000 Ft</b>

## Tervezett eredmény

Az eredmény tervezésénél az előző évi helyzettől eltérően, csak a szerződéses állomány alapján számítható bevételekkel és kiadásokkal kalkuláltunk, így a terv teljesülésének valószínűsége sokkal nagyobb. Látható, hogy a szerződéseink alapján számolt eredményünk jelentősen meghaladja a korábbi éveket. Ebből elsősorban a tulajdonostól kapott pénzeszközt kell visszafizetnünk. Legfőbb célunk a pénzügyi stabilitás megteremtése és megőrzése, ezzel a cég működőképességének fenntartása, melyhez szükséges tőketartalék képzése. Ennek egyik eszköze a nyereség tőketartalékba helyezése.

<b>EREDMÉNY</b>	<b>2016</b>
<b>Bevételek</b>	<b>30 901 255 Ft</b>
<b>Kiadások</b>	<b>16 479 000 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	<b>14 422 255 Ft</b>

## V. KOCKÁZATELEMZÉS

### A gazdasági környezet kockázatai

A társaság szerződéses állománya jelentősen meghaladja a korábbi éveket, ami lehetővé teszi, hogy bevételeinket és kiadásainkat sokkal nagyobb pontossággal becsüljük meg mint 2016-ban. A kedvező helyzetnek köszönhetően az eredmény becslésénél nem kellett bizonytalan jövőbeli bevételekkel számolnunk, így nagy valószínűséggel a tervezett eredmény teljesülni fog. További kedvező tény, hogy a leszerződött munkák egy része hamarosan lezárul, így ezen bevételeink a közeljövőben realizálódnak.

A kiadási oldalon a személyi jellegű ráfordítások jól tervezhetőek. A közvetített szolgáltatás sorok egy része összefügg a szolgáltatási bevételekkel, hiszen ez az igénybe venni kívánt alvállalkozók díjait tartalmazza. Rezsiköltségeink az elmúlt évek tapasztalatai alapján nagy biztonsággal tervezhetőek, nagyságrendjük miatt a tervezettől eltérő alakulásuk az eredményt kismértékben befolyásolja.

### Pénzügyi kockázatok



A cég által nyújtott szolgáltatásokból származó bevételek a szolgáltatások nyújtásával kapcsolatos költségeink után keletkeznek, gyakran jelentős késéssel. A projektek jó része pályázati forrásból valósul meg, így a számlák kiegyenlítése a megrendelő hibáján kívül, általában a fizetési határidő lejárta után történik.

A cég nem rendelkezik akkora pénztartalékkal, amellyel ezt az időbeli eltérést át tudná hidalni, ezért fordultunk a tulajdonoshoz pénzügyi segítségért, mely során 12.000- e Ft átadott pénzeszközt kaptunk 2016.12.31-i visszafizetési határidővel. Mivel ezt a pénzeszközt 2016-ban nem sikerült visszafizetni, jelenleg még rendelkezésünkre áll.

További kockázati forrás, a szolgáltatások ellenértékének rajtunk kívülálló okokból történő elmaradása. Ezen kockázat csökkentése érdekében igyekszünk a pénzügyileg stabil, megbízható partnerekkel együttműködni, illetve folyamatosan figyeljük pénztartalékainkat, hogy szükség esetén időben beavatkozhatunk.

Szekszárd, 2017. május 6.

Kerekes László  
ügyvezető