



ERZSÉBET KIRÁLYNÉ
SZÁLLODA

Az Erzsébet Királyné Szálloda Kft.

2023 évi gazdálkodásának beszámolója

2024.április 15.

2100 Gödöllő, Dózsa Gy. út 2. telefon:(28)816-817 telefax:(28)414-859

www.ekhotel.hu

info@ekhotel.hu

1. Helyzetértékelés

A 2023-es év volt az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. nyolcadik üzemeltetési éve. Az energiaválságra válaszul a társaság komoly energetikai beruházásokat indított el ebben az évben. Az elavult folyadékhűtő üzemeltetése már nem volt gazdaságos, ennek cseréje mindenképpen esedékes volt. A helyére telepített hőszivattyú a szálloda fűtésére és hűtésére is alkalmas. A beruházás keretében nem csak a gép beüzemelésre került sor, hanem integráltuk a szálloda épületautomatikai rendszerébe. Az ehhez kapcsolódó napelem beruházás jelenleg a tervezési fázisban van. IT területen is történtek fejlesztések: a szálloda szerverét és egy asztali gépet elavulás miatt, a hálózati adattárolót pedig meghibásodás miatt kellett lecserélni. A szerverhelyiség klimatizálásának hiánya évek óta húzódó probléma volt, az új szerver telepítéséhez elengedhetetlen volt a szerverklíma beépítése.

Az augusztus eleji felhőszakadaskor a szálloda garázsát, pinceszintjét elöntötte a víz. A korábbi felméréseknél is kiderült, hogy a szálloda védtelen a vízbetöréssel szemben. Az épület falazatának megóvása végett év közben terven felüli beruházás keretében, a kritikus területeken utólagos falszigetelést csináltattunk. Az elvégzett munka csak részleges megoldás a problémára. A pince falazatának szigetelése a Dózsa György út felőli oldalon csak egy nagyobb beruházás keretében lenne megvalósítható, ami a járdaburkolat megbontásával is járna. Mivel a talajvíz már korábban is okozott károkat a szálloda épületében a jövőben is tervezünk olyan beruházásokat, amik a kárenyhítést szolgálják.

A Relaxációs Sziget átesett egy kisebb felújításon, hogy továbbra is szolgálja a vendégek és a gödöllői lakosok pihenését. A szauna deszkázatát javítottuk, lecsiszoltattuk, a jacuzzinál pedig a gépészetnél kellett több alkatrészt is cserélni.

A szálloda foglaltsága minimálisan a tervezett szint alatt maradt. A bevétel az előző évhez képest emelkedett, de ugyanez elmondható a költségekről is. Az üzleti vendégek stabil forgalmat biztosítanak, de 2023-ban a nagyrendezvények (Hungaroring, Kastély kiemelt eseményei) is jelentőst volument hoztak a szállodának. Ezek a piaci szegmensek kevésbé érzékenyek, így az év eleji áremeléseket elfogadták a partnerek. A szabadidős egyéni vendégek forgalma leginkább az ünnepi időszakokban volt jelentősebb. A buszos utazásszervezők is közel a Covid előtti forgalmat érték el. Dél-koreai, lengyel, dél-amerikai és német csoportokat is fogadott a szálloda. A budapesti vendégforgalom növekedése bizonyos időszakokban (Harley fesztivál, Atlétikai VB) a főváros közeli településeken, így szállodánkban is keresletnövekedést hozott. 2023-ban tovább nőtt a sporteseményekhez (edzőtábor, verseny) kapcsolódó szállásfoglalások száma. A vívás, vízilabda és úszás mellett az Atlétikai VB előtt számos atléta – köztük világ-, és olimpiai bajnokok- is Gödöllőt választotta a felkészülésre.

A rezsiköltségek alakulása továbbra is kihatással van az üzletek kiadhatóságára, 2023-ban is fő cél a bérlok megtartása volt.

A szálloda az új munkavállalók alkalmazásánál sikeresen pályázott munkaerőtámogatásra. Az év folyamán néhány dolgozó távozott, de sikerült őket pótolni, a szálloda működésében nem okozott fennakadást.

2. Bevételi adatok alakulása

2023 évi kapacitáskihasználtság (55,5%) minimálisan elmaradt (-0,4%pont) a tervezettől, aminek legfőbb oka az utolsó két hónap visszaesése volt. 2023-ban a vendégek összesen **16 967 vendégéjt** töltöttek el a szállodában, ami 5,7%-kal haladja meg a tervet.

Az előző évhez viszonyítva nőtt a kihasználtság, az átlagár és ennek köszönhetően az összes szobaárbevétel is. A **391,9** Milliő Forintos bruttó szobaárbevétel 9 millió Forinttal haladta meg a tervet és több mint 50 millióval magasabb a 2022-es árbevételnél. A nettó szobaárbevétel 373,3 millió Forint volt.

A **31 233,-** Forintos átlagár 3,1 százalékkal a terv felett alakult, ami a főváros környéki szálláshelyek átlagára felett van. A kiemelkedően magas átlagárat leginkább a dinamikus, keresletvezérelt árképzés biztosította. A REVPAR az 55,5%-os kihasználtsággal **17 320,-**Forint lett, ami közel 15 százalékkal nőtt az előző évhez képest.

A vendéglátás bevétel legnagyobb része a külső vállalkozás által nyújtott szolgáltatás, ezért átmenő tétel csak. Az ebből származó bevétel nettó 98,1 millió Forint volt, aminek a legnagyobb része továbbra is a reggeliből származó bevétel (63,3 millió Forint) A szobákban lévő minibárokból a szállodának 1,37 Milliő Forint nettó árbevétele származott 2023-ban, ami megfelel a tervezettnak.

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó árbevételi adatok 1000 Ft-ban	2023		Tény/Terv
	terv	tény	%
Kihasználtság %	55,90%	55,50%	-0,72%
Szállodai árbevétel	364 719	373 278	2,3%
Vendéglátás bevétele	88 999	92 346	3,8%
Terembérlet bevétele	3 831	3 604	-5,9%
Garázs bevétele	11 213	9 267	-17,4%
Bérleti díj és rezsidi bevétele	38 307	43 747	14,2%
Relaxációs sziget bevétele	2 567	2 891	12,6%
Egyéb árbevétel	810	1 052	29,9%
Értékesítés bevétele	510 446	526 185	3,1%

A terembérletből származó bevétel (3,6 MFt) jelentősen nőtt(+33%) az előző évhez képest, de mégis elmaradt a tervezettől. A parkolóhelyek díjából származó bevétel 9,3MFt volt, ami visszaesett 2023-ban. A Covid időszakához képest kevesebben érkeznek autóval ez okozza, hogy az áremelés ellenére is csökkent a bevétel.

Az üzletek bérbeadásából származó bevétel magasabb a tervezettnél, de a növekedés a továbbszámolt rezsiköltségek miatt adódik. A bérleti díjakat 2023-ban nem emeltük, hogy megtartsuk a bérlőinket, de még így is volt, aki felmondta a szerződését. Pár hetes hirdetés után az üzletek köre egy fodrásszattal és egy orvosi rendelővel bővült.

A Relaxációs sziget bevétele 2023-ban is emelkedett. A bevétel növekedés nagy része a belépők árának emeléséből származik. Az egyéb árbevétel a külső vállalkozások által nyújtott szolgáltatásokat tartalmazza.

A bevételi oldal összességében 3,1%-kal a terv felett alakult.

Főleg az üzleti ügyfélkörnek köszönhetően a szállodának stabil vendégköre van, ami biztosítja a folyamatos működést.

Erzsébet Királyné Szálloda	2023	2023
Nettó árbevételi adatok		
1000 Ft-ban	TERV	TÉNY
Értékesítés bevétele (91)	510 446	526 185
Egyéb bevételek (96)	1000	9 604
Pénzügyi műveletek bevételei (97)	0	2 351
Összes bevétel (9)	511 446	538 140

Az egyéb bevételek között szerepel többek közt a vendégek által fizetett kártalanítás és az elnyert támogatások bevétele. 2023-ban is pályáztunk a munkaügyi hivatalon keresztül a vállalkozások bértámogatására, 2 új kolléga esetén vettük igénybe.

A pénzügyi műveletek bevétele a kapott folyószámla kamatokból és pénzügyi rendezések árfolyamnyereségéből adódik össze.

2023 évben az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. összes bevétele:

538 140, -ezer Forint volt.



3.Költségek és kiadások alakulása

A költségek a számviteli éves beszámoló alapján a következőképpen alakultak:

Erzsébet Királyné Szálloda Kft. Nettó adatok 1000 Ft-ban	2023 tény
Anyagköltség (51)	39 785
Igénybe vett szolgáltatások költsége (52)	195 378
Egyéb szolgáltatások értéke (53)	3 954
Eladott áruk beszerzési értéke (814)	701
Eladott közvetített szolgáltatások értéke (815)	91 277
Anyag jellegű ráfordítások	331 095
Béreköltség (54)	97 746
Személyi jellegű egyéb kifizetések (55)	13 172
Bérbírlékok (56)	10 137
Személyi jellegű ráfordítások	121 055
Értékcsökkenés leírás (57)	9 182
Egyéb ráfordítások (86)	20 682
Pénzügyi műveletek ráfordításai (87)	8378
Társasági adó (89)	4297
Összes költség és ráfordítás (5+8)	494 689

Az első a táblázatban azért nem szerepelnek tervszámok, mert a tervek elkészítésénél a szálloda üzemeltetése szempontjából sokkal részletesebb költségtervet dolgoztunk ki, és azok alapján készítjük el az elemzést a további táblázatokban.

Erzsébet Királyné Szálloda Adatok 1000 Ft-ban	2023 Terv	2023 Tény	Tény/Terv %
Összes üzemeltetési költség	368 449	357 661	-2,9%
Összes nem a mindennapi üzemeltetéssel összefüggő költség	133 841	137 028	2,4%
Összes költség és ráfordítás	502 290	494 689	-1,5%

A fenti táblázatból jól látható, hogy a költségek alacsonyabbak lettek a tervezettnél, a megtakarítás nagy része hőszivattyú üzembe állításának köszönhető. Az üzemeltetési költségek 2,9%-kal, míg az összes költség és ráfordítás 1,5 %-kal volt kevesebb a tervezettnél.

Mivel az étterem külső vállalkozás üzemeltetésében van, ezért a szálloda értékesítése által generált forgalom, megjelenik úgy bevételi, mint a kiadási oldalon; ebből kifolyólag pedig ez nem rontja a szálloda eredményét. Ez a tétel teszi ki a közvetlen költségek jelentős részét, míg a fennmaradó részt a közvetített egyéb szolgáltatások költségei teszik ki (pl kastélybelépő).

Erzsébet Királyné Szálloda Adatok 1000 Ft-ban	2023 Terv	2023 Tény
Közvetlen. költség összesen	89 554	93 305
Személyi költség összesen	120 252	121 055

A személyi költségekre a tervezettnél 900 ezer Forinttal többet költött a szálloda. Bár jelentős béremeléssel indultunk az évnek, de a magas infláció miatt év közben is kellett korrigálni a béreket.

Erzsébet Királyné Szálloda	2023	2023
Adatok 1000 Ft-ban	Terv	Tény
Közvetlen anyagköltség	3 200	3 881
Fogyóeszközök	2 150	1 567
Mosoda költsége	12 290	12 834
Értékesítés közvetlen költsége	17 640	18 282

Az értékesítés közvetlen költségei 642 ezer Forinttal a tervezett felett alakult. Októberben egy magasabb minőségű fürdőszobai bekészítésre váltottunk, ami megemelte a közvetlen anyagköltséget. A fogyóeszközökre 2023-ban kevesebbet költöttünk a tervezettnél. A mosodai szolgáltatásnál szolgáltatót váltottunk, mivel a korábbi mosoda jelentősen emelte árait. A jelenlegi árak 3,5%-kal magasabbak az év eleji áraknál. A növekedést inkább a magasabb vendégszám okozta.

Erzsébet Királyné Szálloda	2023	2023
Adatok 1000 Ft-ban	Terv	Tény
Áram	23 170	29 715
Víz-csatorna	1 683	1 706
Távhő díja	54 854	36 261
Energia (1)	79 707	67 682
Karbantartó anyag	4 413	2 903
Egyedi karbantartás	6 800	9 026
Szerződéses karbantartás	2 656	1 896
Fenntartási költség (2)	13 869	13 825
Technikai költségek (1+2)	93 576	81 507

Ahogy a kimutatásból látható az Energia költségeknél jelentős megtakarítást értünk el. A villamosenergia fogyasztásunk ugyan nőtt, de a kedvező árú tarifának köszönhetően a távhő kiváltása jelentős megtakarítást eredményezett. Az elektromos áram esetén a rendszerhasználati díjak még 2023-ban is emelkedtek a teljes költség közel 60%-t adták. A távhő díja októbertől csökkent, de még így is csak a fagyos téli napokon volt gazdaságosabb a távhővel fűteni az épületet.

Egyedi karbantartás költségeinél jelentős növekedés volt 2023-ban, de ezek egy részét biztosítási kártérítésből fedeztük. Bár a talajvíz folyamatosan okozott károkat, az augusztusi felhőszakadás után a pince egy részét és a lépcsőházakat rendkívüli beruházás keretében utólagos szigeteléssel láttuk el. A korábban átázott falakat újra bevakoltuk, újrafestettük. A folyosók és a Zsibongó falai is megszépültek.

A marketing és jutalék költségek közül az online reklámra a tervezettnél kevesebbet költöttünk. Az online közvetítő cégek forgalma nőtt a magasabb árszínvonalú időpontokban, ezért nőtt a jutalék a tervhez képest. A bankkártyás fizetéshez kapcsolódó jutalékok emelkedtek, de fizetési módok közt is nőtt az arány a készpénzhez viszonyítva.

Erzsébet Királyné Szálloda	2023	2023
Adatok 1000 Ft-ban	Terv	Tény
Reklám és marketing költség	8 220	4 068
Szállodai jutalék	16 773	17 524
Hitelkártya jutalék	3 560	3 999
Marketing és jutalék költségek	28 553	25 591

Díszítésre, parkosításra a tervezettnél valamivel kevesebbet, míg a telefonra, postaköltségre többet költöttünk. Az IT költségek is kevéssel a tervezett szint alatt maradtak. Szoftvereknél a tervezett dinamikus árazó szoftver projekt 2024-re csúszik át a tesztelés elhúzódása miatt, így erre 2023-ban még nem kellett költeni. Ezért a kommunikáció költsége összességében 1,5 millió Forinttal lett kevesebb a tervezettnél.

Erzsébet Királyné Szálloda	2023	2023
Adatok 1000 Ft-ban	Terv	Tény
Jogdíj, díszítés, megjelenés (1)	736	606
Posta költség	72	54
Telefon	480	475
Bérelt vonal, Internet	600	638
Telefon,ISDN,postaköltség (2)	1 152	1 167
IT javítás, felügyeleti díj	3 600	3 470
Szoftver bérleti és követési díj	2682	1372
IT karbantartási díj (3)	6 282	4 842
Kommunikáció költsége (1+2+3)	8 170	6 615

Az adminisztrációs költségekre 546 ezer Forinttal többet költöttünk, a könyvelés, könyvvizsgálat költsége a tervvel azonos szinten valósult meg, az irodai költségekre (főleg papír-írószer) költöttünk többet az áremelkedések miatt, de a tervezettnél jobban nőttek a bankköltségek és a szakértői díjak is.

Erzsébet Királyné Szálloda	2023	2023
Adatok 1000 Ft-ban	Terv	Tény
Irodai költségek (1)	480	633
Bankköltségek (2)	1 500	1 770
Jogi tanácsadás díja	100	9
Könyvelés, bérszámfejtés költsége	4 524	4 576
Könyvvizsgálat költsége	720	720
Egyéb szakértői díjak, vizsgálatok költségei, illetékek, napidíj	1 196	1 358
Szakértői díjak (3)	6 540	6 663
Adminisztrációs költség (1+2+3)	8 520	9 066
Egyéb üzemeltetési költség	2 184	2204

Az egyéb üzemeltetési költségek között a hulladékelszállítás, zsírfogó és csatornatisztítás, a rovarirtás, a szakmai szervezetek tagdíjai szerepelnek, valamint az egyéb ráfordítások.

gy

Az összes üzemeltetési költség **10,8 millió** Forinttal alacsonyabb a tervezettnél. Az összefoglaló táblázatból látszik, hogy a Technikai költségeknél volt a legnagyobb mértékű megtakarítás, a többi költségelem a terv közelében valósult meg.

Erzsébet Királyné Szálloda	2023	2023	
Adatok 1000 Ft-ban	Terv	Tény	Tény-Terv
Közvetlen. költség összesen	89 554	93 305	3 751,0
Személyi költség összesen	120 252	121 055	803,0
Értékesítés közvetlen költsége	17 640	18 282	642,0
Technikai költségek	93 576	81 507	-12 069,0
Marketing költségek	28 553	25 591	-2 962,0
Kommunikáció költsége	8 170	6 615	-1 555,0
Adminisztrációs költség	8 520	9 066	546,0
Egyéb üzemeltetési költség	2 184	2 240	56,0
Összes üzemeltetési költség	368 449	357 661	-10 788,0

Az üzemeltetési költségeken felüli költségek ráfordítások az alábbiak szerint alakultak:

Erzsébet Királyné Szálloda	2023	2023
Adatok 1000 Ft-ban	Terv	Tény
Üzemeltetési költség összesen	368 449	357 661
Iparűzési adó	8 438	7 888
Innovációs járulék	1 021	1 183
Turizmusfejlesztési hozzájárulás	11 888	11 217
Önellenzési pótlék	0	193
Biztosítási díjak	2 025	2 025
Management díj	13 619	17 220
Amortizáció + karbantartó munkák halasztott költségei	23 944	12 627
Ingatlan bérleti díja	72 000	72 000
Pénzügyi ráfordítások	0	8378
Társasági adó kötelezettség	906	4297
Összes költség	502 290	494 689

A pénzügyi ráfordítások legnagyobb részét a devizakészletek év végi értékelése teszi ki, de jelentős volt az elkönyvelt árfolyamveszteség is. Az EBITDAR meghaladta a tervezett szintet, így az Accent Hotel Management sikerdíja is magasabb a tervezettnél. Az amortizációnál két nagyobb beruházás értékcsökkenésével kalkuláltunk. A napelemek telepítése nem valósult meg 2023-ban, a hőszivattyú beruházás is csak az év végén zárult le a tervezett májussal szemben, emiatt az elszámolt amortizáció kevesebb lett a tervezettnél.

Az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. 2023. évi összes költsége:

494 689,- ezer Forint.

4. Eredmény kimutatás

Erzsébet Királyné Szálloda Adatok 1000 Ft-ban	2023 Terv	2023 Tény
Értékesítés bevétele	510 446	526 185
Összes üzemeltetési költség	368 449	357 661
GOP / Üzemeltetési eredmény	141 997	168 524

A szálloda nettó üzemeltetési eredménye a fenti táblázatban látható.

A GOP -vagyis üzemeltetési eredmény- alatt az összes nettó bevételnek és az összes nettó, a szálloda napi üzemelési tevékenységéhez szükséges költség különbözetét értjük.

A szálloda pozitív üzemeltetési eredményt ért el, a szálloda üzemeltetési eredménye **168 524,- Eft** lett, mely túlszárnyalta a 2022-es eredményt is.

A bevételek 15,7 millió forinttal voltak magasabbak a tervezettnél, míg a költségek csak 10,8 millió forinttal alacsonyabbak, így összességében a GOP növekedése 26,5 millió Forint.

Erzsébet Királyné Szálloda Nettó adatok 1000 Ft-ban	2023 Terv	2023 Tény
GOP / Üzemeltetési eredmény	141 997	168 524
Egyéb bevételek	1000	9 604
Önellenőrzési pótlék	0	-193
Iparűzési adó	-8 438	-7 888
Innovációs járulék	-1021	-1 183
Turizmusfejlesztési hozzájárulás	-11 888	-11 217
Biztosítás	-2 025	-2 025
Management díjak	-13 619	-17 220
EBITDAR *	106 006	138 402
Ingatlan bérleti díja	-72 000	-72 000
Amortizáció + éves beruházás fejlesztés értékcsökkenése	-23 944	-12 627
Üzemi tevékenység eredménye	10 062	53 775
Pénzügyi műveletek eredménye	0	-6 027
Adózás előtti eredmény	10 062	47 748
Társasági Adó	-906	-4 297
Adózott eredmény	9 156	43 451

*EBITDAR Kamatok, adózás, bérleti díj és értékcsökkenési leírás előtti eredmény.

Az üzemi tevékenység eredményének számításához a GOP-ból levonásra kerülnek még az alábbi költségek:

- Adók, biztosítások, management díjak
- Az önkormányzatnak fizetett ingatlan bérleti díja
- Amortizáció és a karbantartási és felújítási munkák halasztott költségei

és hozzá adódnak az egyéb bevételek:

- a biztosítótól kapott káresemények kapcsán kapott kártérítés
- a központi költségvetésből kapott bértámogatás

g

- értékesített tárgyi eszközök bevétele
- a vendégektől, megrendelőktől késedelmes lemondások esetén kapott kártalanítás bevétele

A végleges adózás előtti eredményt úgy kapjuk meg, hogy az üzemi tevékenység eredményéhez hozzáadjuk a pénzügyi műveletek eredményét, ami jelen esetben **6 millió** forint veszteséget mutat, mert vevő és szállítói pénzügyi rendezések árfolyamnyeresége kevesebb volt, mint a vesztesége. Az adózás előtti eredmény alapján a társasági adó összege **4 297,- ezer Forint**.

Az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. 2023-as eredménye: 43 451,- Eft nyereség.

Az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. 2023-ban az önkormányzatnak befizetett **87,5 millió** Forintot az alábbiak szerint:

- **72.000,- ezer Forint** bérleti díjat
- **7.888,- ezer Forint** iparűzési adót
- **7.650,- ezer Forint** idegenforgalmi adót.

Kérem a tisztelt Képviselő Testületet az Erzsébet Királyné Szálloda Kft. 2023. évi beszámolójának az elfogadására.



Major István

Ügyvezető igazgató

Gödöllő, 2024.04.15.

**ERZSÉBET KIRÁLYNÉ
SZÁLLODA KFT.**
2100 Gödöllő, Dózsa Gy. u. 2.
Adószám: 25441882-2-13
1.