

H A N G V I L L A

Multifunkcionális Közösségi Tér



A C T I C I T Y

Tánc- és Mozgásművészeti Központ



***Üzleti terv
a 2023. üzleti évhez***

Készítette: Swing-Swing Kft.
Fitos Viola gazdasági vezető
Veszprém, 2023. szeptember

I. A VÁLLALKOZÁS ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Név: **Swing-Swing Kft.**

Jogi forma: **Korlátolt felelősségű társaság**

Székhely: **8200 Veszprém, Brusznai u. 2.**

Törzstőke: **402.090.000,- Ft**

Bejegyzése: **1997. október 30.**

Tulajdonosok: **Veszprém MJV Önkormányzata 402.090.000,- Ft 100 %**

Fő tevékenységi kör: **6820 Ingatlan bérbeadása, adásvétele**

Elérhetőségek: **Bélafi László** ügyvezető igazgató
Telefon: +36-88/889-181
Mobil: +36-30/9474-073
E-mail cím: belafi.laszlo@hangvilla.com

Fitos Viola gazdasági vezető
Telefon: +36-88/889-181
Mobil: +36-30/6879-400
E-mail cím: penzugy@hangvilla.com

A vállalkozás könyvvizetését végzi: **Spectrum Bt.** (képv.: Barta Béla)
Címe: 8200 Veszprém, Budapest út 15.
Telefon: +36-88/569-350
Fax: +36-88/569-531
E-mail cím: spectrumbt@spectrumbt.hu

II. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A Swing-Swing Kft.-t Bélafi László és felesége, Bélafiné dr. Bakó Katalin alapította 1997. október 30-án. 2021. áprilisban Veszprém MJV Önkormányzata 100 %-os tulajdoni részesedést szerzett a Társaságban.

Jelen üzleti tervben bemutatásra kerülő intézmény a Swing-Swing Kft. által 2013 óta üzemeltetett Hangvilla, valamint a 2023. május óta üzemeltetett ActiCity Központ. Az a cél, hogy a gazdag zenei hagyományokkal rendelkező városunk számára egy minden igényt kielégítő hangversenytér és az azt kiegészítő funkciókkal ellátott, a közművelődést mindenben kiszolgáló épület jöjjön létre, 2013-ban a Hangvilla megnyitásával megvalósult. Ezt 2023-ban újabb nagy lépés követte, hiszen most egy különféle művészeti és sportmozgások számára létesített helyszínt tudunk a köz számára átadni.

1. Tevékenység, szolgáltatások

A társaság fő tevékenysége a Hangvilla Multifunkcionális Közösségi Tér, mint saját tulajdonú, valamint az ActiCity Tánc- és Mozdásművészeti Központ, mint bérelt ingatlan bérbeadása, hasznosítása, üzemeltetése.

A Hangvillában jelenleg 7 fix bérlő, szolgáltatást vásárló cég működik:

- Pannon Várszínház Nonprofit Kft. színházat működtet
- Lumpen Kft. ifjúsági alternatív szórakozó központot üzemeltet (Expresszó)
- Veszprémi Programiroda Kft. szolgáltatás vásárlás, helyiségbérlés (rendezvények, konferenciák, kiállítások, különféle kulturális program)
- Mendelssohn Kamarazenekar Egyesület helyiségbérlés (komolyzenei koncertek, zenekari próbák)
- Veszprém Város Vegyeskara Egyesület helyiségbérlés (komolyzenei koncertek, énekkari próbák)
- S.I.55 Kft. helyiségbérlés (étterem, kávézó, cukrászda működtetése, rendezényszervezés)
- Eventgallop Kft. helyiségbérlés (teljes körű épület üzemeltetés, gondnokság, takarítás)

Az ActiCity-ben szintén 7 fix bérlő és szolgáltatást vásárló partnerünk működik:

- Barátfüle Kft. helyiségbérlés (étterem, kávézó)
- Victoria Art & Sport Egyesület helyiségbérlés (balettoktatás)
- Légtorna és Légtánc Egyesület, helyiségbérlés (sportoktatás)
- Liget Mászósport Kft. helyiségbérlés (falmászóterem, sportoktatás)
- Veszprém Táncgyűttesért Alapítvány helyiségbérlés (néptánc oktatás, táncpróbák)
- Veszprémi Tae Kwon Do Sportegyesület helyiségbérlés (sportoktatás)
- Veszprémi Programiroda Kft. szolgáltatásvásárlás, helyiségbérlés (rendezvények, konferenciák, kiállítások, különféle családi, kulturális és mozgásművészeti programok)

2. A vállalkozás szervezeti felépítése, működése

A cég ügyvezetője és képviselője **Bélafi László**, aki munkavállalói alkalmazásban áll.

2023.01.01-től plusz 1 fő operatív igazgató, 06.05-től plusz 1 fő műszaki vezető látja el munkavállalói alkalmazásban a teendőket. Minden más ellátandó feladat szolgáltatókkal lett kiszervezve, mely költséghatékonyabb.

3. A vállalkozás pénzügyi helyzete

A cég pénzügyi helyzete stabil, tőkeereje, fizetőképessége kiváló. Megalakulása óta 2019-ig nyereséges volt, 2020-tól a Covid-helyzet miatt veszteségesé vált a bezárások miatt.

A cégben jelenleg megtalálható saját tőke mögött valós gazdasági teljesítmény áll, a benne megtestesülő eszközök a tulajdonos hosszú távú szándékát tükrözik: forgalomképes, központi, frekvenciált elhelyezkedésű ingatlanban hosszú távú bérleti szerződésekkel a Hangvilla és az új intézményünk tereinek használatából származó bérleti díj bevételek biztosítják a folyamatos működést.

III. Üzleti terv

1. Bérleti díj és egyéb bevételek

A 2023. éves eredmény kimutatás terv bevétel részét az alábbi táblázat mutatja részletesen:

Bérleti díjaink mindkét intézményben hosszútávú szerződésekkel biztosított. A tovább számlázott rezsiköltség a mérőórával leolvasott áram-, gáz-, hő- és vízfogyasztást tartalmazza. Társaságunk a szolgáltatók felé leszerződött a különböző szolgáltatásokra, és a bérletiek felé a mért fogyasztás alapján havonta utólag elszámol. A bérletiek felé közös költséget is elszámolunk.

Hangvillában 1 db, az ActiCity-ben 2 db parkoló automata üzemeltetésével a bérleti díjakon felül plusz bevételekhez jut társaságunk.

Bevételek	2022. tény	2023. terv
Egyéb szolgáltatás árbevétele (Parkoló automaták 3 db)	7 065 080	15 500 000
Tovább számlázott árbevétel (tovább számlázott rezsiköltség)	30 703 518	83 540 624
Bérbeadás árbevétele	123 496 063	192 031 569
Steinway & Sons Zongora/ingóság bérbeadása	530 551	800 000
Árbevételek	161 795 212	291 872 193
EGYÉB BEVÉTELEK	4 385 060	12 120 020
Összes árbevétel	166 180 398	303 992 363

2. Költségek

A 2022. évben az *anyag- és anyagjellegű költségek* rendkívüli módon emelkedésnek indultak, ezért cégünk még időben 2 éves határozott idejű, fix árú versenypiaci szerződést kötött áram és gáz beszerzésére. 2023-ban ezért ezekkel a fix díjtételekkel tudunk tervezni.

2023-ban az ActiCity ellátására is ugyanezt a logikát követve szerződünk a szolgáltatókkal, valamivel olcsóbb áram- és gázdíjakat elérve.

Az anyagköltség legnagyobb részét az áram-, víz- és gázfelhasználás teszi ki. Az áram ára 2023. januártól az addig szerződött kb. 3,5-szeresére, a gáz díja 2022. októbertől kb. 4-szeresére emelkedett. Jelentősen és hektikusan emelkednek a különböző hatósági és rendszerhasználati díjak is, melyre sajnos nincs ráhatásunk szerződéseinkben.

Mindezek ellenére mennyiségileg jelentős energia megtakarítást értünk és érünk el folyamatosan.

2022 nyarán a Hangvillában hűtő-fűtő klímaberendezéseket szereltettünk fel számos helyiségben és a nagyobb hidegek beálltaig árammal fűtöttünk. Novembertől ez év márciusáig átálltunk az áram és gáz általi vegyes fűtésre és 21 fokban maximáltuk a helyiségekben a hőmérsékletet. 2023-ban a Hangvillában is és az ActiCity-ben is pótlólagos napelemekkel bővítettük a már meglévő napelem parkot. A Hangvillában idén még az őszi fűtési szezon megkezdése előtt beszerelésre kerül egy hőszivattyú, ezzel is jelentős energiát fogunk megtakarítani.

Az igénybe vett szolgáltatások költségei között találhatjuk az összes szolgáltatót, akik az üzemeltetésben részt vesznek: Általános műszaki üzemeltetés, karbantartási szerződések (színpadgépészet, lépcsőjáró, liftek, gyengeáramú rendszerek, parkoló automata, vízlágyító rendszer, stb), az épület üzemeltetésével kapcsolatos egyéb szolgáltatások (hulladékszállítás, tűz-, munkavédelem, takarítás), az informatikai rendszerek (telefon, internet, weboldal), könyvviteli, ügyviteli, közjegyzői, könyvvizsgálói szolgáltatások költségét is. Inflációt meghaladó áremelkedés leginkább a műszaki területen van. Jelentős költségtétel az ActiCity bérleti díja, melyet Veszprém MJV Önkormányzata, mint tulajdonos felé fizetünk.

Béreköltségek: 1 fő ügyvezető, 1-1 fő operatív és műszaki vezető dolgozik főállásban a társaságnál. A juttatások: alaphír, ügyvezetőnek 12 havi prémium bizonyos feltételek teljesülése esetén. Az üzleti terv tartalmazza a prémiumot is.

Értékcsökkenés címén a cég számviteli politikájában meghatározott amortizációt számolja el társaságunk. Az értékcsökkenés a 2023-ban végrehajtott többféle beruházás miatt nő az előző évihez képest, mely tétel szintén csökkenti az eredményt. Főbb beruházások:

- Napelem bővítés Hangvillában,
- Napelem bővítés ActiCity-ben,
- Konyhagépészeti beruházás ActiCity-ben,
- Szabadtéri színpad kialakítása ActiCity-ben,
- Különböző nagyobb gépek (lombfúvó, fűnyíró, hőszivattyú),
- Honlapfejlesztés (hangvilla.com, acticity.hu)

Az egyéb ráfordításokban található az idei évre kirótt építményadó és iparüzési adó, illetve egy új adónem is bekerült, az innovációs adó. Összege 7 058 eFt. Céltartalékot, értékvesztést várhatóan nem kell képeznünk.

3. Eredmény

Üzleti tervünk 2023-ban -8 744 ezer Ft üzemi szintű eredményt tartalmaz.

Rendkívüli bevétel, ráfordítás nem várható.

A 2023 évi adózás előtti eredményünk -8 745 ezer Ft lesz.

IV. MELLÉKLETEK

Eredmény kimutatás 2022 tény - 2023 terv

SWING-SWING Kft. 2.
8200 Veszprém, Brusznai u. 2.
OTP Rt.: 11748007-20127310
Adószám: 11529448-2-19

Béla László ügyvezető
Swing-Swing Kft.