

Miskolci Turisztikai Kft.

Üzleti terv

2013.

1. Cégjellemzők:

A 2013.-as üzleti évben a Miskolci Turisztikai Kft. számára a 2012.-ben beindított két új divízió (Kereskedelmi és vendéglátóipari egység és MiskolcPont) tevékenységének megszilárdításán túl, több nagyon jelentős feladat is vár. A Selyemréti Strandfürdő építésének befejezése és átadása, a Miskolcbolt-Tourinform iroda kialakítása, a helyi termék paletta kialakítása, a Miskolctapolcai beruházás koordinálása, a HOE nyertes pályázata esetén a beruházás elindítása.

A Turisztikai Kft. nem klasszikus értelemben vett termelő cég, mivel tevékenységének nagy részét a közfürdők működtetése teszi ki, így sajátos és speciális helyzete van a Holding tagvállalatok között. A társaság bevételei erősen függnnek a szezonalitástól és az időjárástól. További jellegzetessége, hogy mindössze a 3 nyári hónap alatt termeli meg éves bevételének több mint 50%- át, amivel ellentétesen, az őszi-téli-kora tavaszi hónapokban jelentkezik a költségek meghatározó hányada. Ez a fürdő üzemeltetőkre általánosan jellemző működés okozza a cég likviditási helyzetében bekövetkező jelentős ingadozásokat.

A Kft. működtetése sajátos vezetést, speciális gazdasági és pénzügyi irányítást követel meg.

7 divízió: 1. Központi Igazgatás: a Kft. működtetéséhez tartozó alaptevékenységek tartoznak ide, mint pl.: cégvezetés, pénzügyi terület, marketing-értékesítési terület.

2. Barlangfürdő: a Turisztikai Kft. zászlóshajója, fő tevékenysége fürdőszolgáltatás, illetve kapcsolódó szolgáltatások nyújtása (pl. szauna szolgáltatás). A Turisztikai Kft. tevékenységén belül a legnagyobb bevételt termelő divízió. A divízió tevékenységét a szezonalitás, valamint az időjárás erősen meghatározza. Ebben a divízióban jelentkezik a legnagyobb működtetési költség mellett a legnagyobb foglalkoztatott létszám is. 2013. évben a tervezett beruházások között szerepel egy Float

Spa (lebegő kabin) szoba, mint új fizetős szolgáltatás kialakítása, valamint a Miskolctapolca fejlesztés kormányzati támogatásának megvalósulása esetén egy téli-nyári meleg vizes medence valamint egy légterápiás és egy aromaterápiás pihenő folyosó kialakítása is.

3. Aquaterápiás részleg: 2011. június 1-től működik saját üzemeltetésben. A részleg fő tevékenysége OEP által támogatott, valamint privát alapon igénybe vehető gyógy szolgáltatások, fizikai közérzet javító szolgáltatások nyújtása. Jelenleg több mint 40 féle szolgáltatást nyújtunk vendégeink számára. 2013. évben tervezzük új szolgáltatásként a Kleopátra szoba kialakítását, valamint a Miskolctapolca projekt támogatása esetén egy teljes selfness-spa részleg kialakítását is.

4. Selyemréti Strandfürdő: 2008-tól van a Turisztikai Kft. üzemeltetésében, fő tevékenysége fürdőszolgáltatás, illetve kapcsolódó szolgáltatások nyújtása (pl. szauna szolgáltatás). A Selyemréti strandfürdő építése jelenleg 40%-os szintnél tart, 2013. július 1-ei nyitással tervezzük az új fürdőegység átadását. A tervekben és a pályázatból kimaradt a nyári működéshez szükséges öltöző-, vizesblokk egység teljes felújítása, illetve új nyári bejárat kialakítása, amelyet cégünknek önjelöltől szükséges megvalósítania, mivel e nélkül nem engedélyezi a szakhatóság az üzemeltetést.

5. Diósgyőri Várfürdő: 2011. évben működtette először a Turisztikai Kft., évi 3 hónapos működés jellemzi. 2013. évben várhatóan megindul a strand területén a Lovagi tornák terének építése, amely önkormányzati pályázat keretén belül kerül megújításra. Az építkezés alatt még kérdéses, hogyan tudjuk ezen divízió működését probléma mentesen biztosítani.

2012-től új divíziók: 6. Kereskedelmi és vendéglátóipari egység: 2011. december 22-től vette vissza saját üzemeltetésbe a Barlangfürdő éttermét a Miskolci Turisztikai Kft. Az étterem átalakítását követően 2012. március 15-től üzemel teljes körűen, melegkonyhai étkeztetést biztosítva a fürdő vendégei részére. 2013. évben egy új, kültéri lángos-pizza-palacsintázó egységet tervezünk a

bevétel további növelése érdekében, valamint a kormányzati támogatás elnyerése esetén az étterem további bővítését.

7. MiskolcPont üzemeltetési divízió: az új MISKOLCpONT kártya üzemeltetésére és forgalmazására kialakított speciális szervezeti egység, melyet 2012. március 1-től indított be a cégünk. 2013. évben tervezzük a MISKOLCpONT rendszerhez kapcsolódó Miskolc Bolt nyitását, ahol a MISKOLCpONT ügyfélszolgálatán kívül, helyi termékeket árusító bolt és internet kávézó létesül. Ezen felül az Önkormányzat működtetésében álló Tourinform és TDM iroda is itt kap helyet. 2012. évtől már beindult több területen is a helyi termékek gyártása, amely termékkör további fejlesztését tervezzük 2013. évben.

2012. decemberétől a Vodafone támogatásával beindul a MISKOLCpONT flotta, amely fejlesztése és népszerűsítése is divíziónk feladata lesz.

2. A 2012. évi Üzleti Terv főbb számait befolyásoló tényezők

2.1. Bevételek

2.1.1. Értékesítés nettó árbevétele:

A 2012. évi tényadatokra támaszkodva a **Barlangfürdő** esetében kismértékű bevétel növekedéssel számoltunk a bázisévi látogatói létszám megtartása mellett. A jegyárakat felülvizsgáltuk és megállapítottuk, hogy bizonyos jegytípusok esetében tovább nem növelhető a jegyár, és csak néhány jegytípus esetében (last minute, gyerek-diák-nyugdíjas, Miskolcpont nyári jegy) esetében tudunk árat növelni. 2013. évtől a csekély érdeklődés miatt megszűnnek fürdő bérleteink. Felülvizsgálva 2 évre visszamenőlegesen a szezon 3 hónapjában realizált látogatószámot, 2013. évben minden hétköznap újra egész napos belépőjegy váltható majd a fürdőbe. Kizárólag hétfőeken és ünnepeken tartjuk meg az alap jegyárban biztosított benntartózkodás 4 órás időkorlátját. Ezzel a szezonon belüli időszakban a versenytársakkal szembeni pozíciónkat kívánjuk javítani, mivel a 4 órás időlimit miatt még mindig sokan inkább a környező településekre járnak strandolni. Azt is reméljük ezen intézkedéstől, hogy ha több

időt tartózkodnak bent a vendégeink, akkor a nyári melegben többet fognak fogyasztani. A szerződött partnereink jelenleg 15%-os kedvezményt kapnak kizárólag a fürdő belépő szolgáltatásunkból, amelyet 2013-ban úgy kívánunk átalakítani, hogy a szolgáltató 15 %-os fürdőbelépő kedvezmény, vagy 10%-os teljes körű az Aquaterápiás szolgáltatásokra is érvényes (kivéve étkezés) kedvezményt vehet igénybe, ha csomagban, szállással együtt értékesíti szolgáltatásainkat. Ettől további bevételnövekményt várunk.

Az **Aquaterápiás részleg** esetében az OEP szolgáltatások terén nem tudunk inflációkövető áremelést végre hajtani. A privát kezeléseink esetében - amely a gyógyászati bevételünk közel 50%- át teszi ki – viszont felülvizsgálva árainkat és a versenytársak árait 15 %-os áremelést tudunk végrehajtani 2013. január 1-től.

Szolgáltatásaink további bővítése érdekében Kleopátra szobát kívánunk létrehozni, ahol speciális komplex kényeztető és anti-aging kezeléseket kívánunk végezni. A gyógyászati részlegünk TÁMOP 6.1.2-es pályázatba való bekapcsolásával további bevételszerző lehetőséget szeretnénk kiaknázni.

2012. évben megnyitottuk az új fogászati rendelőnket, májustól beindult halpedikűr szolgáltatásunk, amely nagyon nagy népszerűségnek örvend a vendégeink körében.

A **Diósgyőri Várfürdő** 3 hónapos üzemeltetése 2013. éven a meginduló építkezés miatt előreláthatóan nehézségbe ütközhet. 2012. évben a terület lezárása miatt a látogatószámunk csökkent. Reméljük, hogy 2013. évben az építkezés megindulása ellenére is tudjuk biztosítani a fürdőszolgáltatás zavartalan biztosítását.

A **Selyemréti Strandfürdő** területén folyamatban lévő beruházási folyamat csúszása a nyári szezonális bevétel realizálását nagymértékben befolyásolja. A bevétel tervezése során a várható július 1-ei nyitást vettük figyelembe, mivel a jelenlegi közbeszerzés alapján a beruházást legkésőbb 2013. június 30-ig kell a kivitelezőnek átadnia. 2013. augusztus 31-ig már a NORDA felé történő pénzügyi elszámolásának is le kell záródnia. Az előző vezetés által benyújtott strandfürdő fejlesztési pályázatból sajnos kimaradt a fürdő épületének, nyári öltözőjének, és a hozzá tartozó vizes blokknak a teljes felújítása, amely a beléptető rendszerrel együtt kb. 77 milliós beruházási költséget fog várhatóan igényelni. A főépület öltöző részlege és egyéb szociális részlegei teljesen alkalmatlanok a megnövekedő látogatószám kiszolgálására. A jelenlegi magán üzemeltetésű büfé megszűnik és helyette az épületen belül kívánunk létrehozni egy kisebb melegkonyhás egységet, valamint az új medencék

szomszédságában egy grill terasz-bár egységet és a nyári öltözősoron egy harmadik vendéglátó egységet. Mivel minden bevételre szükségünk van ezért kizárólag a Turisztikai Kft. fogja végezni a vendéglátóipari szolgáltató tevékenységet a strandfürdő területén. Ezen felül saját szolgáltatás keretében kívánjuk üzemeltetni a masszázs – pedikűr - manikűr tevékenységet is. A kerítés kb. 500 méteres szakaszon megújításra szorul, a bejárat áthelyezése a fürdő biztonságos megközelítése miatt elkerülhetetlen. Jelenleg egyetlen pályázati forrás sem nyújt arra lehetőséget, hogy a felújítást elvégezzük, ezért kizárólag saját erőből lehetséges az átalakítás és a felújítási munkák elvégzése.

A 2012. üzleti évben induló **Barlangfürdő étterem** esetében a bázis év adataiból indultunk ki, számolva az új lángos, pizza, palacsintázó helyiség által produkált bevétel növekménnyel, továbbá 5 %-os inflációkövető áremeléssel.

A MiskolcPont bevételének tervezésénél a bázisév adataira építettük üzleti tervünket, a növekvő kártyaszámból adódó plusz bevételekre, illetve a kártya eredeti 1.990 Ft-os árára való felemeléssel számoltunk. További bevételként kalkuláltunk a Miskolc Bolt és az internet kávézó bevételével, a helyi termékek gyártóinak visszatérítésével, a Borsodi Sörgyár és a Vodafone szponzori támogatásával.

2.1.2. Egyéb bevételek:

Az egyéb bevételek soron a múltban (Barlangfürdő 1998-2005 közötti fejlesztése) és a jelenlegi (Selyemréti fürdő fejlesztés) elnyert pályázati támogatások számviteli szabályok által szabályozott, időarányosan feloldott összegeit mutatjuk ki.

2.2. **Kiadások**

2.2.1. Anyagköltség:

Figyelembe véve az éves infláció várható mértékét valamint a bővülő tevékenységi körökhöz kapcsolódó anyagszükségletek növekedését az anyagköltség tekintetében a bázisévi várhatóhoz viszonyítva 12 %-os költségnövekedéssel számoltunk. A Társaság főtevékenységének megfelelően az energiaköltség igen jelentős, 2012. évben az anyagköltség több mint 70 %-át lefedi. Számolva a megvalósuló selyemréti beruházást követően megnövekvő víz- és

energiaigénnyel, valamint a vendéglátó egység energiaszükségletével és a Miskolc Bolt szükséges energiaigényének figyelembe vételével 18 %-os energia növekménnyel számolunk, amelyet kizárólag a 2013. évi energiatakarékosági intézkedéseink bevezetésével tudunk tartani. Az éves tervben az alapanyagok között terveztük a fürdőszolgáltatást nyújtó telephelyeken felhasznált vizet működési vízként.

A bővülő tevékenység ellenére a műszaki, fenntartási és segédanyag felhasználásnál 1 %-os csökkenést tervezünk, amely elsősorban a takarékosabb felhasználásra vezethető vissza.

2.2.2. Igénybe vett szolgáltatások:

- Az igénybe vett szolgáltatások összes költsége - figyelembe véve a tevékenységek bővüléséből adódó növekedés-szükségletet és a Holdingba szervezett tevékenységek (HR, IT, marketing, beszerzés) bővülését is - 16 %-kal nő a bázisévi várható költséghez képest.

- Az igénybe vett szolgáltatásokon belül az anyagjellegű szolgáltatások költsége a 2012. évi várhatóhoz képest csökken, mivel nem tervezünk a MISKOLCpONT kártyák gyártásával, a 2012-ben legyártott mennyiség várhatóan elegendő lesz az új igények kielégítésére, csak megújításuk fog 2013-ban megtörténni. Ugyanakkor a nem anyagjellegű szolgáltatások értékének jelentős növekedésével számolunk, mivel egyrészt a MISKOLCpONT kártyák után MVK Zrt-nek fizetendő jutalék is jelentősen nőni fog, kompenzálendő a bérleteladások veszteségét, másrészt a kártyarendszer üzemeltetési költségei is nőnek a várhatóan bővülő forgalomnak köszönhetően, és a tervezett diákmunka igénybevételének 35 millió Ft-os költsége is itt jelenik meg.

2.2.3. Egyéb szolgáltatások:

Az egyéb szolgáltatások értéke a 2012. évi várhatóhoz hasonlóan alakul, azok értéke a társaságnál nem jelentős.

2.2.4. Eladott áruk beszerzési értéke:

A 2012. évi várhatóhoz képest 62%-os növekménnyel számoltunk a Barlangfürdő éttermében bevezetésre kerülő új szolgáltatásoknak (lángos), illetve a Selyemréti Strandfürdőben szintén saját magunk által üzemeltetett vendéglátóipari egységeknek köszönhetően.

Értékének tervezésekor az éttermek tervezett árbevételéből indultunk ki, a Barlangfürdő esetében átlagosan 180 %-os, a Selyemréten megnyitandó egységeknél pedig csak 150 %-os haszonkulccsal számoltunk.

A fentiekben leírtak miatt az anyagjellegű ráfordítások 18 %-os növekményt mutatnak a 2012. évi várható adatokhoz képest.

2.2.5. Bérlőköltség:

Fontos megjegyezni, hogy a bázisévhez képest jelentős létszámmozgással kellett számolnunk a jövő év tervezése során. A selyemréti beruházási projekt keretében a pályázatban vállaltaknak megfelelően az év során kötelező létszám bővítést (10 fő) kell végrehajtani az adott területen, illetve azon felül a saját üzemeltetésű selyemréti éttermekben is létszámfejlesztés szükséges. A Miskolc Bolt tervezett 2013. februári végi megnyitása további három fő felvételét teszi szükségessé.

Mindezek következményeként a 2012. év végi 96 fős várható létszám 2013. december 31-re 115 főre növekszik, a 2013. évi átlagos statisztikai létszám 109 fő lesz.

Főszezonban, az idényjelleggel alkalmazható munkavállalók számát - a kedvezőbb járulékfizetési lehetőséget a költségtakarékossági szempontok figyelembe vételével - maximálisan kívánjuk kihasználni. Az egyszerűsített foglalkoztatás szabályai szerint 2013. I. és II. félévében is az előző félévben foglalkoztatott főállású munkavállalók 20 %-át vehetjük fel alkalmisként, vagyis maximum 20 főt.

Összességében a személyi jellegű ráfordítások 7 %-kal elmaradnak a 2012. évre várhatótól, de a megnövekedett munkaerőigényünket részben diákmunka segítségével kívánjuk kielégíteni, amely költség az igénybevett szolgáltatások között szerepel. A két időszak összehasonlításakor figyelembe kell venni a 2012. június 30-ig társaságunk által üzemeltetett Vadaspark személyi jellegű ráfordításait is.

2.2.6. Értékcsökkenési leírás:

Értékcsökkenési leírás: 21 %-kal emelkedik a Selyemréti beruházás aktiválása miatt.

2.2.7. Egyéb ráfordítások:

Az egyéb ráfordítások között terveztünk a központi- és helyi adókkal.

2.3. Üzemi eredmény

A fent bemutatott árbevétel és költség növekedés hatására az üzemi eredmény tekintetében – a 2012. évi várható 29 millió Ft-os veszteséghez képest már több mint 25 millió Ft nyereséget terveztünk.

2.4. Pénzügyi műveletek ráfordításai

Társaságunk, napi operatív működéséhez a Miskolc Holding Zrt. által biztosított cash-pool jellegű folyószámlahitel nyújtotta lehetőséget folyamatosan igénybe veszi. 2012. év végén ennek kihasználtsága Társaságunknál 1.118 millió Ft volt, kamata éves szinten nagyságrendileg 113 millió Ft lesz (a kihasználtságtól függően).

A folyószámlahitelen felül két meglévő beruházási hitel fut azonos feltételekkel, melyeket a Barlangfürdő 1998-2005 közötti fejlesztésére, bővítésére és a beléptető rendszer kiépítésére vett fel a Társaság. A hitelek 2015.01.01-én járnak le, éves tőketörlesztésük 56 millió Ft, ezen felül kamatainak megfizetése nagyságrendileg 6 millió Ft terhet ró Társaságunkra 2013-ban.

A selyemréti beruházás 2012. évben tervezett megvalósításához újabb külső forrás igénybevételére lesz szükség az alábbiak szerint.

A beruházás projekt szerint tervezett teljes költsége: 991 millió Ft

a) Önerő: 500 millió Ft, melyet teljes egészében a Holdinggal kötött kölcsönszerződés alapján hitelből tervezünk biztosítani, ebből 150 millió Ft már le is lett hívva 2012-ben;

b) Támogatás: 491 millió Ft, szállítói és utólagos finanszírozású vissza nem térítendő támogatás, amelyből 2012. év végéig a NORDA 162 millió Ft-ot átutalt részünkre, illetve a kivitelezőnek.

A 2012. szeptember 30-án a társaságba beolvadó Miskolctapolca Fejlesztési Kft-től 205 millió Ft összegű tulajdonosi kölcsönt örökölt, annak beolvadásig felhalmozott kamatfizetési kötelezettségével együtt.

A Miskolc Holding Zrt-nek 2013-ban fizetendő kamat meghaladja az 58 millió Ft-ot.

2.5. Mérleg szerinti eredmény

Az előző pontban részletezett pénzügyi műveleteken realizált összesen 177 millió Ft veszteségre visszavezethetően a társaság 2013-ban 152 millió Ft mérleg szerinti veszteséget fog elérni.

Fentiek alapján fontosnak tartjuk kiemelni, hogy Társaságunk gazdálkodására a már meglévő hitelek tőke- és kamatterheinek megfizetése is aránytalanul nagy terhet ró (a 2008. januári kiválás során eleve 453 millió Ft folyószámlahitelt örökölt a Társaság). A cash-pool kihasználtság szezonban javuló tendenciát mutat, de szezonon kívül a tevékenység speciális jellegéből adódóan a fix működési költségek miatt megnövekszik a hiteligény. 2013. év végén várhatóan meg fogja haladni az 1.345 millió Ft-ot. Saját erejéből cégünk nem tudja a fentiekben felsorolt kamat és tőke terheket kitermelni így jelenleg a cég valamennyi tőke és kamat törlesztése a cash-pool hitel terhére történik, amely évről évre tovább növeli a cégünk cash-pool igényét.