

KIVONAT

Pomáz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2020. október 29-i ülésének jegyzőkönyvéből

**Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testületének
173/2020 (X.29.) számú határozata
A Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft Üzleti tervének jóváhagyásáról**

Pomáz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete alapítói jogkörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

1. Pomáz Város Önkormányzata a Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft által benyújtott kiegészített üzleti tervet jóváhagyja.
2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy jelen döntéséről tájékoztassa a Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft ügyvezetőjét.

Felelős: Leidinger István Polgármester

Határidő: 2020. november 6

Végrehajtásban közreműködik: Titkársági, Ügyfélszolgálati és Rendészeti Osztály
Végrehajtásról jelentést tesz: Titkársági, Ügyfélszolgálati és Rendészeti Osztály


Leidinger István
polgármester


Dr. Balogh Pál
jegyző

Statistikai számjel: 22336088-8559-572-13

Cégjegyzék szám: 13-09-129844

Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft.

2020. TERV augusztussal

EREDMÉNYKIMUTATÁSA

(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	Értékesítés nettó árbevétele	23 026	0	5 423
II.	Aktívált saját teljesítmények értéke	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	1 498	0	4 525
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	16 244	0	8 726
V.	Személyi jellegű ráfordítások	8 580	0	11 200
VI.	Értékcsökkenési leírás	1 908	0	1 407
VII.	Egyéb ráfordítások	187	0	264
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	-2 395	0	-11 649
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	0	0	0
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	-2 395	0	-11 649
X.	Adófizetési kötelezettség	865	0	1 310
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	-3 260	0	-12 959

Budapest, 2020. szeptember 16.

a vállalkozás vezetője

(képviselője)

Statisztikai számjel: 22336088-8559-572-13

Cégjegyzék szám: 13-09-129844

Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft.

**2020. TERV TELJES
EREDMÉNYKIMUTATÁSA
(összköltség eljárással)**

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	Értékesítés nettó árbevétele	23 026	0	23 990
II.	Aktívált saját teljesítmények értéke	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	1 498	0	4 525
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	16 244	0	16 229
V.	Személyi jellegű ráfordítások	8 580	0	12 334
VI.	Értékcsökkenési leírás	1 908	0	1 407
VII.	Egyéb ráfordítások	187	0	481
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	-2 395	0	-1 936
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	0	0	0
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	-2 395	0	-1 936
X.	Adófizetési kötelezettség	865	0	1 268
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	-3 260	0	-3 204

Budapest, 2020. szeptember 16.

a vállalkozás vezetője

(képviselője)

Statisztikai számjel: 22336088-8559-572-13

Cégjegyzék szám: 13-09-129844

Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft.

2021. TERV
EREDMÉNYKIMUTATÁSA
(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Tárgyév
a	b	e
I.	Értékesítés nettó árbevétele	103 204
II.	Aktívált saját teljesítmények értéke	0
III.	Egyéb bevételek	0
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	51 937
V.	Személyi jellegű ráfordítások	29 988
VI.	Értékcsökkenési leírás	2 433
VII.	Egyéb ráfordítások	562
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	18 284
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	0
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	18 284
X.	Adófizetési kötelezettség	2 808
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	15 476

Budapest, 2020. szeptember 16.

a vállalkozás vezetője

(képviselője)

2	2	3	3	6	0	8	8	8	5	5	9	5	7	2	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

1	3	-	0	9	-	1	2	9	8	4	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft.

a vállalkozás megnevezése

2013 Pomáz, Templom tér 3.

a vállalkozás címe, telefonszáma

2020. 08 hó

Egyszerűsített éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2020. szeptember 16

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Statisztikai számjel: 22336088-8559-572-13
Cégjegyzék szám: 13-09-129844

Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft.

Egyszerűsített éves beszámoló
"A" MÉRLEGE

Eszközök(aktívák)

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	A. Befektetett eszközök (2+3+4 sor)	15 174	0	14 275
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	58	0	20
3.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	15 116	0	14 255
4.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
5.	B. Forgóeszközök (6-9 sorok)	601	0	6 630
6.	I. KÉSZLETEK	0	0	0
7.	II. KÖVETELÉSEK	233	0	233
8.	III. ÉRTÉKPAPIROK	0	0	0
9.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	368	0	6 397
10.	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0
11.	ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN (1+5+10 sor)	15 775	0	20 905

Források (passzívák)

12.	D. Saját tőke (13+15+16+17+18+19+20 sor)	321	0	-1 100
13.	I. JEGYZETT TŐKE	3 000	0	3 000
14.	Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0	0	0
15.	II. JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
16.	III. TŐKETARTALÉK	6 000	0	6 000
17.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-14 755	0	-18 015
18.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	9 336	0	9 336
19.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
20.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-3 260	0	-1 421
21.	E. Céltartalékok	0	0	0
22.	F. Kötelezettségek (23-25 sorok)	980	0	7 531
23.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
24.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
25.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	980	0	7 531
26.	G. Passzív időbeli elhatárolások	14 474	0	14 474
27.	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN (12+21+22+26 sor)	15 775	0	20 905

Budapest, 2020. szeptember 16.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Statisztikai számjel: 22336088-8559-572-13

Cégjegyzék szám: 13-09-129844

Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft.

Egyszerűsített éves beszámoló
EREDMÉNYKIMUTATÁSA
(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	Értékesítés nettó árbevétele	23 026	0	2 907
II.	Aktívált saját teljesítmények értéke	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	1 498	0	4 525
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	16 244	0	3 677
V.	Személyi jellegű ráfordítások	8 580	0	3 730
VI.	Értékcsökkenési leírás	1 908	0	938
VII.	Egyéb ráfordítások	187	0	86
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	-2 395	0	-999
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	0	0	0
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	-2 395	0	-999
X.	Adófizetési kötelezettség	865	0	422
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	-3 260	0	-1 421

Budapest, 2020. szeptember 16.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Statistikai számjel: 22336088-8559-572-13

Cégjegyzék szám: 13-09-129844

Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft.

2020. TERV augusztussal

EREDMÉNYKIMUTATÁSA

(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	Értékesítés nettó árbevétele	23 026	0	5 423
II.	Aktívált saját teljesítmények értéke	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	1 498	0	4 525
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	16 244	0	8 726
V.	Személyi jellegű ráfordítások	8 580	0	11 200
VI.	Értékcsökkenési leírás	1 908	0	1 407
VII.	Egyéb ráfordítások	187	0	264
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	-2 395	0	-11 649
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	0	0	0
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	-2 395	0	-11 649
X.	Adófizetési kötelezettség	865	0	1 310
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	-3 260	0	-12 959

Budapest, 2020. szeptember 16.

a vállalkozás vezetője

(képviselője)

Statisztikai számjel: 22336088-8559-572-13

Cégjegyzék szám: 13-09-129844

Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft.

**2020. TERV TELJES
EREDMÉNYKIMUTATÁSA
(összköltség eljárással)**

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	Értékesítés nettó árbevétele	23 026	0	23 990
II.	Aktívált saját teljesítmények értéke	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	1 498	0	4 525
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	16 244	0	16 229
V.	Személyi jellegű ráfordítások	8 580	0	12 334
VI.	Értékcsökkenési leírás	1 908	0	1 407
VII.	Egyéb ráfordítások	187	0	481
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	-2 395	0	-1 936
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	0	0	0
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	-2 395	0	-1 936
X.	Adófizetési kötelezettség	865	0	1 268
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	-3 260	0	-3 204

Budapest, 2020. szeptember 16.

a vállalkozás vezetője

(képviselője)

Statisztikai számjel: 22336088-8559-572-13

Cégjegyzék szám: 13-09-129844

Pomázi Zenekastély Nonprofit Kft.

2021. TERV
EREDMÉNYKIMUTATÁSA
(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Tárgyév
a	b	e
I.	Értékesítés nettó árbevétele	103 204
II.	Aktívált saját teljesítmények értéke	0
III.	Egyéb bevételek	0
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	51 937
V.	Személyi jellegű ráfordítások	29 988
VI.	Értékcsökkenési leírás	2 433
VII.	Egyéb ráfordítások	562
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	18 284
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	0
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	18 284
X.	Adófizetési kötelezettség	2 808
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	15 476

Budapest, 2020. szeptember 16.

a vállalkozás vezetője

(képviselője)

Kiegészítés az üzleti tervekhez

I. tábla (2020 normál üzletmenettel tervezve)

A folyó év szeptember haváig a tényleges állapotot tükrözi, itt jegyzendő meg, hogy az új vezetés július 1. napjával vette át az intézményt.

Az október-november-december hónapok ismételten egy normál üzletmentre lettek betervezve.

A tervezés óta az élet erősen fölülírta az elképzeléseket. (Külső és belső negatív hatások és tényezők, kereslet és igények korlátozódása és beszűkülése.)

II. tábla (2020 kovidos verzió)

Ebben a változatban inkább tükröződik a jelenlegi helyzet, hiszen a központi előírások és ajánlások hatására sajnos folyamatos a rendezvények csoportos szállások visszamondása. Ettől függetlenül azonban a kastély állagát főt kell tartani, az elvárt mennyiségű rendezvény egy részét biztosítani kell, valamint a dolgozók bérét fizetni kell, és miután nem engedhetjük szabadjára a kastélyt, nyilván a folyamatos rezszi- és üzemeltetési költségek is jelentkeznek.

Megjegyezném, hogy miután a rezsiköltség egy részét a fennálló szerződések értelmében átalánydíjban fizetjük, ezért kénytelenek vagyunk a valós felhasználásnál magasabb összegeket kifizetni.

2020 IV. negyedév

Eredetileg egy átlagos, kicsit 50% alatti szobakihasználtsággal terveztünk 2020. negyedik negyedévére, és azzal, hogy a nagykonyha bérbeadásra kerül és üzemel az utolsó két hónapban – ez feltétele is volna a tervezett szállodai forgalomnak, hiszen az őszi pihenésre vágyóknak étel-szolgáltatás nélkül nem kínálható szállodai csomag, ennek megoldására pedig nem alkalmas a cateringes megoldás.

A turisták érdeklődése amúgy is megcsappant a koronavírus miatt, hétközbeleni, és év végi céges rendezvényekre pedig egyáltalán nem számíthatunk, a nagyvállalatok nem merik „bevállalni” azt, hogy az egyébként home office-ban dolgozó munkatársaikat egy, bármilyen zárt térbe tereljék.

Az eredeti terv szerinti mennyiségű kulturális programmal számoltunk, ezek közül több is megvalósulni látszik, de sajnos a koronavírusos szabályozások miatt ritkábban és korlátozott létszámmal. A vírushelyzet hatással van a rendezvény-bevételekre is, a nagyobb létszámú eseményeket sajnos sorra mondják le, a kulturális események hiába lettek úgy tervezve, hogy nagyobb tömegekkel ismertessék meg a kastélyt, a kastélyt picit megváltozott, kulturálisabb arculatát, sokan nem mernek nagyobb tömegbe menni, még ha nincs is jelenleg teljesen tiltva.

A kastély vendéglátó profiljának hiányos felszereltsége (a presszópultban sincs hűtő, pohár, kávéscsésze, kerthelyiségben semmiféle ülőbútor, párna, asztal) akadályozza, hogy a programokra érkezőknek érdekesebb kínálatot tudjunk nyújtani, és ezzel visszacsábítsuk őket esetleg egy délutáni kávézásra, vasárnap esti italra.

Az eredeti terv szerinti terv szerinti 5 alkalmazott üzemelteti jelenleg a házat, beleszámítva az ügyvezetőt is. A kevésbé rendszeres munkákra eseti megbízással fogadunk fel dolgozókat.

A „kovidos” számításainkban sem számoltunk teljes lezárással, csak minimálisra csökkentett szállásforgalommal és terembérbeadással, csökkentett darabszámú és vendéglétszámú kulturális

programokkal. Az elhúzódó járványhelyzet, és az, hogy nincs konkrét szabályozás, csak ajánlások (a jelenlegi létszámkorlátozások egyáltalán nem érintik a ház tevékenységét, a nyitvatartási idő korlátozása viszont a fennmaradó, bátor ifjú párokat is visszakozerásra készíteti (vagy a rendezvény jövő évre halasztására, erre elég sok példánk van már, szerencsére.)

Mindkét kalkuláció során a rezszi és bérkölttség változatlan – a téli időszakban nem tehetjük meg, hogy az épület fűtetlenül vagy alulfűtve – és szellőztetve maradjon, mindkét megoldás a későbbiekben nagyon sok pénzért javítandó állagromlást okozna. A nagykonyha teljes, szinte hermetikus lezárása már most láthatóan fokozott penészedést okozott, amit függetlenül attól, hogy a téli időszakban üzemelni fog-e, el kell hárítanunk (és ez nincs benne a költségvetésben), mert a penész továbbterjed.

A rezsikölttség továbbra is csak „tervezet”, mert nem állnak rendelkezésünkre csak a tavalyi év átlagai, a működésünk alatt beérkezett számlák is átalányfogyasztást mutatnak.

III. tábla (2021 teljes év)

A III. tábla az intézmény jövőbeni működési szándékát tükrözi.

A 2021-es év szállásadatai szezonálisan súlyozva jelennek meg, „normális körülmények között” a nyári majdnem 100%-os kihasználtság és a hétvégi rendezvény-foglalások, kiegészítve a kirándulók több napos tartózkodásával hozhatná az éves szinten 50%-os kihasználtságot.

A szállás- és terembérleti díjak az előző évhez képest 15%-os emelést mutatnak – a szállásdíjak tekintetében ez lehet a maximum a jelenlegi „szolgáltatástartalom” mellett. (A szobák kicsik, légkondicionálás nélküliek, a berendezés ómódi és kopott, a matracok ezer évesek, jelenleg csak ingadozó jelerősségű wifi érhető el.

A termek bérbeadása viszont nem napokban, hanem órákban került betervezésre, a házasságkötő terem foglaltságának megjelenítésével – és óradíjas elszámolásával.

Az eredeti tervben szereplő számú kulturális programot terveztünk, és úgy, hogy a termek ilyenkor már újra a teljes kihasználtsággal üzemelnek (azaz nem körülbelül feleannyi ülőhellyel).

Ehhez kapcsolódik a rendezvények melletti vendéglátóipari értékesítés is.

Az energiaköltségek 10%-al csökkentve kerültek számításra, ennyi csökkentés jobb odafigyeléssel, minimális hőszigetelés és technika beépítésével elérhető.

A kastélyszálló gazdaságos üzemeltetéséhez és újrapozicionálásához már most látható, hogy szükség lesz átalakításokra.

Az energiafelhasználás csökkentésére feltétlenül szükség van, ahhoz pedig, hogy megfeleljünk a potenciális vendégek „kastélyszálló” elképzelésének, változtatásokra van szükség. A kastélyszállót megépülte óta általában jó karban tartották, gondozták, de az elmúlt évek során megváltozott a divat és a vendégek elvárásai is.

Bizonyos szinten túl ebben az állapotában nem kérhetünk többet egy szobáért mint eddig, függetlenül attól, hogy mi az infláció hivatalos (és nem hivatalos) mértéke.

Az energiaköltségek csökkentéséhez feltétlenül szükség van a hiányzó hőszigetelések pótlására, valamint a fűtési rendszer finomhangolhatóságának és akár helyiségenkénti távvezérelhetőségének kialakítására.

Mindkét feladat elvégezhető apró részletekre bontva, a szállodai részen például a szobák egyenkénti felújításához kötve.

A szobák felújítására amúgy is szükség van, a hőszigetelés pótlásán túl szükség van az elavult, és sokszor vízkáros laminátparketta cseréjére, a függönyök és/rolók, matracok cseréjére. Ezzel egy időben megtörténhet a régen szokásos, de a mai szállóvendégek számára teljesen fölösleges, hatalmas helyet foglaló szekrények elbontására (helyettük kicsi, bőrdöng- táskatartó rack elég lenne, pár apró bútorral otthonosabbá lehet tenni a szobákat. A szállodai textilek színcseréjével, a díszek megváltoztatásával kevés költséggel érhető el változás.

A szobákba javasoljuk a már meglévő csatlakozó aljzatokba az internet bekötését is.

A nászutas lakosztály az egyetlen, aminek tényleg tükröznie kellene az elnevezését, nem feltétlenül habos- és aranyozott berendezéssel, elegáns, egyszerű vonalú is lehet, de nem legyen a többi szoba „kicsit nagyobb” verziója. Az Ikea-ból beszerezhető bútoroknak és tárgyaknak is lehet benne (és a többi szobában is) helye, de jelenleg – hiába csak pár darabról van szó, az dominál.

A fürdőszobák kialakításán jelenleg nem változtatunk, kizárólag javítási-szigetelési munkákra lehet szükség, egyes szobákban az elszívó ventilátor cseréjére. Az amúgy is elhasználódott, nem kellemes tapintású és már kevésbé bolyhos textilek színcseréjével itt is kellemes változás érhető el.

Rendezvénytermek

A rendezvénytermek jelenlegi berendezése, noha elegánsnak tűnő, az asztalok kivételével nemes anyagokat felhasználó bútorokról van szó, megakadályozza a termék jobb kihasználását.

Az asztalok nem összecukhatóak, súlyosak, nehezen mozgathatóak, egymással nem mindig kombinálhatóak, anyaguk miatt ugyanakkor sérülékenyek. Fix kialakításuk miatt képtelenség a helyiségeket „átszervezni”, az éppen fel nem használt asztalokat általában egy másik, ilyenkor nem hasznosítható teremben kell kerülgetni.

A székek nehezek, nem rakásolhatóak, ez az átrendezések élőmunka-igényét megnöveli, és tárolási problémát is okoz.

A felszerelések tárolása különben is problémás, még jobban szervezhető bútorok esetén sincs megfelelő mennyiségű tárolóhely kialakítva, a szezonális felszereléseket (jelenleg még nem létező kerti bútorokat, rendezvénysátrakat, dekorokat, technikát stb. egyáltalán nincs hol tárolni.

A 2. pincszint, ami a szellőztetés megoldásával remek tárolóhely lehetne, praktikusán nem megközelíthető, gyors felszerelés-cserére abszolút nem alkalmas a jelenlegi lejáró.

A rendezvénytermek berendezését finoman és fokozatosan a „valódi” bútorok, képek, tárgyak irányába javasolt eltolni – egy-egy tálalószekrény, esetleg váza beszerzése, masszívabb tárgyak (pl.kályha) kölcsönzése múzeumtól megváltoztatná a ma már mesterkéltnek ható berendezést – és ezzel magasabb árkategóriába tolná a termeket.

Pomáz, 2020-10-15

Kiegészítés az üzleti tervekhez

I. tábla (2020 normál üzletmenettel tervezve)

A folyó év szeptember haváig a tényleges állapotot tükrözi, itt jegyzendő meg, hogy az új vezetés július 1. napjával vette át az intézményt.

Az október-november-december hónapok ismételten egy normál üzletmentre lettek betervezve.

A tervezés óta az élet erősen fölülírta az elképzeléseket. (Külső és belső negatív hatások és tényezők, kereslet és igények korlátozódása és beszűkülése.)

II. tábla (2020 kovidos verzió)

Ebben a változatban inkább tükröződik a jelenlegi helyzet, hiszen a központi előírások és ajánlások hatására sajnos folyamatos a rendezvények csoportos szállások visszamondása. Ettől függetlenül azonban a kastély állagát főt kell tartani, az elvárt mennyiségű rendezvény egy részét biztosítani kell, valamint a dolgozók bérét fizetni kell, és miután nem engedhetjük szabadjára a kastélyt, nyilván a folyamatos rezszi- és üzemeltetési költségek is jelentkeznek.

Megjegyezném, hogy miután a rezsiköltség egy részét a fennálló szerződések értelmében átalánydíjban fizetjük, ezért kénytelenek vagyunk a valós felhasználásnál magasabb összegeket kifizetni.

2020 IV. negyedév

Eredetileg egy átlagos, kicsit 50% alatti szobakihasználtsággal terveztünk 2020. negyedik negyedévére, és azzal, hogy a nagykonyha bérbeadásra kerül és üzemel az utolsó két hónapban – ez feltétele is volna a tervezett szállodai forgalomnak, hiszen az őszi pihenésre vágyóknak étel-szolgáltatás nélkül nem kínálható szállodai csomag, ennek megoldására pedig nem alkalmas a cateringes megoldás.

A turisták érdeklődése amúgy is megcsappant a koronavírus miatt, hétközbeleni, és év végi céges rendezvényekre pedig egyáltalán nem számíthatunk, a nagyvállalatok nem merik „bevállalni” azt, hogy az egyébként home office-ban dolgozó munkatársaikat egy, bármilyen zárt térbe tereljék.

Az eredeti terv szerinti mennyiségű kulturális programmal számoltunk, ezek közül több is megvalósulni látszik, de sajnos a koronavírusos szabályozások miatt ritkábban és korlátozott létszámmal. A vírushelyzet hatással van a rendezvény-bevételekre is, a nagyobb létszámú eseményeket sajnos sorra mondják le, a kulturális események hiába lettek úgy tervezve, hogy nagyobb tömegekkel ismertessék meg a kastélyt, a kastély picit megváltozott, kulturálisabb arculatát, sokan nem mernek nagyobb tömegbe menni, még ha nincs is jelenleg teljesen tiltva.

A kastély vendéglátó profiljának hiányos felszereltsége (a presszópultban sincs hűtő, pohár, kávéscsésze, kerthelyiségben semmiféle ülőbútor, párna, asztal) akadályozza, hogy a programokra érkezőknek érdekesebb kínálatot tudjunk nyújtani, és ezzel visszacsábítsuk őket esetleg egy délutáni kávézásra, vasárnap esti italra.

Az eredeti terv szerinti terv szerinti 5 alkalmazott üzemelteti jelenleg a házat, beleszámítva az ügyvezetőt is. A kevésbé rendszeres munkákra eseti megbízással fogadunk fel dolgozókat.

A „kovidos” számításainkban sem számoltunk teljes lezárással, csak minimálisra csökkentett szállásforgalommal és terembérbeadással, csökkentett darabszámú és vendéglétszámú kulturális

programokkal. Az elhúzódó járványhelyzet, és az, hogy nincs konkrét szabályozás, csak ajánlások (a jelenlegi létszámkorlátozások egyáltalán nem érintik a ház tevékenységét, a nyitvatartási idő korlátozása viszont a fennmaradó, bátor ifjú párokat is visszakozerásra készíteti (vagy a rendezvény jövő évre halasztására, erre elég sok példánk van már, szerencsére.)

Mindkét kalkuláció során a rezszi és bérkölttség változatlan – a téli időszakban nem tehetjük meg, hogy az épület fűtetlenül vagy alulfűtve – és szellőztetve maradjon, mindkét megoldás a későbbiekben nagyon sok pénzért javítandó állagromlást okozna. A nagykonyha teljes, szinte hermetikus lezárása már most láthatóan fokozott penészedést okozott, amit függetlenül attól, hogy a téli időszakban üzemelni fog-e, el kell hárítanunk (és ez nincs benne a költségvetésben), mert a penész továbbterjed.

A rezsiköltség továbbra is csak „tervezet”, mert nem állnak rendelkezésünkre csak a tavalyi év átlagai, a működésünk alatt beérkezett számlák is átalányfogyasztást mutatnak.

III. tábla (2021 teljes év)

A III. tábla az intézmény jövőbeni működési szándékát tükrözi.

A 2021-es év szállásadatai szezonálisan súlyozva jelennek meg, „normális körülmények között” a nyári majdnem 100%-os kihasználtság és a hétvégi rendezvény-foglalások, kiegészítve a kirándulók több napos tartózkodásával hozhatná az éves szinten 50%-os kihasználtságot.

A szállás- és terembérleti díjak az előző évhez képest 15%-os emelést mutatnak – a szállásdíjak tekintetében ez lehet a maximum a jelenlegi „szolgáltatástartalom” mellett. (A szobák kicsik, légkondicionálás nélküliek, a berendezés ómódi és kopott, a matracok ezer évesek, jelenleg csak ingadozó jelerősségű wifi érhető el.

A termek bérbeadása viszont nem napokban, hanem órákban került betervezésre, a házasságkötő terem foglaltságának megjelenítésével – és óradíjas elszámolásával.

Az eredeti tervben szereplő számú kulturális programot terveztünk, és úgy, hogy a termek ilyenkor már újra a teljes kihasználtsággal üzemelnek (azaz nem körülbelül feleannyi ülőhellyel).

Ehhez kapcsolódik a rendezvények melletti vendéglátóipari értékesítés is.

Az energiaköltségek 10%-al csökkentve kerültek számításra, ennyi csökkentés jobb odafigyeléssel, minimális hőszigetelés és technika beépítésével elérhető.

A kastélyszálló gazdaságos üzemeltetéséhez és újrapozicionálásához már most látható, hogy szükség lesz átalakításokra.

Az energiafelhasználás csökkentésére feltétlenül szükség van, ahhoz pedig, hogy megfeleljünk a potenciális vendégek „kastélyszálló” elképzelésének, változtatásokra van szükség. A kastélyszállót megépülte óta általában jó karban tartották, gondozták, de az elmúlt évek során megváltozott a divat és a vendégek elvárásai is.

Bizonyos szinten túl ebben az állapotában nem kérhetünk többet egy szobáért mint eddig, függetlenül attól, hogy mi az infláció hivatalos (és nem hivatalos) mértéke.

Az energiaköltségek csökkentéséhez feltétlenül szükség van a hiányzó hőszigetelések pótlására, valamint a fűtési rendszer finomhangolhatóságának és akár helyiségenkénti távvezérelhetőségének kialakítására.

Mindkét feladat elvégezhető apró részletekre bontva, a szállodai részen például a szobák egyenkénti felújításához kötve.

A szobák felújítására amúgy is szükség van, a hőszigetelés pótlásán túl szükség van az elavult, és sokszor vízkáros laminátparketta cseréjére, a függönyök és/rolók, matracok cseréjére. Ezzel egy időben megtörténhet a régen szokásos, de a mai szállóvendégek számára teljesen fölösleges, hatalmas helyet foglaló szekrények elbontására (helyettük kicsi, bőrdöng- táskatartó rack elég lenne, pár apró bútorral otthonosabbá lehet tenni a szobákat. A szállodai textilek színcseréjével, a díszek megváltoztatásával kevés költséggel érhető el változás.

A szobákba javasoljuk a már meglévő csatlakozó aljzatokba az internet bekötését is.

A nászutas lakosztály az egyetlen, aminek tényleg tükröznie kellene az elnevezését, nem feltétlenül habos- és aranyozott berendezéssel, elegáns, egyszerű vonalú is lehet, de nem legyen a többi szoba „kicsit nagyobb” verziója. Az Ikea-ból beszerezhető bútoroknak és tárgyaknak is lehet benne (és a többi szobában is) helye, de jelenleg – hiába csak pár darabról van szó, az dominál.

A fürdőszobák kialakításán jelenleg nem változtatunk, kizárólag javítási-szigetelési munkákra lehet szükség, egyes szobákban az elszívó ventilátor cseréjére. Az amúgy is elhasználódott, nem kellemes tapintású és már kevésbé bolyhos textilek színcseréjével itt is kellemes változás érhető el.

Rendezvénytermek

A rendezvénytermek jelenlegi berendezése, noha elegánsnak tűnő, az asztalok kivételével nemes anyagokat felhasználó bútorokról van szó, megakadályozza a termék jobb kihasználását.

Az asztalok nem összecukhatóak, súlyosak, nehezen mozgathatóak, egymással nem mindig kombinálhatóak, anyaguk miatt ugyanakkor sérülékenyek. Fix kialakításuk miatt képtelenség a helyiségeket „átszervezni”, az éppen fel nem használt asztalokat általában egy másik, ilyenkor nem hasznosítható teremben kell kerülgetni.

A székek nehezek, nem rakásolhatóak, ez az átrendezések élőmunka-igényét megnöveli, és tárolási problémát is okoz.

A felszerelések tárolása különben is problémás, még jobban szervezhető bútorok esetén sincs megfelelő mennyiségű tárolóhely kialakítva, a szezonális felszereléseket (jelenleg még nem létező kerti bútorokat, rendezvénysátrakat, dekorokat, technikát stb. egyáltalán nincs hol tárolni.

A 2. pincszint, ami a szellőztetés megoldásával remek tárolóhely lehetne, praktikusán nem megközelíthető, gyors felszerelés-cserére abszolút nem alkalmas a jelenlegi lejáró.

A rendezvénytermek berendezését finoman és fokozatosan a „valódi” bútorok, képek, tárgyak irányába javasolt eltolni – egy-egy tálalószekrény, esetleg váza beszerzése, masszívabb tárgyak (pl.kályha) kölcsönzése múzeumtól megváltoztatná a ma már mesterkéltnek ható berendezést – és ezzel magasabb árkategóriába tolná a termeket.

Pomáz, 2020-10-15

Sz.	Megnevezés	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11	T12	SUM ÉV
01.	1 Belföldi értékesítés nettó árbevétele	0	461 417	448 053	0	120 586	983 546	355 873	1 118 816	695 000	390 000	390 000	460 000	5 423 291
EK_01.01	Szállásdíjak	0	0	155 140	0	86 400	149 428	314 928	241 016	250 000	100 000	100 000	150 000	1 546 912
EK_01.02	Bérleti díjak	0	311 811	0	0	34 186	0	0	0	50 000	50 000	50 000	50 000	545 997
EK_01.03	Terem bérbeadás		149 606	181 102		11 000	823 118	40 945	665 000					1 870 771
EK_01.04	Reggeliztetés	0	0	111 811	0	0	11 000	0	0	0	0	0	0	122 811
EK_01.05	Ital. cukrászdaforgalom	0	0	0	0	0	0	0	41 300	70 000	70 000	70 000	90 000	341 300
EK_01.06	Nagykonyha bérbeadása	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EK_01.07	Kapusfűlkék													0
EK_01.08	Catering megváltás	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EK_01.09	Kulturális bevételek								171 500	325 000	170 000	170 000	170 000	1 006 500
EK_01.10	Előadói estek								171 500	50 000	50 000	50 000	50 000	371 500
EK_01.11	Színház	0								200 000	50 000	50 000	50 000	350 000
EK_01.12	Moziklub									25 000	20 000	20 000	20 000	85 000
EK_01.13	Retroklub									0	0	0	0	0
EK_01.14	Rekreációs klub									50 000	50 000	50 000	50 000	200 000
EK_01.15	Kiállítás	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EK_01.16	Titkos utak	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
02.	2 Export értékesítés nettó árbevétele	0			0						0	0	0	0
EK_02.01														0
EK_02.02														0
EK_02.03														0
I.	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	0	461 417	448 053	0	120 586	983 546	355 873	1 118 816	695 000	390 000	390 000	460 000	5 423 291
03. EK_03	3 Saját termelésű készletek állományváltozása													0
04. EK_04	4 Saját előállítású eszközök aktivált értéke													0
II.	II. AKTÍVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III	III. EGYÉB BEVÉTELEK	10 000	200 000	1 566 000	0	0	70 000	0	0	0	0	0	0	1 846 000
EK_III.01	Értékesített tárgyi eszközök, immateriális javak													0
EK_III.02	Káreseményekkel kapcsolatos bevételek						70 000							70 000
EK_III.03	Kapott bírság, késedelmi kamat, engedmény													0
EK_III.04	Céltartalék felhasználása													0
EK_III.05	Egyéb bevételek													0
EK_III.06	Visszaírt értékvesztés	10 000	200 000	1 566 000										1 776 000
EK_III.07	Rendkívüli bevételből átsorolás (kapott támogatás)													0
05.	5 Anyagköltség		2 866	47 016	54 596	23 636	12 669	172 034	195 073	30 000	30 000	30 000	30 000	627 890
EK_05.01	Üzemanyag				1 725			2 454						4 179
EK_05.02	Rezsi anyagköltség			4 890	20 279		12 669	95 480						133 318
EK_05.03	Irodaszer, nyomtatvány		1 753	15 598		16 535		258		0	0	0	0	34 144
EK_05.04														0
EK_05.05	Tisztítószer		1 113	21 428				30 850		30 000	30 000	30 000	30 000	173 391
EK_05.06	Egyéb anyagköltség			5 100	32 592			42 992	195 073					275 757
06.	6 Igénybe vett szolgáltatások	115 791	97 102	244 064	144 676	175 112	384 497	203 376	1 047 461	1 121 515	1 076 065	1 081 515	1 076 065	6 767 239
EK_06.01	Rezsi díjak			10 784		52 322			751 000	751 000	751 000	751 000	751 000	3 818 106
EK_06.02	Bérleti díjak		6 496	17 716		13 286	110 000	27 953	75 226					250 677
EK_06.03	Karbantartási díjak	0	15 000	94 280	30 090		120 000	33 900	35 560	200 000	200 000	200 000	200 000	1 128 830
EK_06.04	Hirdetés, reklám	50 816	22 386	2 800	0	16 342	22 386	22 386	0	40 000	40 000	40 000	40 000	297 116
EK_06.05	Oktatás, továbbképzés													0
EK_06.06	Utazás, kiküldetés													0
EK_06.07	Jogi szolgáltatás								39 783					39 783

17. EK_17	17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei												
IX.	IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	0	0	11	0	0	12	12	0	0	0	0	35
18. EK_18	18	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek												
19. EK_19	19	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése												
20. EK_20	20	Fizetendő kamatok és kamatjellelű ráfordítások												
21. EK_21	21	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése												
EK_22	22	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai												
X.	X.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.	B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	0	0	11	0	0	12	12	0	0	0	0	35
C.	C	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	-245 450	155 584	1 138 219	-709 821	-16 800	-158 495	-623 272	-1 213 074	-1 160 000	-1 465 000	-1 465 000	-7 158 109
		adókulcs												
EK_23		Társasági adó												0
	XIII.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG												
	D	ADÓZOTT EREDMÉNY	-245 450	155 584	1 138 219	-709 821	-16 800	-158 495	-623 272	-1 213 074	-1 160 000	-1 465 000	-1 465 000	-7 158 109