

2./a. melléklet

EGER TERMÁL Fürdőüzemeltető Kft.
3300 Eger, Frank Tivadar u. 5.

Üzleti jelentés a 2012-es gazdasági évről

Eger, 2013. május 06.

Lugosi Dénes
ügyvezető igazgató

A VÁLLALKOZÁS RÖVID BEMUTATÁSA

Társaságunk 1995. június 1-vel alakult, korlátolt felelősségű társaságként működik. 2004. június 2-án az Egri Uszoda Kft. beolvadt az Eger Termál Fürdőüzemeltető Kft-be (továbbiakban Eger Termál Kft.).

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata az EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt-be (továbbiakban EVAT Zrt.) apportálta az Eger Termál Kft-ben fennálló 760.680.000,- forint névértékű üzletrészt, az Önkormányzat közgyűlésének határozata alapján, így az Eger Termál Kft egyedüli üzletrész –tulajdonosává vált.

Az EVAT Zrt. igazgatósága 2010. október 29-i ülésén az alábbi döntéseket hozta:

- 2010. december 31-ig az Eger Termál Kft. szüntesse meg tevékenységei közül a tárgyi adómentes tevékenységet (gyógyászat)
- Az Eger Termál Kft-ből kiválással és jogutódlással jöjjön létre az Arnaut Pasa Fürdője Gyógyászati Kft. amely társaság a gyógyászati tevékenységeket végzi

A fenti döntések értelmében az Eger Termál Kft-ből 2010. december 31. napjával kiválással létrejött az Arnaut Pasa Fürdője Gyógyászati Kft., amely társaságba gyógyászati tevékenység teljes egészében átkerült.

A VÁLLALKOZÁS ALAPADATAI

A társaság cégneve: Eger Termál Fürdőüzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság

Rövidített cégneve: Eger Termál Kft.

Székhelye: 3300 Eger, Frank T. u. 5. (Bitskey Aladár uszoda)

Postai címe: 3300 Eger, Frank T. u. 5.

Telefonszáma: 36-511-810

Telefax száma: 36-511-815

Telephelyei: 3300 Eger, Petőfi tér 2. (Termálfürdő)

: 3300 Eger, Fürdő út 3-4. (Török Fürdő)

A társaság működésének kezdési időpontja: 1995.év

A társaság fő tevékenysége: Máshová nem sorolható egyéb szórakoztatás, szabadidős tevékenység

A társaság időtartama: határozatlan időre alakult

A társaság tagjai, neve, székhelye: EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt. (EVAT Zrt.)
3300 Eger, Zalár J. u. 1-3. (tulajdonhányad 1/1)

A társaság képviselőjére jogosult neve, címe: Lugosi Dénes ügyvezető, 3300 Eger, Széchenyi u. 52. (jogviszony kezdete 2011.03.01)

A társaság könyvvezetését végző cég neve: EVAT Zrt.

A társaság jogi képviselőjét ellátó neve: Dr. Turcsányi Dániel egyéni ügyvéd

Könyvvizsgálatért felelős személy: Vitéz Zsolt (MKVK tagszáma: 000118).

A TÁRSASÁG CÉLJA ÉS KÜLDETÉSE

Alapvető cél az Eger Termál Kft. tulajdonában lévő és a Kft. kezelésére bízott építmények üzemeltetése, fenntartása, és színvonalas szolgáltatás biztosítása, továbbá

- Eger város lakosságának korszerű kiszolgálása, kultúrált egészség megóvása, a rendszeres sporttevékenység lehetőségének biztosítása, fürdő szolgáltatás, ezen belül gyógyfürdő szolgáltatás biztosítása, ezzel a város turisztikai vonzerejének javítása

- A fürdő folyamatos fejlesztésével, színvonalas és egyedi (dögönyöző, zöld környezet, Török Fürdő) szolgáltatás nyújtásával minél nagyobb látogatói szám elérése és a téli látogatottság növelése
- A város sportegyesületeinek edzés, -verseny, -és mérkőzések lebonyolításának biztosítása, színvonalas fürdőzési lehetőség biztosítása
- Iskoláknak, óvodáknak a kötelező úszásoktatás, uszodai testnevelés órák lehetőségének biztosítása
- A Török Fürdő létesítmény üzemeltetésével a Török Fürdőt turisztikai célra hasznosítjuk

A VÁLLALKOZÁS MARKETING ÉS KOMMUNIKÁCIÓS STRATÉGIÁJÁNAK TELJESÍTÉSE

HELYZETELEMZÉS

Az Eger Termál Kft. üzemeltetésében lévő egységek az alábbiak:

- Egri Termálfürdő
- Török Fürdő (wellness részleg)
- Bitskey Aladár Uszoda
- Bárány Uszoda

Az egri Termálfürdő és a Török Fürdő gyógyvize az alábbi esetekben javallt:

- Reumatikus és mozgásszervi megbetegedések degeneratív formái (pl. arthrosis, spondylarthritis, discopathy) Krónikus gyulladásos gerincoszlop és ízületi megbetegedések (pl. PCP, Bechterew-kór)
- Kötőszöveti reumák
- Szekunder ízületi megbetegedések, az anyagcsere zavaroknál fellépő ízületi fájdalmak (pl. köszvény, cukorbetegség)
- Törések, baleseti sérülések, mozgásszervi műtétek utáni állapot rehabilitációja
- Ízületi, porckorong operációk elő és utókezelése
- Nőgyógyászati problémák (pl. ciklikus zavarok, terméketlenség, krónikus gyulladások)
- Vegetatív idegrendszeri zavarok, fáradékonyság elleni roborálás

A Termálfürdő és a Bitskey Aladár uszoda szolgáltatásai ismertek ezért az alábbiakban a Török Fürdőben zajló tevékenységeinket mutatjuk be:

A Török Fürdő Wellness szolgáltatásai

(hétfő-kedd 16.30-tól -21.00-ig, szerda-csütörtök 15.00-tól 21.00-ig, pénteken 13.00-tól 21.00-ig, hétvégén 9.00-21.00 óráig vehető igénybe)

- 3 termálmedence, 3 élményelemekkel bővített wellness medence
- relaxációs masszázs
- gőzfürdő, szauna, infrakabin, aromakabin,
- hammam (hagyományos török gőzfürdő és masszázs)
- esztétikusan kialakított hangulatos pihenőhelyek
- Caracalla kád
- kávézó

Észak-Magyarországi versenytársak

- Egerszalóki Termálfüdő
- Demjéni Termálfüdő
- Bogácsi Termálfüdő
- Mezőkövesdi Gyógy- és Strandfüdő
- Miskolctapolcai Barlang- és Gyógyfüdő

Az árak összehasonlítása (2012-ben)

	Egész napos belépő felnőtt	Egész napos belépő diák/nyugdíjas
Egri Termálfüdő	1700	1500
Egerszalók Gyógy és Wellnessfüdő	4500	3000
Demjéni Termálfüdő	1290	1090
Bogácsi Termálfüdő	1350	1100
Mezőkövesd Zsóry-Gyógy és Strandfüdő	1700	1500
Miskolctapolca Barlangfüdő	2350	1750

Amiben az Egri Termálfüdő előnyt élvez a konkurens Füdőkkel szemben:

- Az adott város belváros részében helyezkedik el, könnyen megközelíthető, közel esik a belvárosi szállodákhoz,
- A Török Füdővel karöltve együtt komplex szolgáltatást nyújtanak, történelmi környezetben,
- Közelben verseny-, és edző uszoda (Bárány, Bitskey)
- Egyedi kialakítású „dögönyöző” medencével és vízi gyermekvárral rendelkezik melyek a vendégek által kiemelten kedveltek (kérdőíves felmérés alapján),
- Nagy területen helyezkedik el, az élményelemek elkülönítésével a korosztályok egymás kikapcsolódását nem zavarják,
- Árban kedvező.

Egri Termálfüdő vendéglétszáma (fő) :

Hónap/vendéglétszám	2011.év (fő)	2011. év (fő)
Január	5 093	4 637
Február	4 169	3 264
Március	5 971	5 584
Április	7 629	10 402
Május	14 354	16 049
Június	32 820	37 039
Július	54 049	62 228
Augusztus	82 041	76 057
Szeptember	17 606	13 075
Október	7 073	5 650
November	4 333	4 547
December	4 454	4 296
Összesen:	239 592	242 828

Török Fürdő vendéglétszámának alakulása (fő):

Vendéglétszám 2011-ben	Vendéglétszám 2012-ben
15 288	17 982

A 2012. ÉVI GAZDASÁGI CÉLKITŰZÉSEK TELJESÍTÉSE

Az Eger Termál Kft. 2012. évi mérleg szerinti tervezett eredménye 2.208 ezer Ft, a gazdálkodás tényleges eredmény összege 2.257 ezer Ft veszteség.

Ebben az évben is különösen nagy hangsúlyt kellett fektetnünk a költségtakarékos gazdálkodásra és többletbevételt eredményező intézkedések meghozatalára többek között a korábbi GYISM támogatás megszűnése miatt.

A korábbi évek gyakorlatától eltérően az egyesületek és iskolák uszodahasználatára az Önkormányzat által évente elbírálásra kerülő támogatási keretösszege helyett 2012-ben az Eger Termál Kft. 54.120 ezer Ft működési célú támogatást kapott. Ezen kívül az Önkormányzat által kezdeményezett „Szurkoljunk együtt!” c. programhoz 2012 augusztusában csatlakozott a Kft., amely program lebonyolításához az Önkormányzat 2.000 ezer Ft támogatást biztosított.

A 2012. évi üzleti tervünkben azzal számoltunk, hogy a Termálfürdő szomszédságában fekvő Imola Hotel Platán június hónapban megnyit és a szerződés szerint 2012-ben nettó 13.800 ezer Ft bevételünk származik a Hoteltől. A hotel megnyitásának elhúzódása miatt mindössze decemberi hónapban származott összesen nettó 419 ezer Ft bevétel gyógyvízszolgáltatásból. Az átalányként megállapított díjról készült számlát a Hotel strandi beruházásban kijelölt felvonulási területre való hivatkozással visszaküldte, így nem tudtuk biztosítani a belépést a Hotel vendégei számára.

Az Imola Hotel Platán megnyitásának késedelme a Kft-nek többlet költséget okozott, mivel az eredeti vízkészlet használati járulék a Hotel gyógyvízfogyasztásával együtt került megállapításra, összesen 7.850 ezer Ft-ban. A Hotel nem tudott gyógyászati felhasználást igazolni, így az éves kötelezettségünk 8.642 ezer Ft lett.

A gáz és villamos energia költségeink az előző évhez képest 15-16 %-al nőttek, az energia költség elemek díjai növekedése miatt, ezt nem tudtuk befolyásolni.

2012. április hónapjától megteremtettük a forgalomban lévő SZÉP kártyák szabadidős zsebéből történő fizetés lehetőségét a Termálfürdőben, és a Törökfürdőben, november hónaptól - törvényi változás következtében - a Bitskey Aladár uszodában is. Ezen kívül ebben az évben még felhasználható üdülési csekkkel vagy akár bankkártyával is fizethettek a vendégek az általunk üzemeltetett létesítményekben.

HUMÁN POLITIKA

2012. július hónapjában az Eger Termál Kft. által üzemeltetett Eger 1552 elnevezésű üzlethelyiségbe 3 fő alkalmazott került felvételre, amely alkalmazottakkal a 2012. évi üzleti tervünkben még nem számoltunk.

2012. évben 118.944 ezer Ft összeget fordítottunk munkabérek kifizetésére a tervezett 128.642 ezer Ft-tal szemben. A tervezetthez képest a megtakarítás elsősorban abból adódott, hogy a betervezett nem rendszeres bér az előzetes eredmény ismeretében csökkentett mértékben került kifizetésre.

A korábbi évekhez hasonlóan a szezonális munkák elvégzésére részben bér munkában (diákmunka), részben pedig a nyári hónapokban határozott idejű foglalkoztatás keretén belül alkalmaztunk szükséges munkaerőt.

Az alkalmazottak kiválasztásánál nem veszünk igénybe külső céget. A betöltendő munkakör felelős vezetője és a társaság ügyvezetője közösen választják ki az alkalmazottakat. A leendő alkalmazott kiválasztása leginkább saját adatbázisból történik, mivel rengeteg jelentkező önéletrajzával rendelkezünk minden területre.

KARBANTARTÁSI CÉLKITŰZÉSEK TELJESÍTÉSE

A 2012-es évben a legszükségesebb és a biztonságos üzemeltetéshez elengedhetetlen karbantartási munkákat végeztettük el, szigorú költséggazdálkodást szem előtt tartva. A 2012. évi karbantartási terv költségéhez (29.000 ezer Ft) képest 3.217 ezer Ft megtakarítást értünk el.

A TEVÉKENYSÉGEK ELEMZÉSE

TERMÁLFÜRDŐ BEVÉTELEI

A bevételeink alakulását telephelyek és tevékenységek szerinti bontásban a 4. számú mellékletben szemléltetjük.

2012. január 1-től a Termálfürdő vonatkozásában a szolgáltatási árainkba beépítettük az általános forgalmi adó 25-ről 27 %-ra történő emelését.

Az előző év azonos időszakához képest 3.236 fővel nőtt a vendéglétszám a Termálfürdőben.

A vendéglétszám adatokat havi bontásban az alábbi táblázatban szemléltetjük:

adatok: fő

	január	február	március	április	május	június	július	augusztus	szeptember	október	november	december	összesen
2011.évi tény	5.093	4.169	5.971	7.629	14.354	32.820	54.049	82.041	17.606	7.073	4.333	4.454	239.592
2012.évi terv	5.752	4.410	5.650	8.632	14.006	28.977	66.732	71.130	12.963	6.543	4.961	3.547	233.303
2012.évi tény	4.637	3.264	5.584	10.402	16.049	37.039	62.228	76.057	13.075	5.650	4.547	4.296	242.828

A Termálfürdő belföldi értékesítés árbevételének összetételét az alábbi táblázatban szemléltetjük:

adatok ezer Ft-ban

	2011. évi tény	2012. évi terv	2012. évi tény
Pénztárgép forgalom	285 648	247 000	252 493
Hotel Flóra átalány		40 400	40 300
Szállásadók + egyéb		3 000	9 702
Imola Hotel Platán átalány		6 400	0
Imola Hotel Platán gyógyvízszolgáltatás		7 400	0
Összesen:		304 200	302 495

A jelentősebb bevétel növekedés a helyi szállásadókkal és egyéb szolgáltatókkal történő együttműködés keretén belül értékesített többlet belépőjegyekből származik.

A Termálfüüdő vonatkozásában bérbeadásból 2012-ben 14.748 ezer Ft bevételt realizáltunk, mely a bázishoz viszonyítva hasonló szinten alakult.

Az egyéb bevételeknél számoltuk el az elnyert támogatások amortizációs cikluson belüli időarányos részét, valamint az Önkormányzattól kapott működési támogatás összegét.

2012-ben a szabad pénzeszközök betéti kamataiból 5.428 ezer Ft pénzügyi bevételünk származott, ami az előző évi bevételt 58 ezer Ft-al, a 2012. évre tervezett 1.428 ezer Ft-al haladta meg.

USZODA BEVÉTELEI

Az uszoda címszó alatt a Bitskey és a Bárány uszodát értjük összevontan. Az uszoda árbevétele összesen 104.499 ezer Ft volt 2012-ben, tervhez viszonyítva 104 %-a. Az Önkormányzat Közgyűlési Döntés értelmében működési célú támogatást nyújtott, ez az egyéb bevételek között került elszámolásra 54.120 ezer Ft összegben.

Az uszodában 2012. január 1-től a belépőjegyek árát minimális mértékben megemeltük a tervezettnél megfelelően, amely emelést szintén az ÁFA mértékének emelkedése indokolta. A korábbi években használt általános bérletkonstrukciót jelentősen átalakítottuk, mely alapján az általános bérletek helyett 20, 50 és 100 alkalmas nem nevesített bérleteket vezettünk be. Ez a sokkal inkább kezelhető bérletkialakítás kedvező fogadtatásra talált, így az uszodai pénztárban váltott belépőjegyek és bérletekből származó árbevétel 10%-kal nőtt a bázisi 38.400 ezer Ft-ról a tény 42.188 ezer Ft volt.

2012-ben a rendezvényekből származó bevételünk 9.387 ezer Ft, ez az előző évhez képest 4 %-kal magasabb.

Az egyesületek használati díjából származó bevételünkben jelenik meg az egyesületek befizetett önrészei mellett az Egri Vízilabda Klub medencehasználati díja is. Az egyesületi használati díjak bevétele 2012-ben 24.796 ezer Ft volt, ami legfőképpen a Vízilabda Klub - megváltozott körülmények miatti – közvetlenül fizetett pályahasználati díjából származik.

TÖRÖK FÜÜDŐ BEVÉTELEI

A Török Füüdőben nem emeltünk a szolgáltatási árakon 2012-ben.

A wellness szolgáltatásból származó bevételeink 31.539 ezer Ft-volt, ez az előző évhez viszonyítva 11 %-os növekedés, ami az év eleje óta tartó erőfeszítéseink eredménye a szolgáltatási paletta szélesítése, promotálása és a kedvezményes belépőjegyek bevezetése révén. Emellett nem elhanyagolható az a tény sem, hogy az előző évihez képest több hosszú hétvége megnövelte a Török Füüdőbe látogatók száma.

Bérbeadásból származó 2012. évi bevételünk egyrészt a Török Füüdő gyógyászatának bérleti díjából (18.000 ezer Ft), másrészt a 2010-ben még a Heves Megyei Önkormányzattal az Új Kórházi szárny bérbeadásáért 12.000 ezer Ft került meghatározásra. Az intézmény 2012. január 1-től átkerült a Gyógyszerészeti és Egészségügyi Minőség- és Szervezetfejlesztési Intézethez (GYEMSI), ahol nem sikerült az illetékesekkel felvenni a kapcsolatot, ezért az általános jogutódlás figyelembe vételével került az összeg átmenő tételként elszámolásra.

Az egyéb bevételek soron számoltuk el az elnyert támogatások amortizációs cikluson belüli időarányos részét, 2012-ben 34.824 ezer Ft-ot, ezen kívül a 2011-ben képzett céltartalékból 2.319 ezer Ft felhasználásra került a devizahitel árfolyamvesztesége csökkentéséhez. Az elszámolt árfolyam nyereség összege a devizahitel átértékelését követően 3.336 ezer Ft.

EGER 1552 ÜZLETHELYISÉG BEVÉTELEI

2012 nyarán felkérést kaptunk a városvezetéstől az Eger 1552 elnevezésű üzlethelyiség üzemeltetésére. Az üzlet működtetéséből és a kereskedelmi egységek mechanizmusából várható volt, hogy egy turisztikai szezonra alapuló üzlet a turista szezon 2/3-án túl még nem tud eredményesen működni. Az értékesítés árbevétele 1.380 ezer Ft volt a közvetlen kiadás összege 4.736 ezer Ft. Ezen tevékenység finanszírozása nem szerepelt az eredeti üzleti tervünkben. A 2012. évi eredményünkre 3.356 e Ft negatív hatással volt.. Az üzlethelyiség üzemeltetésének átadásáról folynak a tárgyalások.

KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK ALAKULÁSA

A 2012. évi költségeink összetételét és alakulását az 5-6. sz. mellékletek jól tükrözik.

Az anyagköltségre 2012-ben 176.130 ezer Ft-ot fordítottunk, amely az éves tervezett összeg 107 %-a, bázis adatokhoz viszonyítva 113 %-ot mutat.. A tervezettől való eltérés a gáz, és villamos energia árak növekedése, valamint a VII-es medence sátor lefedéshez kapcsolódó többlet energia felhasználása indokolja.

A vegyszerek, tisztítószeres és egyéb anyagok beszerzésekor folyamatosan figyelemmel kísértük a szállítók és az ő versenytársaik árait a költségracionalizálás szem előtt tartásával.

2012-ben az igénybe vett szolgáltatások költsége 135.417 ezer Ft volt, ami az előző évihez képest 17 %-os, a tervezetthez képest 15 %-os növekedés. A legnagyobb részben reklámkiadásaink nőttek, melynek oka, hogy a Kft. az Egri Vízilabda Klubbal a széleskörű együttműködés keretén belül reklámszerződést kötött, ami alapján a Klub az OB I.es férfi vízilabda csapat mérkőzéseinek reklámlehetőségét biztosít.

A nyári szezon elindulása előtt minden szükséges karbantartási munkát elvégeztettünk és a korábbi évek gyakorlatához hasonlóan pl. a takarítási, kulcskiadói, parkfenntartási és őrzés-védelmi munkákra külsős céget bízunk meg. Ezen tételek alakulását az 5. számú mellékletben mutatjuk be számszerűen.

Török Fürdő bérleti díja átmenő tételek között került elszámolásra a korábban megkötött szerződés általános jogutódlására hivatkozással. (15.000 ezer Ft)

A vagyon és felelősségbiztosítási szerződésünk 2012-ben megújításra került és az előző évihez hasonló áron szélesebb körben tudtuk és tudjuk biztosítani a Kft. vagyonát az esetleges külső tényezők negatív hatásaival szemben.

Béreköltségre 2012. évben 118.944 ezer Ft-ot fordítottunk, ez a tervezett összeg 92 %-a, az előző évi 115 %-a. A csökkenés oka, hogy a nem rendszeres bér csökkentett mértékben került kifizetésre az éves előzetes gazdálkodási adatok függvényében.

Az előző évihez képest a jelentősebb (15 %-os) növekedés oka többek között a 2012-es év elején végrehajtott „elvárt” béremelés, az Arnaut Pasa Kft-től 2011-ben átvett alkalmazottak valamint az Eger 1552 üzlethelyiségbe felvett 3 fő bolti dolgozó béreköltsége.

A tervezett béren kívüli juttatásokat megkapták a dolgozók.

(Megjegyzés: A személyi jellegű kifizetések közül a 2012. évi tervezett és a 2012. évi tényleges béren kívüli juttatások közül a tervben az étkezési hozzájárulás soron szerepelt a SZÉP kártya vendéglátás zsebébe töltött juttatás, ténylegesen az adóköteles természetbeni

kifizetések soron szerepel a SZÉP kártya szabadidős zsebébe töltött juttatással együtt. Ezen kívül a 2012. évi tervezett természetbeni juttatást terhelő SZJA soron került beállításra ténylegesen a bérjárulékok soron elszámolt természetbeni juttatás után fizetett %-os egészségügyi hozzájárulás.)

Az elszámolt értékcsökkenési leírás összege 95.649 ezer Ft.

Az egyéb ráfordítások soron elszámolt iparüzési- és egyéb helyi adók, vízkészlet használati járulék 2012-ben 19.955 ezer Ft.

Pénzügyi műveletek ráfordításai 5.902 ezer Ft volt, ami egyrészt a Török Fürdő beruházáshoz felvett 2013.12.31-én lejáró hitel kamata 1.648 ezer Ft, másrészt a devizahitel átértékelés árfolyamvesztése 4.254 ezer Ft

A társaságnál alkalmazott költségfelosztás eredményeképpen az alábbi táblázatban szemléltetjük az Eger Termál Kft. üzemeltetésében lévő telephelyek 2012. évi gazdálkodásának legfőbb számait.

adatok ezer Ft-ban

Telephely	Strand	Uszodák	Török Fürdő	Eger 1552 üzlethelyiség	Cég összesen:
Összes bevétel	343 778	160 840	103 527	1 380	609 525
Összes kiadás és ráford.	251 869	214 976	140 191	4 746	611 782
Eredmény	91 909	- 54 136	- 36 664	- 3 366	- 2 257

Megjegyzés: Eger 1552 üzlethelyiség üzemeltetése turista szezon végén került kialakításra és megnyitásra, mely jelentős többlet terhet jelentett.

ÖSSZEGZÉS:

Összegzésként megállapítható, hogy 2012-ben mindhárom egységünkben az értékesítésből származó bevételeinket sikerült növelni, azonban a tervezett és nem tervezett hatások eredményeként, mint pl. az energiaárak emelkedése, a Platán Termál Hotel megnyitásának csúszásából eredő bevétel kiesése, a szigorú költséggazdálkodás ellenére 2.257 ezer Ft veszteséggel zártuk a gazdasági évet.

Kérem beszámolónk szíves elfogadását