



**Az Aquapalace Kft.
2018. évi várható eredménye**

a 2018. év 1-8 havi tény adatok függvényében

**Készítette: Wildner Márton
Szentendre, 2018. szeptember 25.**

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tekintettel arra, hogy a Társaság életében a 2018. év közepén ügyvezető váltás történt, továbbá több, nem várt, az uszoda költségvetését érdemben befolyásoló körülmény lépett fel, ezért indokoltta vált az Aquapalace Kft. 2018. évi eredeti tervét módosítani, és az új ügyvezető által azt átdolgozni, immáron az 1-8 havi tényadatok függvényében.

Az Aquapalace Kft. (a továbbiakban: Társaság) a jövőben nagy hangsúlyt fektet szolgáltatási színvonalának tovább fejlesztésére, hozzájárulva ahhoz, hogy Szentendre város uszodája olyan sportlétesítménnyé váljon, ahová érdemes visszalátogatni. Ennek érdekében már 2018. második felében megkezdődött az uszoda arculatának és eszközparkjának fejlesztése, amely – a tervek szerint - tovább folytatódik 2019-ben is.

Az **új ügyvezető 2018. június 11-én** vette át az irányítást. Az ügyvezető váltással párhuzamosan több olyan nem várt esemény is történt az uszoda életében, amely szükségessé tette az új ügyvezető irányítása alatt működő uszoda 2018. évi terv számainak módosítását.

A 2018. év második felében azonban már látható, hogy az eredeti üzleti terv nem tartható, a bevételek ugyan alig változnak, ám a kiadások némileg növekednek.

2018. évben a Társaság 289 421 E Ft bevétellel számol, amely azt jelenti, hogy az eredetileg tervezettel közel azonos szinten marad, csupán a bevétel egyes sorai között történik átcsoportosítás. Csökken ugyan a KLIK-től származó árbevétel, az új tanévre megkötött szerződések alapján, azonban emelkedést mutat az ingatlan bérbeadásából származó bevétel és a jegyértékesítésből származó bevétel is.

A 2018. évre jelenleg prognosztizálható **kiadások összértéke** ugyan csupán 7%-kal lépi túl az eredeti tervezett értéket, de ez mégis jelentős értéket képvisel, a többlet kiadás 19 893 E Ft. Az anyagjellegű sorok értéke alig változik, ezen belül csupán az egyes kiadási sorok között történik átsorolás. Az **egyéb szolgáltatás** sor emelkedést mutat, amely elsősorban az ingatlanra vonatkozó vagyonbiztosítási kötelezettség a terv szerint 2018 - tól már az új Tulajdonos, Önkormányzat könyveiben jelenik meg, míg jelenleg ezt a költséget Társaság (is) kénytelen elszámolni a tervekkel ellentétben.

10%-os növekedés a **személyi jellegű ráfordítás** soron figyelhető meg, amely elsősorban az ügyvezető váltáshoz kapcsolódik

Jelentős növekedést mutat az **egyéb ráfordítás**, amely az eredeti érték közel háromszorosa. Ennek oka főként, hogy az OC Beruházó Kft. -vel szemben fennálló, éven túli kintlévőségeire a számviteli politika alapján 80%-os értékvesztést kell képeznie a Társaságnak, amellyel az eredeti tervben nem számoltunk, bízva abban, hogy a behajtás jogi útra terelése sikerrel jár, és a kintlévőségek ténylegesen behajtásra kerülnek.

Mindezek alapján **2018. év végére 22 138 E Ft veszteséget** prognosztizál a Társaság, szemben az eredetileg tervezett 2 875 E Ft veszteséggel.

Ennek részletes okait, magyarázatait az alábbi jelentés részletesen bemutatja.

adatok ezer Ftban				
AQUAPALACE Kft.		2018. év várható eredmény	2018. év eredeti terv	Eltérés
I.	Értékesítés nettó árbevétele	204 764	205 521	-757
	Árbevétel Önkormányzattól/KLIK-től	13 671	17 593	-3 922
	Árbevétel Oktatás Jegyértékesítésből	18 466	18 625	-159
	Árbevétel Úszómedence sávbérletből	23 940	24 831	-891
	Árbevétel Uszoda Jegyértékesítésből	52 157	49 282	2 875
	Árbevétel Wellness Jegyértékesítésből	38 864	41 191	-2 327
	Árbevétel ingatlan bérbeadásból folyamatos	30 467	29 107	1 360
	Árbevétel ingatlan bérbeadásból eseti	10 156	9 343	813
	Egyéb árbevétel	17 042	15 549	1 493
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	85 821	83 900	1 921
	Ebből: Önkormányzattól kapott kompenzáció, támogatás	85 633	83 900	1 733
	Ebből: Egyéb Árbevétel (Állami Támogatás)	0	0	0
	BEVÉTELEK ÖSSZESEN (I+II+III)	290 585	289 421	1 164
5	Anyagköltség	42 786	42 674	112
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	133 189	134 916	-1 727
7	Egyéb szolgáltatások értéke	4 677	3 559	1 118
8	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
9	Eladott szolgáltatások értéke	4 838	4 285	553
IV.	Anyagjellegű ráfordítások értéke (5+6+7+8+9)	185 490	185 434	56
10	Béreköltségek	82 087	73 941	8 146
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 819	1 878	-59
12	Bérfelrakások	16 373	14 991	1 382
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	100 279	90 810	9 469
VI.	Értékcsökkenési leírás	11 757	11 124	633
VII.	Egyéb ráfordítások	13 805	4 070	9 735
	KIADÁSOK ÖSSZESEN (IV+V+VI+VII)	311 331	291 438	19 893
A	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I ± II+III-IV-V-VI-VII)	-20 747	-2 017	-18 730
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	3	0	3
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 395	858	537
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-1 392	-858	-534
E	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	-22 138	-2 875	-19 263

1. A vállalkozás adatai:

a gazdasági társaság címe:	Szentendre, Kálvária u 16/c
a gazdasági társaság mikor lett bejegyezve:	2006. június 21.
a gazdasági társaság fő tevékenysége:	93.11 sportlétesítmény működtetése
a gazdasági társaság melléktevékenységei:	47 Kiskereskedelem 494 Közúti áruszállítás, költöztetés 68 Ingatlanügyletek 73 Reklám, piackutatás 74 Egyéb szakmai, tudományos, műszaki 772 Személyi használatú, háztartási cikk 773 Egyéb gép, tárgyi eszköz kölcsönzése 811 Építményüzemeltetés
adószám:	13753069-2-13
cégjegyzékszám:	13-09-108616
számlavezető bank:	Raiffeisen Bank
számlaszámok:	12001008-00135901-00100002
a gazdasági társaság könyvvizsgálat végző cég neve:	East-Audit Kft.
a társaság számviteli szolgáltatója:	Városi Szolgáltató Nonprofit Zrt.
a gazdasági társaság jogi képviselőjét ellátó cég/személy neve:	Dr. Tyukász Szsabolcs
a társaság alapítói:	Qualiteam Kft 70%-Vsz Zrt. 30%
a társaság tulajdonosa:	Szentendre Város Önkormányzata 100%
a társaság törvényes képviselője:	Wildner Márton ügyvezető 2018. június 11-től
a társaság felügyelő bizottsága:	Perneczky Zoltán (elnök) és Lontai Tamás, korábbi FB tagok, valamint Fodor Gergely, új FB tag 2018. június 11-től

II. 2018. ÉVI 1-8 HÓ TÉNY ADATAINAK ÖSSZEHASONLÍTÁSA AZ EREDETI 1-8 HAVI TERV SZÁMOKKAL

adatok ezer Ftban

AQUAPALACE Kft.		2018. év 1-8 hó tény	2018. év terv	Eltérés
I.	Értékesítés nettó árbevétele	127 615	205 521	62%
	Árbevétel Önkormányzattól/KLIK-től	7 272	17 593	41%
	Árbevétel Oktatás Jegyértékesítésből	10 391	18 625	56%
	Árbevétel Úszómedence sávbérletből	15 269	24 831	61%
	Árbevétel Uszoda Jegyértékesítésből	33 855	49 282	69%
	Árbevétel Wellness Jegyértékesítésből	22 583	41 191	55%
	Árbevétel ingatlan bérbeadásból folyamatos	19 404	29 107	67%
	Árbevétel ingatlan bérbeadásból eseti	6 261	9 343	67%
	Egyéb árbevétel	12 579	15 549	81%
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0%
III.	Egyéb bevételek	57 221	83 900	68%
	Ebből: Önkormányzattól kapott kompenzáció, támogatás	57 033	83 900	68%
	Ebből: Egyéb Árbevétel (Állami Támogatás)	0	0	0%
	BEVÉTELEK ÖSSZESEN (I+II+III)	184 836	289 421	64%
5	Anyagköltség	29 004	42 674	68%
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	85 913	134 916	64%
7	Egyéb szolgáltatások értéke	2 863	3 559	80%
8	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0%
9	Eladott szolgáltatások értéke	3 431	4 285	80%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások értéke (5+6+7+8+9)	121 211	185 434	65%
10	Béreköltségek	53 969	73 941	73%
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 300	1 878	69%
12	Bérfárulékok	10 711	14 991	71%
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	65 980	90 810	73%
VI.	Értékcsökkenési leírás	8 049	11 124	72%
VII.	Egyéb ráfordítások	2 914	4 070	72%
	KIADÁSOK ÖSSZESEN (IV+V+VI+VII)	198 154	291 438	68%
A	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	-13 317	-2 017	660%
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	3	0	0%
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 074	858	125%
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-1 071	-858	125%
E	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	-14 389	-2 875	500%

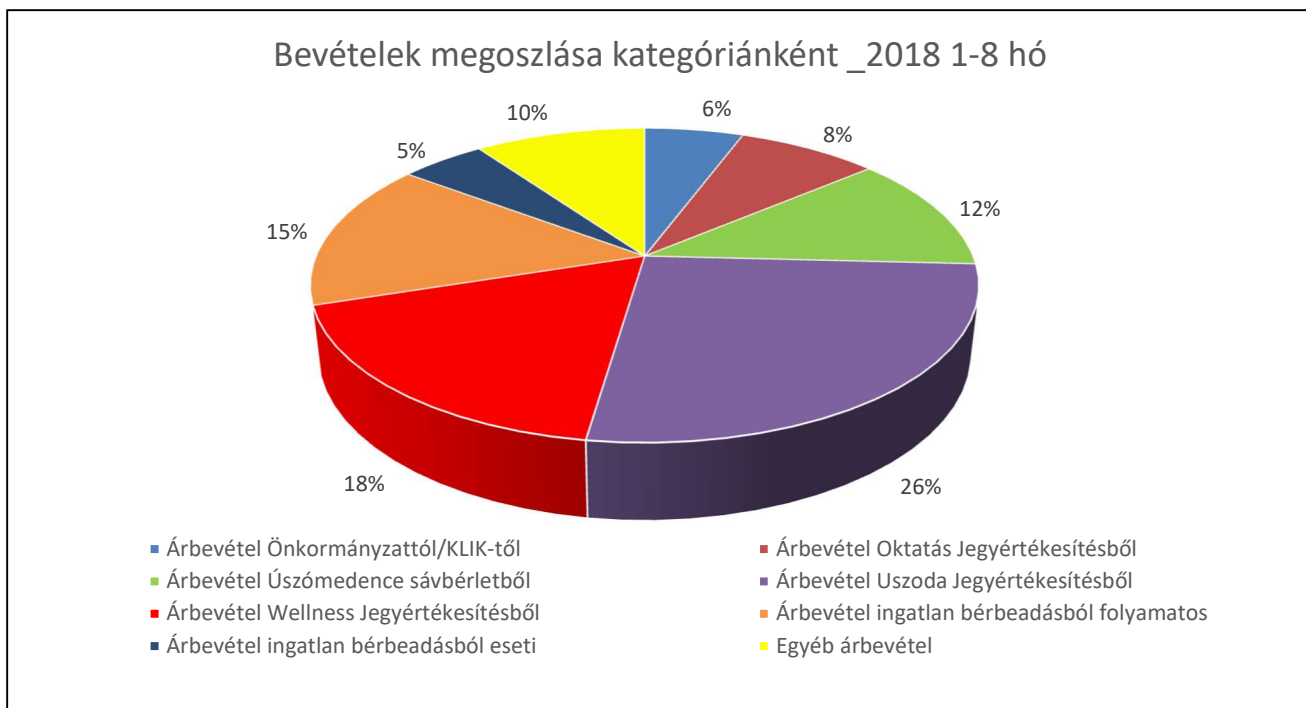
Bevételek alakulása

2018. évben a Társaság 289 421 E Ft bevétellel számol. Augusztus végéig ebből 184 836 E Ft bevétel realizálódott, amely azt jelenti, hogy az időarányos értéktől csupán 3%-kal marad el. Ennek legfőbb oka a szezonális, a nyári hónapok kieső bevétele miatt, valamint a szintén a nyári hónapokra tervezett karbantartási munkálatok alatti leállás miatt.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018 január	2018 február	2018 március	2018 április	2018 május	2018 június	2018 július	2018 augusztus
	havi tényadatok	havi tényadatok	havi tényadatok	havi tényadatok	havi tényadatok	havi tényadatok	havi tényadatok	havi tényadatok
Értékesítés nettó árbevétele	22 525	17 413	19 890	16 855	18 245	13 011	13 073	6 604
Árbevétel Önkormányzattól/KLIK-től	1 810	848	1 592	738	1 713	571	0	0
Árbevétel Oktatás Jegyértékesítésből	1 964	1 572	1 515	1 716	1 992	795	811	25
Árbevétel Úszómedence sávbérletből	2 577	2 377	2 493	2 821	3 379	673	866	83
Árbevétel Uszoda Jegyértékesítésből	5 163	4 239	4 640	4 321	4 737	4 240	4 051	2 464
Árbevétel Wellness Jegyértékesítésből	5 228	3 811	4 422	2 608	2 303	1 780	1 698	733
Árbevétel ingatlan bérbeadásból folyamatos	2 465	2 258	2 490	2 521	2 519	2 522	2 626	2 004
Árbevétel ingatlan bérbeadásból eseti	1 832	952	849	621	631	488	498	390
Egyéb árbevétel	1 487	1 356	1 889	1 509	970	1 940	2 523	905

Az Aquapalace Kft. 2018. év 1-8 havi bevételének kategóriánkénti megoszlását az alábbi ábra szemlélteti:



Kiadások alakulása

Az **Anyagjellegű ráfordítások** értéke összességében az időarányos értéknek megfelelően alakult az első 8 hónapban.

Az uszoda ingatlan működtetését a lízing lezárását követően az Aquapalace Kft. haszonbérleti szerződés keretében folytatja. A szerződés értelmében a Társaság a jegy és bérleti díjak után 1% haszonbérleti díjat fizet Szentendre Város Önkormányzata részére, mely kiadás új elemként jelent meg a korábbi évekhez képest. Ennek tervezett értéke 2018-ban 1 720 E Ft, amelyből az első 8 hónapban 800 E Ft került kiszámlázásra. Ez a költség elmaradás az **igénybe vett szolgáltatások** soron jelenik meg.

Az **egyéb szolgáltatások** értékének 13 %-os növekedését az időarányos tervhez képest főként az okozza, hogy az ingatlanra vonatkozó vagyonbiztosítási kötelezettség a terv szerint 2018 -tól már az új Tulajdonos, Önkormányzat könyveiben jelenik meg, míg jelenleg ezt a költséget Társaság (is) kénytelen elszámolni a tervekkel ellentétben.

Az **eladott szolgáltatások** értékének 13 %-os növekedését az időarányos tervhez képest főként az okozza, hogy a bérlők részére történő rezsi költségek átszámlázásának értéke magasabb volt az első nyolc hónapban, mint a tervezett érték, másrészt tovább számlázása került egy sauna javítási költség is.

A 2018. évre tervezett időarányos **személyi jellegű ráfordítás** növekményét a volt ügyvezető munkaviszonyának megszüntetésekor a 94/2018. (V.10) Kt.sz. határozat alapján kifizetett többletjuttatás és annak járulékai okozzák.

Az **értékcsökkenés** időarányos értéke 5%-kal haladja meg a tervezett értéket, melynek oka, hogy tervezéskor az új beruházások időpontja így azok értékcsökkenése nem volt pontosan meghatározható.

A 2018. évi időarányos **egyéb ráfordítások** értéke 5%-kal magasabb a tervezett értéknél. Ennek oka egy pár előre nem tervezhető egyszeri tétel, mint pl, 2014. évi ÁFA önellenőrzési pótlék, katasztrófavédelmi ellenőrzés során kiszabott büntetés.

Pénzügyi műveletek eredményének alakulása

Pénzügyi műveletek ráfordítása során Szentendre Város Önkormányzatával 2013. december 31-én kötött tagi kölcsön szerződés értelmében, a lízing lezárását követően fennmaradt tőke után fizetendő kamat összege jelenik meg. A 2017 évi beszámoló lezárását követően a Tulajdonos a törzstőke mértékét elérő saját tőke biztosítása érdekében 183 755 E Ft pótbefizetést teljesített a tagi kölcsön terhére a 114/2018. (VI.14) Kt.sz. határozat szerint. A korábbi évek gyakorlatától eltérően a teljes összegből 89 155 E Ft az eddigi évek kamat kötelezettsége terhére került teljesítésre és nem a tőkéből, így a fennmaradó tagi kölcsön összege és az utána fizetendő 2018 évi kamat is magasabb, mint a tervezett érték.

Eredmény alakulása

A fentiek értelmében a bevételek 8 700 E Ft értékű időarányos értéktől történő elmaradása, és a kiadások időarányoshoz viszonyított közel 3 000 E Ft értékű többlete okozza a 14 400 E Ft értékű veszteséget.

III. 2018. ÉVI 9-12 HÓ FORECAST ADATAINAK ÖSSZEHASONLÍTÁSA A 9-12 HÓ EREDETI TERV SZÁMAIVAL

adatok ezer Ftban

AQUAPALACE Kft.		2018. év 9-12 hó terv	2018. év 9-12 hó FC	Eltérés Terv-FC
I.	Értékesítés nettó árbevétele	77 718	77 149	-569
	Árbevétel Önkormányzattól/KLIK-től	7 976	6 399	-1 577
	Árbevétel Oktatás Jegyértékesítésből	8 075	8 075	0
	Árbevétel Úszómedence sávbérletből	8 671	8 671	0
	Árbevétel Uszoda Jegyértékesítésből	18 302	18 302	0
	Árbevétel Wellness Jegyértékesítésből	17 281	16 281	-1 000
	Árbevétel ingatlan bérbeadásból folyamatos	9 758	11 063	1 305
	Árbevétel ingatlan bérbeadásból eseti	3 192	3 895	703
	Egyéb árbevétel	4 463	4 463	0
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	27 967	28 600	633
	Ebből: Önkormányzattól kapott kompenzáció, támogatás	27 967	28 600	633
	Ebből: Egyéb Árbevétel (Állami Támogatás)	0	0	0
	BEVÉTELEK ÖSSZESEN (I+II+III)	105 685	105 749	64
5	Anyagköltség	13 743	13 782	39
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	43 923	47 276	3 353
7	Egyéb szolgáltatások értéke	1 142	1 814	672
8	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
9	Eladott szolgáltatások értéke	1 407	1 407	0
IV.	Anyagjellegű ráfordítások értéke (5+6+7+8+9)	60 215	64 279	4 064
10	Bérek költségek	25 075	28 118	3 043
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	519	519	0
12	Bérfárulékok	5 045	5 662	617
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	30 639	34 299	3 660
VI.	Értékcsökkenési leírás	3 708	3 708	0
VII.	Egyéb ráfordítások	1 699	10 891	9 192
	KIADÁSOK ÖSSZESEN (IV+V+VI+VII)	96 261	113 177	16 916
A	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	9 425	-7 428	-16 853
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	126	321	195
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-126	-321	-195
E	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	9 298	-7 749	-17 047

Bevételek alakulása

Az értékesítés nettó árbevétele soron az év hátralévő, 9-12 hónapjában nagyobb mértékű változás nem várható, csupán az egyes bevétel kategóriák közötti átrendeződéssel számol a Társaság. Ennek ok egyrészt, hogy a 2018/2019 tanévre szóló KLIK-kel kötött szerződések alapján az eredetileg tervezetthez képest 1 577 E Ft-tal kevesebb bevétel várható, tekintettel arra, hogy ezen tanévben vidéki iskolák már nem veszik igényben ezen szolgáltatást.

Mindemellett növekedés várható a **folyamatos ingatlan bérbeadás** soron, amit az újonnan kiadott helyiség bérleti díja okoz, mint például büfé. A várható növekedés értéke 1 305 E Ft.

Az **eseti ingatlan bérbeadásából származó árbevétel** is várhatóan növekedni fog a már megkötött szerződések alapján. Az eddig igénybe vett alkalmak számát növelte a Carmen Salsa Tánciskola, mely egyre inkább népszerű a közönség körében. Újdonság a szabadidő központban, hogy az Óbuda-Kalász RG TC is tanfolyamot indított 4-12 éves kislányok részére, mely további árbevételt jelent. Továbbá sor került díjemelésre az eseti bérleti díjak tekintetében, amely szintén hozzájárul ezen árbevétel kategória növekményhez.

Kiadások alakulása

Az **anyagjellegű ráfordítások** közül egyedül az **igénybevett szolgáltatások** soron várható jelentősebb mértékű növekedés az eredeti tervhez képest. A várható többlet kiadás 3 533 E Ft. Ennek összetevői különösen karbantartási, javítási munkálatok költségei, amelyek szükségszerűség az épület egyre romló műszaki állapota indokolja.

A kiadások legnagyobb tétele a hidegenergia berendezéshez kapcsolódik, amely 2018. augusztusában oly mértékben hibásodott meg, hogy működésre alkalmatlanná vált. Tekintettel arra, hogy az uszoda hűtése más módon nem biztosított, szükségszerű ennek mielőbbi javíttatása. Ezen javítás költsége várhatóan 1 700 E Ft.

Emelkedik továbbá az **egyéb szolgáltatások** értéke is 60%-kal az eredeti tervhez képest, köszönhetően az épületre vonatkozó vagyonbiztosítási díjnak, melynek értéke az eredeti tervben egyáltalán nem szerepelt, tekintettel arra, hogy az új haszonbérleti szerződés értelmében ezen kötelezettség az új tulajdonos önkormányzatot terheli.

A **személyi jellegű ráfordítások** soron szintén jelentős mértékű többlet kiadás várható az eredeti tervhez képest, amelynek oka többek között az uszoda nyitvatartásának meghosszabbítása miatti túlóra pótlékok, illetve az uszoda imázsát, marketing hatékonyságát emelő rendezvény szervezéssel kapcsolatos feladatok költségei. Jelenleg az uszodának kommunikációs tevékenysége nem megfelelő szintet képvisel, szeretnénk mind tartalmában mind aktivitásában előre lépni, ennek fényében tervezzük erőforrásainkat megerősíteni.

Az **egyéb ráfordítások** eredeti tervhez viszonyított ötszörös, 9 200 E Ft értékű emelkedésének oka főként, hogy az OC Beruházó Kft. -vel szemben fennálló, éven túli kintlévőségeire a számviteli politika alapján 80%-os értékvesztést kell képeznie a Társaságnak, amellyel az eredeti tervben nem számoltunk, bízva abban, hogy a behajtás jogi útra terelése sikerrel jár, és a kintlévőségek ténylegesen behajtásra kerülnek.

A fent elírtak alapján 2018. 1-8 hónapra sajnos rosszabb **eredmény** prognosztizálható, mint az eredeti terv szerint. **7 749 E Ft veszteséggel** kalkulálunk ezen időszakra, szemben az eredeti terv 9 298 E Ft pozitív eredményével.

IV. A 2018. ÉVI VÁRHATÓ EREDMÉNY ALAKULÁSA

adatok ezer Ftban				
AQUAPALACE Kft.		2018. év 1-8 hó tény	2018. év 9-12 hó FC	2018. év várható eredmény
I.	Értékesítés nettó árbevétele	127 615	77 149	204 764
	Árbevétel Önkormányzattól/KLIK-től	7 272	6 399	13 671
	Árbevétel Oktatás Jegyértékesítésből	10 391	8 075	18 466
	Árbevétel Úszómedence sávbérletből	15 269	8 671	23 940
	Árbevétel Uszoda Jegyértékesítésből	33 855	18 302	52 157
	Árbevétel Wellness Jegyértékesítésből	22 583	16 281	38 864
	Árbevétel ingatlan bérbeadásból folyamatos	19 404	11 063	30 467
	Árbevétel ingatlan bérbeadásból eseti	6 261	3 895	10 156
	Egyéb árbevétel	12 579	4 463	17 042
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	57 221	28 600	85 821
	Ebből: Önkormányzattól kapott kompenzáció, támogatás	57 033	28 600	85 633
	Ebből: Egyéb Árbevétel (Állami Támogatás)	0	0	0
	BEVÉTELEK ÖSSZESEN (I+II+III)	184 836	105 749	290 585
5	Anyagköltség	29 004	13 782	42 786
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	85 913	47 276	133 189
7	Egyéb szolgáltatások értéke	2 863	1 814	4 677
8	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
9	Eladott szolgáltatások értéke	3 431	1 407	4 838
IV.	Anyagjellegű ráfordítások értéke (5+6+7+8+9)	121 211	64 279	185 490
10	Béreköltségek	53 969	28 118	82 087
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 300	519	1 819
12	Bérfelrakások	10 711	5 662	16 373
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	65 980	34 299	100 279
VI.	Értékcsökkenési leírás	8 049	3 708	11 757
VII.	Egyéb ráfordítások	2 914	10 891	13 805
	KIADÁSOK ÖSSZESEN (IV+V+VI+VII)	198 154	113 177	311 331
A	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	-13 317	-7 428	-20 747
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	3	0	3
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 074	321	1 395
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-1 071	-321	-1 392
E	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	-14 389	-7 749	-22 138

Az előző pontokban részletezett 1-8 havi tény adatok, valamint a 9-12 hónapra prognosztizált tételek, számok alapján a Társaság 2018. évre összességében **22 138 E Ft veszteséggel** kalkulál, mindamellett, hogy a fent leírtakon túl is több, az eredményt is befolyásoló tényezővel kell számolnunk.

KOCKÁZAT ELEMZÉS

PÉNZÜGYI KOCKÁZATOK

A vevő kintlévőségek tekintetében az egyik legnagyobb kockázatot jelenti az OC Beruházó Kft. folyamatos tartozása. A Társaság az OC Beruházó Kft-nek havonta nettó 900e FT értékben számláz bérleti díjat, amelynek pénzügyi rendezése hosszú idő óta nem történik meg. A jelenlegi tervezés pillanatában az OC Beruházó Kft kintlévősége 25 552 E Ft feletti összeg. A Társaság ezen kiállított számlák után az ÁFÁ-t is köteles volt megfizetni, 5 432 E Ft értékben. Ennek kiegyenlítése hiányában, ennek fedezetét is a Társaság kell kigazdálkodja. A kintlévőség behajtása érdekében a Társaság ügyvezetője folyamatos tárgyalásokat folytat a cég képviselőjével, a fizetési felszólításokat rendszeresen megkapják.

Kockázati kategória	Kockázat	Pénzügyi kihatás (E Ft)	Bekövetkezési valószínűség (%)	Pénzügyi kihatás (E Ft)
Pénzügyi kockázatok	Az OC Beruházó Kft-vel szemben folyamatban lévő végrehajtási ügy nem zárul le 2018. évben sikeresen.	28 252	90%	25 427
Mindösszesen		28 252		25 427

MŰSZAKI KOCKÁZATOK

Wellness medence

A wellness medencével kapcsolatos folyamatos felülvizsgálatának köszönhetően megállapítható, hogy a kezdetek óta, mióta megépült az uszoda, azóta több helyen is szivárog a medence. Műszaki csapatunkkal és az eredeti kivitelezővel is egyeztetve arra a megállapításra jutottunk, hogy már az átadáskor sem volt megfelelő állapotban a medence. Sajnos a gépészettel és a medencében található tartóoszlopoknál is felmerültek problémák, melyek azóta sem kerültek megjavításra.

A wellness medence esztétikai állapota nagyon kifogásolható, rengeteg üvegmozaik hiányzik, kiperegnek a helyükről. A műszaki igazgatóval egyeztetve, az elmúlt évek alatt már próbálták pótolni a hiányzó mozaikokat, több kevesebb sikerrel. A beragasztása csak úgy lehetséges az eredeti állapotába, ha ki van vésve a helye, viszont ez további műszaki problémákat eredményezhet.

A medence alatt tapasztalható a folyások régi nyomai és a jelenlegiek is. Az év elején a lefolyóvályúba egy fólia került beragasztásra, a vályú esetleg szivárgásának megakadályozása miatt. Ez a megoldás végül nem hozta meg a várt eredményt. A ragasztás után pár héttel a fólia felduzzadt és elzárta a lefolyó víz útját, elárasztva a medenceteret. Végül a fólia ezután kivágásra került.

A wellness medence oszlop felőli sarka több éve engedi át a vizet, valószínűleg az épület mozgása is szerepet kap ebben az esetben.

Az óvodai részen az elmúlt években már többször is gipszkartont kellett cserélni az ázások miatt. Ez az ázás jelentkezett még egy szinttel lejjebb a garázsban is.

Fontos kiemelni, hogy a szivárgó klóros víz hatása a szerkezetre nem ismert, csak laborvizsgálat és statikai vizsgálat után lehet a vasbeton állapotát pontosan megtudni.

A wellness medencében az élményelemek felett és a tetőablakoknál a festés folyamatosan leválk a mennyezetről, mindez a magas párának köszönhető.

Mindezek tudatában javasolt a wellness medence újra tervezése, valamint a vízszigetelése elengedhetetlen a jövőre nézve.

- Kockázati kategória: Wellness medence felújítása
- Pénzügyi kihatás: 28.000.000 Ft.
- Tervezett időpont: 2019

Hideg-energia beépítés

A medencetérben 80-90 % a páratartalom, amely tönkreteszi a tető és az épület szerkezetét. Mindezt a hideg-energia beépítésével tudjuk csökkenteni.

- Kockázati kategória: Hideg-energia beépítés
- Pénzügyi kihatás: 29.000.000 Ft.
- Tervezett időpont: 2019

Álmennyezet

Az álmennyezet hiánya csökkenti a tetőszerkezetbe jutó pára mennyiségét, melynek komoly következményei vannak, valamint esztétikailag is szebb látványt mutat.

- Kockázati kategória: Álmennyezet
- Pénzügyi kihatás: 25.000.000 Ft.
- Tervezett időpont: 2019

33-as nagymedence

Jelenleg a nagy medencéhez 3 db. homokszűrő csatlakozik. Az elmúlt 3 évben az egyik tartályt már kétszer kellett hegeszteni, 2017 júliusában kilyukadt a másik két tartály is, ezért hegesztenünk kellett ezeket is. A tartályokban homok van, ami alatt levegő befűzésére használt gyertyák vannak.

A wellness medence szűrőjével kapcsolatban aggasztóbb a helyzet, mivel a tartálynak a palástja lyukadt ki, kevés időeltéréssel két helyen is. Ha ilyen ütemben fog lyukadni, akkor hamarosan szita lesz a több köbméteres tartályból.

Felelős ügyvezetőként javaslatom, hogy a tartályokat ki kellene üríteni, gyertyákat kellene cserélni, és egy új bevonatot felvinni az acélra.

- Kockázati kategória: Nagymedence
- Pénzügyi kihatás: 18.000.000 Ft.
- Tervezett időpont: 2019

Emeleti lelátó

A folyamatos felülvizsgálatoknak köszönhetően megállapítottuk, hogy az emeleten lévő lelátó sajnos megrogyott. Az edzőterem padlószintjéhez utólag épített szerkezet egy darab tartóeleme a rögzítésnél kicsúszott a betonból, melynek köszönhető a lelátó megsüllyedése. A lelátó terhelése lecsökkent, a mellette lévő hasonlóan rögzített gerendáknak kellene a terhelést elbírnia, ennek fényében nem tartom biztonságosnak, melynek következtében a lelátót le is zártuk, senki nem tartózkodhat rajta.

- Kockázati kategória: Emeleti lelátó
- Pénzügyi kihatás: 3.000.000 - 4.500.000 Ft.
- Tervezett időpont: 2019

Tűzvédelem

Az idei év tavaszán megtörtént a hatósági ellenőrzés tűzvédelmi szempontból, melynek eredménye sajnos rengeteg hiányosság. Ennek fényében a szükséges intézkedéseket elindítottuk és a helyreállítás folyamatos.

- Kockázati kategória: Tűzvédelem
- Pénzügyi kihatás: 230.000 Ft.
- Tervezett időpont: 2018

Tetőtér

A tetőterazon kiépített árnyékoló rendszer már a második használat alkalmával leszakította, a meghajtáshoz használt motort a helyéről, továbbá a ponyvát az időjárás tönkretette

A medence íves tetején és a két oldalán kábelcsatornában futó kábelek szabadon vannak, nincs semmi, ami védené az időjárástól. A kábeleken már látszik a kopás, morzsolódás. Hamarosan teljes cserére fog szorulni. A tetővilágítás kötődobozait már idén mindenképpen cserélni kell,

töredezett, hiányos, fedél nélküli. Jobb esetben zárlatot okoz, rosszabb esetben áramütést a vasszerkezeten keresztül.

- Kockázati kategória: Tetőtér
- Pénzügyi kihatás:
 - 1.200.000 Ft. – tetőkorfát megemelése
 - Nincs költségkalkuláció – tetőterasz árnyékoló rendszere
 - 50.000 Ft. – villanszerelési munkák - folyamatban
- Tervezett időpont: 2018, 2019

Zuhanyzók (wellness részleg)

A nyomógombos zuhanyzók csapjai nincsenek rögzítve, a használat során a falban lévő 5 rétegű csövek rendszeresen eltörnek, csak nagyobb szerelő nyílással javíthatók. AZ uszoda öltözőjében 10 db. zuhany került átalakításra, más rendszerű csapokkal. Továbbá a zuhany hátfalán lévő gres lap burkolatból hiányoznak a fugák, illetve több törött lapi is található. Valamint szivárog a víz a lefolyók mellett az alatta lévő szintre.

- Kockázati kategória: Zuhanyzók (wellness részleg) - Wellness medence felújításának része, lásd feljebb

Lift

A panoráma lift jobb oldali tagjának a kötelei rozsdásak, mindenképp cserére lesz szükség a jövőév során. Továbbá a bal oldali lift vezérlési problémák miatt nem üzemel.

- Kockázati kategória: Lift
- Pénzügyi kihatás:
 - 1.335.000 Ft. – kötel cseré
 - 1.023.810 Ft. – vezérlés, karbantartás
- Tervezett időpont: 2019

Mágnes szelep

A hő központban a használati melegvíz tartálya elé egy mágnes szelep beépítését tervezzük, melynek köszönhetően 65 fokról 45 fokra tudnánk csökkenteni a hőmérsékletet.

- Kockázati kategória: Mágnes szelep
- Pénzügyi kihatás: 150.000 Ft.
- Tervezett időpont: 2018

Kútszivattyú

Üzemóra alapján elértük azt a mennyiséget, amikor cserére van szükség.

- Kockázati kategória: Kútszivattyú
- Pénzügyi kihatás: 424.000 Ft.
- Tervezett időpont: 2018

ÖSSZEGZÉS

Összegezve a wellness részleg felújításától, az emeleti lelátón keresztül a kútszivattyú állapotáig, ezen felsorolt műszaki hibák nagy kockázatot jelentenek a Társaság számára, különösen a pénzügyi fedezet tekintetében.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan az Önkormányzat tulajdona, ezért minden fent említett javítási költség és beruházás egyeztetést igényel az Önkormányzattal, és bízunk benne, hogy a szükséges feladatok fedezetének biztosításában az Önkormányzat részéről megkapjuk a kellő támogatást.

Szentendre, 2018. szeptember 25.

Készítette: *Wildner Márton*