

ÜZLETI JELENTÉS

2018

Szekszárdi Városfejlesztési Kft.

7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2.

Adószám: 14686962-2-17

Tartalomjegyzék

I. A szervezet bemutatása.....	3
II. Visszatekintés	5
III. A 2018-es üzleti év bemutatása	5
2018 évi tények	5
A 2018 üzleti év értékelése	6
IV. A 2019-es üzleti terv	6
A 2019 évi tervezett bevételek	6
A 2019 évi tervezett kiadások	6
A Tervezett eredmény	6
V. Kockázatelemzés	8
A gazdasági környezet kockázatai	8
Pénzügyi kockázatok	8

I. SZERVEZET BEMUTATÁSA

1. Azonosító adatok:	
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
<i>Cégbírósi bejegyzés száma: 17-09-007078</i>	

2. Tulajdonosok:		
Név:	Özletrés:	Bevitt vagyon:
Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata	100%	3.000.000.-
Összesen:	100%	3.000.000.-

3. Megvalósítók:	
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 (magánérs városrehabilitációs beruházás, 37 üzlet, 11 lakás); OTP fiókok felújítása; Árnyas Lakópark társasház építése; Mohács-Sátorhely Történelmi Emlékhely felújítása; Fogyatékosok Otthona Pálfa részleges felújítása. A beruházások összértéke meghaladja az 5 milliárd forintot.</p>	

Adminisztrátor	
Név:	Jakab Mariann
Képzettség:	igazgatósszervező
Szervezet:	Szekszárdi Városfejlesztési Kft.
Heti munkaidő ráfordítás (óra):	20
Szakmai tapasztalat:	
22 év adminisztratív munkaköri gyaorlat	

--

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

4. Elérhetőség:	
Telefon:	74/673-494
Fax:	74/673-494
E-mail:	varosfejlesztes@tolna.net

5. Számlavezető bankok:	bankszámlaszám:	típusa
OTP Bank Nyrt	11746005-20132596	folyószámla
.	.	.
.	.	.
.	.	.

6. Vállalkozás további adatai:	
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.

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 forrásokot kerestünk, megrendelői körünket bővítettük, tevékenységünkben a hangsúly az építész tervezésre és a műszaki ellenőrzésre helyeződött. Munkáink nagyban kapcsolódnak az EU-s forrásokból megvalósuló beruházásokhoz.

Noha a cég gazdálkodása az elmúlt években összességében nyereséges volt, nem sikerült akkora tőketartalékot képeznünk, ami hosszú távon stabilizálta volna pénzügyi helyzetünket. Ezt némileg javította a 2017-es nyereséges év, mely lehetővé tette, hogy a bevételek és kiadások közötti időbeli eltolódást átvészeljük.

III. A 2018-as üzleti év bemutatása

2018 évi tények

A 2018-as évet megalapozott bizakodással kezdtük. Ennek oka, hogy a 2018-as üzleti terv készítésekor a leszerződött munkáink értéke meghaladta a 20 M Ft-ot, ami nem minden évben adatott meg a cég életében. Ennek megfelelően minden okunk megvolt, hogy eredményes évet prognosztizáljunk. 2018 évi fontosabb munkáink:

- Uszoda műszaki ellenőrzése

- Kadarka Minibölcsoéde mőszaki ellenőrzése
- Wigand téri rendelők felújításának mőszaki ellenőrzése
- Tormay utcai irodaház energetikai felújításának mőszaki ellenőrzése
- Paks Dózsa Gy. utcai irodaház mőszaki ellenőrzése
- Szabó Dezső utcai orvosi rendelő kiviteli tervei
- Tormay utcai irodák felújításának tervezése

A cég bevételei, elsősorban az uszoda kivitelezési munkáinak lassúsága miatt jelentősen elmaradtak a tervezettől, míg kiadásaink a terv szerint alakultak, ezért az eredmény is elmaradt a tervezettől. Ezen valamelyest javítottak a 2017-ről áthúzódó, valamint az év második felében leszerződött munkák bevételei, de így is veszteséges évet zártunk.

A 2018-es üzleti év értékelése

A 2018-as évre a cég elsősorban célkitűzése az előző évi kiemelkedő eredménynél szerényebb nyereség elérése volt. Bevételeinket 26.127- e Ft-ra prognosztizáltuk, melynek nagy részére az üzleti terv készítésekor már rendelkezünk is szerződéssel.

Tényleges bevételeink 18.495- e Ft-ot tettek ki, vagyis elmaradtak a tervezettől. Ennek fő oka, hogy az uszoda mőszaki ellenőri díja az építési munkák előrehaladásával arányosan számolható el. Mivel a munkák készütsége decemberre csak 15 % volt, az ebből származó bevételeink a tervezett összeg harmadát sem érték el.

A 2018-es évre 24,051- e Ft kiadást terveztünk, mely 23.817- e Ft tényleges kiadással szintén elmaradt a tervezettől, de sajnos kisebb mértékben mint a bevételeink. Személyi jellegű kiadásaink a tervezettnél kismértékben alacsonyabban alakultak, de az eltérés elhanyagolható.

A cég gazdálkodása összességében veszteséges volt, üzleti tevékenységünk eredménye, a tervezett 2.076- e Ft helyett csak -4.217- e Ft. Adózás utáni eredményünk -4.372- e Ft. A cég a tulajdonosnak visszafizetett 4.000- e Ft-ot a korábban kapott pénzeszközből. Ezt azonban nem a 2018 évi, hanem az előző évi eredmény tette lehetővé.

IV. A 2019 ÉVI ÜZLETI TERV

A 2019 évi tervezett bevételek

A 2018-as évhez hasonlóan bevételeink jelentős részét a tulajdonos, illetve más megbízók számára végzett mőszaki szolgáltatásból tervezzük. Ezen tevékenységből 54.403- e Ft-ra már szerződéssel rendelkezünk, ami jelentősen meghaladja az előző évi összeget. A szerződéses összeg felett más bevételekkel egyelőre nem kalkulálunk.

BEVÉTELEK	
<i>Szerződés állomány</i>	
TOP Ipari park	42 950 000 Ft
Kölcsey	190 000 Ft
Uzoda műszaki ellenőrzés	10 000 000 Ft
Keselyűsi út 7 tervezés	763 000 Ft
Csokoládé manufaktúra műszaki ell.	500 000 Ft
Szerződött összesen:	54 403 000 Ft
<i>Tárgyalás alatt</i>	
Műszaki szolgáltatás	
Tárgyalás alatt összesen:	0 Ft
Összes várható bevétel:	54 403 000 Ft

A 2019 évi tervezett kiadások

A cég kiadásainak legnagyobb részét 2019-ben tevékenységünkhöz igénybevett külső szolgáltatások teszik ki, ezek nagysága 30.330- e Ft. A személyi jellegű ráfordításokat 14.584- e Ft-ra prognosztizáljuk. Kiadásaink a leszerződött munkákra aránylag pontosan ismertek, a szerződéssel nem rendelkezőkkel nem kalkuláltunk, így kiadásainkat 2019-ben 47.729- e Ft-ra becsüljük.

KIADÁSOK	
<i>Szerződés állományhoz kapcsolódó külső szolgáltatások</i>	
TOP Ipari park	21 850 000 Ft
Kölcsey	0 Ft
Uzoda műszaki ellenőrzés	4 100 000 Ft
Keselyűsi út 7 tervezés	4 030 000 Ft
Csokoládé manufaktúra műszaki ell.	350 000 Ft
Összesen:	30 330 000 Ft
<i>Egyéb munkákhoz kapcsolódó külső szolgáltatások</i>	
Műszaki szolgáltatás	0 Ft
Összesen:	0 Ft
Külső szolgáltatások:	30 330 000 Ft
<i>Személyi jellegű ráfordítások</i>	
Könyvelő	300 000 Ft
Könyvvizsgáló	480 000 Ft
Rezsi	2 035 000 Ft
Összes várható kiadás:	47 729 800 Ft

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. 2019 évben 6.673- e Ft eredményre számítunk. 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.

EREDMÉNY	2019
Bevételek	54 403 000 Ft
Kiadások	47 729 800 Ft
Eredmény:	6 673 200 Ft

V. KOCKÁZATELEMZÉS

A gazdasági környezet kockázatai

A társaság szerződéses állománya kedvezőbb a 2018 évinél, ami lehetővé teszi, hogy bevételeinket és kiadásainkat sokkal nagyobb pontossággal becsüljük meg mint 2018-ban. A kedvező helyzetnek köszönhetően 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

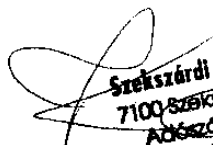
A cég által nyújtott szolgáltatásokból származó bevételek a szolgáltatások nyújtásával kapcsolatos költségeink után keletkeznek, gyakran jelentős késéssel. A projektek jó része pályázati forrásból valósul meg, így a számlák kiegyenlítése a megrendelő hibáján kívül, általában a fizetési határidő lejártá 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. Ezt a pénzeszközt az előző években nem sikerült visszafizetni, de 2018-ban már 4.000- e Ft-ot törlesztettünk, és ugyanekkorá összeggel fogunk 2019-ben is visszafizetni.

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 beavatkozhassunk.

Szekszárd, 2019. május 8.


Szekszárdi Városfejlesztési Kft.
7100 Szekszárd, Berezódi u. 2.
Adószám: 14686962-17
Bnk: 11746006-20132596
Kerekes László
ügyvezető