

<i>Sorszám:</i> Ny/10.	<i>Tárgy:</i> A Békés Turisztikai és Szolgáltató Kft. 2022. évi tevékenységéről szóló szakmai és pénzügyi beszámoló és a 2023. évi üzleti terv elfogadása
<i>Döntéshozatal módja:</i> Egyszerű többség	<i>Véleményező bizottság:</i> Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság, Humán és Szociális Bizottság
<i>Tárgyalás módja:</i> Nyílt ülés	<i>Előkészítette:</i> Bak Ádám ügyvezető

Tisztelt Képviselő-testület!

Békés Turisztikai és Szolgáltató Kft. 100 %-os önkormányzati tulajdonú Kft. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 3:109. § (2) bekezdése értelmében a Kft. legfőbb szervének hatáskörébe tartozik a számviteli törvény szerinti beszámoló (a továbbiakban: beszámoló) jóváhagyása.

A Ptk. 3:109. § (1) bekezdésére hivatkozással a Kft. taggyűlésének feladatait Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete látja el, és gyakorolja a számára törvény által biztosított jogosítványokat.

Bak Ádám, a Békés Turisztikai és Szolgáltató Kft. ügyvezetője elkészítette a beszámolót és az üzleti tervet, amelyet mellékelten terjesztünk a Tisztelt Képviselő-testület elé.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Békés Turisztikai és Szolgáltató Kft. 2022. évi tevékenységéről szóló pénzügyi beszámolóját (mérlegét és eredmény kimutatását) és szakmai beszámolóját, valamint 2023. évi üzleti tervét a határozat melléklete szerint elfogadja.

Felelős: Bak Ádám ügyvezető, Békés Turisztikai és Szolgáltató Kft.

Határidő: intézkedésre azonnal

Békés, 2023. május 19.


Jogi ellenjegyző


Pénzügyi ellenjegyző



Kálmán Tibor
polgármester



dánfor

BÉKÉS - DÁNFOK ÜDÜLŐKÖZPONT

**Békés Turisztikai és Szolgáltató Korlátolt
Felelősségű Társaság
Beszámoló 2022.**



TARTALOMJEGYZÉK

1. Vezetői összefoglaló	3
2. Szervezeti struktúra bemutatása	5
3. Karbantartások, állagmegóvás 2022.	7
4. Beszállítók 2022-ben	7
5. Marketing és értékesítés, árképzés	8
6. Rendezvények	10
7. Látogatottság, kihasználtság:	11
8. Összegzés	15

1. Vezetői összefoglaló

A 2021 első felében létrehozott 100% Önkormányzati tulajdonú Békés Turisztikai Kft a 2022-es évben is folytatta a Dánfoki Üdülőközpont üzemeltetését. Év végén ügyvezető váltás történt és a cég irányítását 2022. novemberétől Bak Ádám János vette át. A legfontosabb célirányok között szerepel Dánfok jó hírnevének megőrzése, növelése, a profitábilis működés biztosítása magasabb vendégszám és vendéglégedettség révén. A célok elérését nehezíti, hogy az üdülőközpont infrastruktúrája, a szálláshelyek színvonala nem a mai kornak megfelelő, azok mindegyike felújításra szorul, ami a versenyképességre negatív hatással van. Ugyanakkor a nyári, kiemelt időszakban így is vitathatatlanul közkedvelt a strandolási lehetőségek mellett osztálykirándulások, gólyatáborok és rendezvények helyszínéül. Erre építkezve, az elmaradhatatlan állagmegóvásokon túl a programkínálat növelése és színvonalnövelő beruházások révén növekedő vendégszám az, ami biztosíthatja a működés közép és hosszú távú fenntartásának feltételeit, amihez a szükséges finanszírozási feltételek megteremtése jelentős kihívás elé állítja a Társaságot.

2021. évtől gazdasági társaságként, leválva a korábbiakban azt működtető intézményről egy önkormányzati tulajdonú vállalkozásban üzemel a szálláshely, mely tevékenységéhez új beruházások és feladatok kapcsolódtak a látogatóközponttal, illetve a stranddal. Ez utóbbi piacra vezetése és közkedveltté tétele volt az egyik leghangsúlyosabb feladat 2022. évben. A 2019-ben elindított és 2020-ban befejeződött felújítások, beruházások is nagyban hozzájárultak a működés fenntartásához. Azok során olyan attrakciók jöhetnek létre, amelyek élményközpontúan mutatják be a város természetvédelmi területeit, helyi természeti értékeit, növény- és állatvilágát az érdeklődők számára. A látogatóközpont egyik részében különleges, háromdimenziós vetítőterem került kialakításra, ahol a Körösök élővilága tekinthető meg. Az interaktív terem látogatása után lehetőségük van a gyerekeknek, hogy játékos formában bemutassák az újonnan megszerzett tudásukat

a kialakított gyereksarokban található tesztfüzetben. 80 fő befogadására alkalmas konferenciatermet is rendelkezésünkre áll, a helyiség a szakmai eseményektől a tanfolyamokon át az esküvőig bármiféle rendezvény megtartására megfelelő helyszín. A rendezvénysátor számtalan szabadtéri programnak lehetőségeket biztosít, ahogyan az élménydúsabb kikapcsolódás érdekében a szabadvízi ugrálóvár, családi csúszda, vízi röplabda illetve strandfoci pálya is. A kisebb gyerek részére több kézi tekerésű kishajó is rendelkezésre áll.

Az üdülőközpontban nem csak a pihenést, hanem a szolgáltatásokat is fontosnak tartjuk. Lehetőségük van az ide látogatóknak kipróbálni magukat az íjászatban, airsoftban, az aktív kikapcsolódásra vágyók pedig a kerékpároknak köszönhetően megismerkedhetnek a Körösök élővilágának csodáival egy-egy kerékpártúra alkalmával. A kisebb gyermekek nem csak a vízi attrakciókat élvezhetik, hanem a szárazföldi ugrálóvárat is biztonsággal használhatják.

A vízi sportok szerelmesei is megtalálhatják a számukra megfelelő szolgáltatásokat a korábban beszerzett túrakenek és motoros gumicsónakok igénybevételével.

A 2022-es évben a Covid-19 világjárvány korlátozási már nem érintették az idegenforgalmi iparágat, ezért kora tavasszal tudtuk fogadni az első szállóvendégeket. Komoly bevétel kiesést jelentett azonban a megfelelő marketing hiánya, likviditási probléma miatt nem tudtuk időben elkezdni az üdülő promotálását. Ez negatív irányba befolyásolta a foglalások és a napi látogatók létszámát is. A 2021-es szezonhoz képest 15% -os csökkenés volt tapasztalható. További bevétel kiesést jelentett, hogy az évek óta megrendezésre kerülő Csodaszarvas országos program csoportjai a világjárvány és a gazdasági válság következtében nem- vagy nagyon kevés létszámban érkeztek.

2. Szervezeti struktúra bemutatása

A folyamatos, egész éves üzemeltetéshez az alábbi dolgozói létszám párosul:

1 fő ügyvezető

1 fő táborvezető

3 fő recepció

4 fő takarító

2 fő éjszakás

2 fő karbantartó

Ebből állandó, 12 hónapos alkalmazásban az ügyvezető mellett kizárólag a táborvezető és egy recepció kolléga tevékenykedik a költséghatékonyság érdekében.

A Békés Turisztikai Kft. szervezeti felépítésének élén Bak Ádám János ügyvezető áll, aki teljes jogkörrel rendelkezik a Kft. működése felett. Megtervezi, vezeti, koordinálja és ellenőrzi az általa vezetett szervezet tevékenységét a tulajdonosi, illetve irányító szerv által megszabott irányelveknek megfelelően.

Főbb feladatai:

1. ügyvezetés, cégképviselés
2. belső szabályozottság biztosítása
3. a gazdasági szervezet napi ügyeinek intézése
4. a gazdasági szervezet működési körének, céljainak és a célok elérésének a meghatározása és megvalósítás biztosítása, figyelembe véve a tulajdonosi és vezetői érdekeket, valamint a környezeti feltételeket
5. a munkaszervezet kialakítása, a belső munka- és hatáskörmegosztás szabályozása
6. a beosztott vezetők közreműködésével a szervezet tevékenységének tervezése, szervezése és irányítása
7. hatékony működés biztosítása
8. A rendelkezésre álló anyagi, emberi és pénzügyi források felhasználásának koordinálása a gazdasági szervezet céljainak és programjainak megvalósítása érdekében
9. a gazdasági szervezet számviteli rendszerének szabályszerű vezetéséről való gondoskodás
10. a társasági mérleg- és a vagyonkimutatás elkészítése, illetve elkészíttetése
11. tulajdonosi (vezetői) és ellenőrző testület összehívása, beszámolás a tevékenységéről, valamint a gazdasági szervezet működéséről

12. munkáltatói jogok gyakorlása, dolgozók képzésének és teljesítményének ellenőrzése és felügyelete

Korlátozott jogkörrel további vezetői feladatokat lát el a Békés Turisztikai Kft táborvezetője, Kunné Almási Márta. Megtervezi, vezeti, koordinálja és ellenőrzi az üdülők működését.

Feladatai:

1. foglalási, recepciós, tevékenységek vezetése és ellenőrzése
2. biztonsági intézkedések felügyelete
3. a rendezvényekkel és konferenciákkal kapcsolatos tevékenységek tervezése és felügyelete
4. szeszes ital, szerencsejáték, egészségügyi és egyéb törvények és szabályozások betartása
5. az ügyfelek elégedettségének felmérése és felülvizsgálata
6. könyvelési és beszerzési tevékenységek felügyelete
7. a munkatársak kiválasztásának, oktatásának és felügyeletének ellenőrzése
8. foglalkozás-egészségügyi és biztonsági szabályok betartatása
9. helyi turisztikai információk nyújtása a vendégeknek, kirándulások és szállítás szervezése

A recepciós munkatársak tekintetében 1 fő állandó recepcióst alkalmaz a Békés Turisztikai Kft., aki egész évben ellátja a recepciós munkakörrel kapcsolatos feladatokat és a szezonális alkalmazásban lévő munkatársakat legjobb tudása szerint betanítja, ellenőrzi munkájukat.

Feladatai:

1. napi vendégforgalom lebonyolítása, üdülőhasználati díj beszedése
2. szállásfoglalás és az ezzel kapcsolatos teendők teljes körű ügyintézése
3. kapcsolódó adminisztratív teendők ellátása
4. recepciós és környéke tisztán tartása, takarítása
5. takarítók koordinálása, feladatok kiosztása
6. egyéb, eseti jelleggel felmerülő teendők

A 2022-es évben alkalmi jelleggel tovább folytatta az üdülőközpont a közös munkát a Békés Clean takarító céggel, melynek legfőbb feladata a szálláshelyek tisztán tartása volt.

A takarító cég mellett saját alkalmazásban lévő takarító munkatársakat is alkalmaztunk napi bejelentéssel, akik nem csak a szálláshelyek, hanem a közösségi terek tisztántartásáért is feleltek.

Feladataik:

1. szobák, mosdó helyiségek, udvar rendben tartása, takarítása
2. mosás, teregetés, vasalás, ágynemű felhúzás alkalmanként
3. virágok gondozása
4. takarításhoz szükséges eszközök, tisztítószer ellenőrzése, hiányosságok jelzése

Az üdülőközpont zöld területének karbantartásáért a karbantartó munkatársak felelnek

Feladataik:

1. karbantartási, állagmegóvási munkálatok elvégzése
2. fűnyírás, tereprendezési feladatok ellátása
3. egyéb, eseti jellegű feladatok

A szükséges munkaerő biztosításában fontos szerepet kapnak szezonális jelleggel a minden évben alkalmazott diákok is. Feladataikat tekintve segédkeznek animátori feladatok ellátásával a rendezvényeken, illetve takarító és karbantartó kollégáknak segítenek a napi feladatok ellátásában. A munkaviszonyt tekintve egy hónapon keresztül napi 6 órában tudjuk alkalmazni őket, a foglaltságokhoz igazítva.

A vendéglátás továbbra is egy helyi vállalkozó üzemeltetésben zajlott, melyhez egy újabb szereplő érkezett a strandra kitelepülő büfé formájában.

3. Karbantartások, állagmegóvás 2022.

A 2022-es évben is szükség volt a folyamatos karbantartásra az épületek elavultsága miatt. A körépületnél tapasztalható állandó dugulási problémák miatt 5 egység fürdőszobái felújításra kerültek az év elején. Az elavult fürdőszobák felújítása lehetővé tette, hogy az egyik legnépszerűbb és leginkább kihasznált szálláshelyen a vendégek kicsit komfortosabban érezzék magukat.

4. Beszállítók 2022-ben

Nagyon fontosnak tartjuk, hogy a jól kialakult partneri viszonyokat fenntartsuk, amennyiben azok minőségi, versenyképes szolgáltatásokkal segítik a tevékenységünket.

Legfontosabb szállítók:

1. Takarítás: Békés Clean Kft.

2. Szerszámok, karbantartási eszközök: Szilágyi és Szilágyi Bt.
3. Tisztítószerbiztosítás: Tatár Péter ev.
4. Eszközök biztosítása: Balog Gazdabolt

5. Marketing és értékesítés, árképzés

Az üdülőközpont kapacitása alapesetben 300 fő, mely kiegészül pótágyakkal, így akár 350 főt is képes elszállásolni, immáron az új ágyak beszerzése miatt. A tábor területén többféle szálláslehetőség is igénybe vehető. A főépület hotelszobái mellett a vendégek rendelkezésére áll a teljesen külön egységet képező körépület, faházak, vendégház, a jurták, valamint szinte korlátlan férőhellyel a kempingezési lehetőségek is adóttak.

A már említett likviditási nehézségek miatt a marketingköltségekre alacsony szinten állt rendelkezésre saját forrás. Az alábbi eszközökkel igyekeztünk a szálláshelyet népszerűsíteni:

- Facebook kampányok
- Nyereményjátékok
- Webes Google Adwords kampányok
- Rendezvények promóciója regionális rádió felületen
- Direkt megkeresések oktatási intézmények irányába

Árképzés 2022-ben:

Szolgáltatás	Ár
Strand felnőtt belépő hétköznap	850 Ft
Strand felnőtt belépő hétvégén	1150 Ft
Strand gyerek/nyugdíjas belépő hétköznap	550 Ft
Strand gyerek/nyugdíjas belépő	750 Ft

hétköznap	
Horgász belépő hétköznap	850 Ft
Horgász belépő hétvége	1150 Ft
Sátrazás	1100 Ft/fő/éj
Faház	2400 Ft/fő/éj
Körépület	3000 Ft/fő/éj
Panzió	3700 Ft/fő/éj
Vendégház	36000 Ft/ház/éjszaka
Jurta	2000 Ft/fő/éj
Konferencia terem	3500 Ft/óra, 15000 Ft/6 óra 25000 Ft/egész nap
Gasztro	55000 Ft/nap
Rendezvény sátor	150 000 Ft/alkalom
Sörpad	1200 Ft/garnitúra
Kerékpár bérlés	1700/nap, 1100/fél nap
Kerékpár túra	700 Ft/fő
Íjászat	700 Ft /fő
Airsoft	4400 Ft
Bogrács	2000 Ft/nap kaució 3000 Ft

Bogrács+állvány	3000 Ft/nap kaució 3000 Ft
Szabadtéri játékok	500 Ft/nap kaució 1000 Ft
Szalonnasütő nyárs	200 Ft/db/nap

“LEGEK” 2022-ben:

1. legnagyobb napi látogatói számú rendezvény: Hello summer rendezvénysorozattal egybekötött nyíltvízi úszóverseny: 400 fő+
2. leggyakrabban igénybe vett szolgáltatás: sárkányhajó, 372 fő
3. kerékpártúrák: 2022-ben 210 fő
4. legkedveltebb szálláshely: panzió, 877 kiadott éjszakával
5. LEGnagyobb hír:

Az Üdülőközpontban került megrendezésre az első megyei Tűzoltó szakmai nap. Az eseményen a szakemberek bemutatták, hogy milyen egy roncs autó szétvágása benne rekedt utassal, melyek egy égő autó oltási feladatai, illetve milyen mentési folyamatai vannak egy füsttel teli épületben rekedt túlélőknek. A rendezvényen nem csak szakemberek vettek részt, a fentebb felsorolt programok nyíltak voltak. Természetesen a szervezők a legkisebbekre is gondoltak, ezért különböző ügyességi feladatok várták egész nap a gyerekeket, mint például rekesz mászás, gyermek bevetési ruha próba a kicsiknek kialakított füstszoba és nem utolsósorban “fecszi simogató”.

6. Rendezvények

Általános tapasztalat, hogy az emberek a korlátozások enyhítésével vágytak a szabadba, közösségbe, illetve a rendezvényeken való részvételre, kikapcsolódásra.

Az Üdülőközpontban a szezon első rendezvénye az első Békés Megyei Önkéntes Tűzoltó Szakmai nap volt, ahol a szakemberek mindenki számára betekintést engedtek, hogyan is zajlik egy-egy vonulásuk különböző esetekhez.

A 2022-es évben is, az előző évekhez hasonlóan megrendezésre került a Hello Summer programsorozat, melynek érdekessége, hogy az első megvalósuló esemény az Open Water nyíltvízi úszóversennyel került egy napra.

A rendezvénysorozat 2022. augusztusában volt megtartva harmadik alkalommal, ami gyereksarokkal kiegészülve a legmagasabb látogatószámmal bírta az évben.

7. Látogatottság, kihasználtság:

Napi vendégek száma	5725 fő
Egynapos osztálykirándulások létszáma	726 fő
Napi látogatók száma összesen	6451 fő

Szállóvendégek tekintetében az elmúlt évhez képest csökkent a vendégéjszakák száma, azonban még mindig elég nagy népszerűségnek örvend a tábor, így kiemelkedő vendégszámot sikerült produkálni az idei főszezonban. 5 alkalommal sikerült teltházat generálni, több mint 15 visszatérőnek mondható csoport választotta ismételten az üdülőközpont egy-egy tábor helyszínéül, valamint több olyan nagyobb csoportot fogadhattunk ebben az évben, akik a jövőben is szeretnének ellátogatni hozzánk.

Az alábbi táblázat a vendégéjszakák számát mutatja az idei szezonban

Érkező vendégek száma	4496 fő
Vendégéjszakák száma	10993 vendégéjszaka

Az idei évben a fentebb említett szállásbevételek nagy része visszatérő vendégeinknek köszönhető, akik évek óta fektetik az Üdülőközpontba bizalmukat és térnek vissza viszonylag nagy létszámmal. Többek között az egyik legsikeresebb tábor már negyedik éve az államilag támogatott Vándortábor elnevezésű, egész nyáron zajló tábor sorozat, mely lehetőséget kínál a gyerekeknek, hogy tartalmasan töltsék el a nyári szünidejüket, élményeket szerezzenek, illetve megismerjék hazánk élővilágát is. Célja a természetjárás és a sport, valamint az azon keresztül

megvalósuló egészség- és környezettudatos életmód támogatása. Kiemelt cél továbbá a vándortáborokat szervező pedagógusok ösztönzése, segítése, továbbképzés szervezése számukra a nyári táboroztatási időszak előtt. A Vándortábor Program vízen vagy kerékpáron bejárható útvonalakat kínál, amelyek teljesítése során a diákok megismerkednek az adott térség természeti és kulturális értékeivel és életre szóló közösségi élményben lehet részük. Az egyhetes táborok 2 éjszakás turnusokban zajlanak június második hetétől augusztus közepéig az Üdülőközpontban.

Fontos azt is elmondani, hogy több olyan nagy tábor helyszínéül szolgált az Üdülőközpont, amelyekkel hosszabb távon is tudunk számolni a jövőben, mint például a Szegedi Tudományegyetem gólyatáborai és az Óbudai Egyetem gólyatáborai.

Kiemelt partnerek a táboroztatásban:

- Békéscsabai Tankerületi Központ
- KHESZ Horgásztábor
- Százlábú Egyesület
- Újbudai Széchenyi István Gimnázium
- Samuray Kyokushin Karate SE
- Magyar Kajak-Kenu Szövetség – ViziVándor Tábor
- Bringatúra Egyesület
- Zöldné Papp Klára
- Dobcamp
- Brazil Hagyományőrző Egyesület
- Bertóthy Tamás vizitúra szervező
- Gyomai Kajak-Klub
- Virágos Zoltán
- Szegedi Tudományegyetem
- Óbudai Egyetem

Szolgáltatások teljesítménye 2022-ben:

Szolgáltatások tekintetében az alábbi táblázat számai megmutatják, hogy vendégeink az aktív kikapcsolódást preferálják leginkább.

Szolgáltatások	
Sárkányhajó összesen	372 fő
Airsoft	24 fő
Kerékpár túra	210 fő

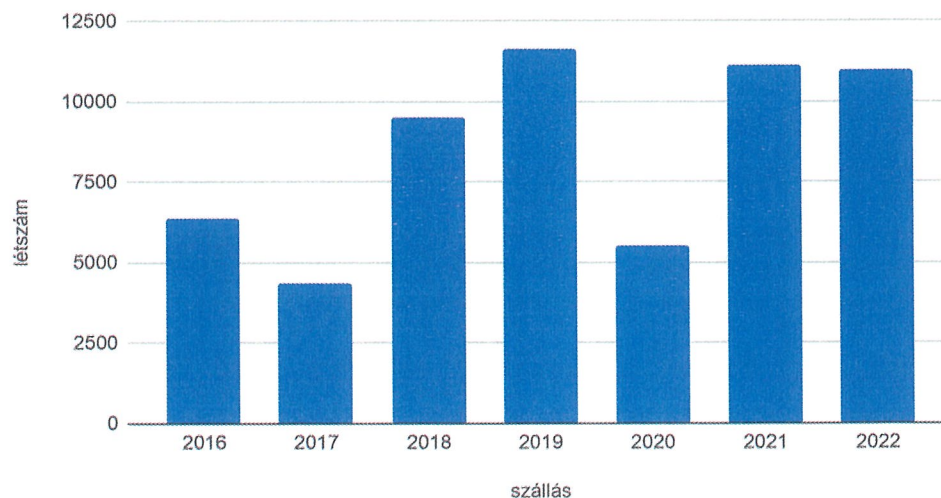
Az elmúlt években számos fejlesztés történt a üdülőközpont területén, de ezek egy-egy területet érintettek kizárólag, az általános állagromlás miatt sok szolgáltatás színvonala nem megfelelő. 2022-es évben némi csökkenés volt tapasztalható. A csökkenés az előzőek mellett a marketing hiányának, illetve a Covid járvány utóhatásának tudható be.

SZÁLLÁSHELY TELJESÍTMÉNYE:

/2016-2022/

szállás	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
létszám	6410	4 378	9 537	11645	5510	11150	10993

létszám – szállás

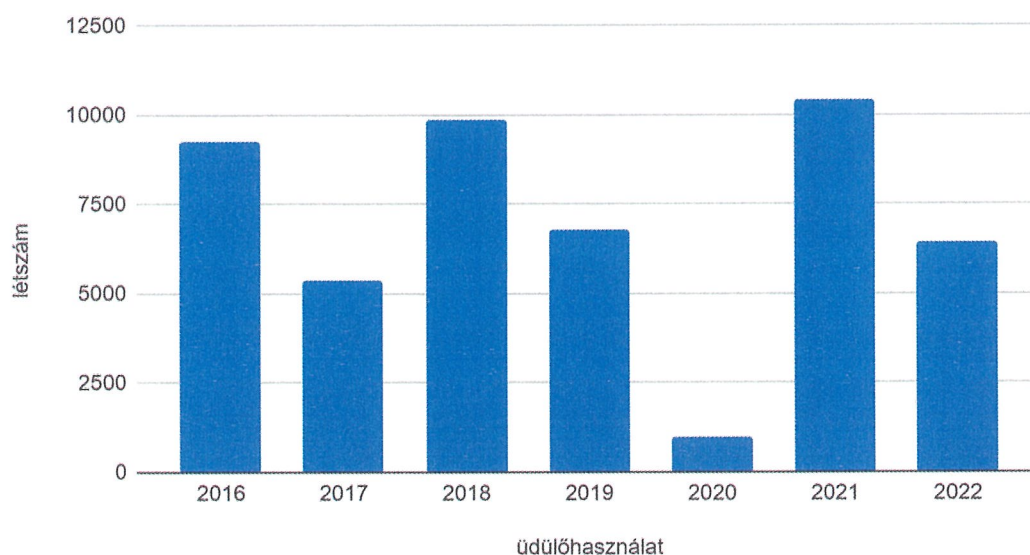


ÜDÜLŐHASZNÁLAT TELJESÍTMÉNYE:

/2016-2022/

üdülőhasználat	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
létszám	9273	5358	9880	6770	1000	10424	6451

létszám – üdülőhasználat



Fonyódi Önkormányzati Üdülő:

2021-ben a Békés Turisztikai és Szolgáltató Kft. üzemeltetése alá került a Fonyódon található, önkormányzati tulajdonban álló üdülő, mely 2021-től "Peaceful Apartman" néven van jelen a piacon. A 2022-es szezonban továbbra is a cég üzemelteti az apartmant, mely a korábban elvégzett kisebb fejlesztési munkának köszönhetően megduplázta a vendégéjszaka forgalmát az elmúlt évhez képest.

PEACEFUL APARTMAN VENDÉGÉJSZAKA SZÁM:

2022

Fonyódliget vendégj	676 vendégéjszaka
---------------------	-------------------

8. Összegzés

Az éves kiadások tekintetében igyekeztünk minimálisra szorítani a költségeket és csak a legszükségesebb állagmegóvási és fejlesztési feladatokat elvégezni. Azonban a 2022-es költségvetés jól mutatja, hogy a tábor működéséhez rengeteg ráfordítás szükséges és olyan problémákat "örököltünk" meg, amelyek túlnyúlhatnak a költségvetésen és a lehetőségeken. Ezekon felül az év elején történt átszervezési munkálatok során is nagyon sok nem várt költség keletkezett.

A következő évek legfontosabb feladata, hogy Békés-Dánfok továbbra is egy meghatározó brand legyen, mely fontos szerepet tölthet be a térség turisztikai piacán nem csak szezonálisan, hanem egész évben is.


Az új beruházások, felújítások, eszközbeszerzések ennek alapját képezhetik, illetve elmaradhatatlan egy nagyobb léptékű szálláshely fejlesztés is. Ezek elmaradása veszélyezteti a hosszú távú működést, sok esetben vendégeink ugyanolyan körülményekkel találkozhatnak a faházak és a körépület esetében, mint a tábor 1980-as évek elején történő megépítésekor. Emiatt jelenleg célcsoportként az osztálykirándulások, gólyatáborok, edzőtáborok, nyári táborok fiatalabb korosztályához tartozó (6-25 év) résztvevőit említhetjük kizárólag.

Összefoglalva a megfelelő források rendelkezésre állása, a szálláshely fejlesztése és bővítése az, amellyel az éves kihasználtság növelése és újabb célcsoportok megszólítása révén növelhető a presztízs, illetve ezek által valósítható meg az önfenntartó működés.

Amennyiben a szükséges fejlesztések megvalósulnak, várhatóan 2024. évre az üdülőközpont bevételei mind a további külső finanszírozás nélküli működésre, mind a hosszabb távú fejlesztésekre megvalósítására megfelelő alapot adhatnak.

Készült: Békés, 2023. május 15.

Készítette:


Békés Turisztikai Kft.
5630 Békés, 6929/50 Hrsz.
Adószám: 14270299-2-04
Cégjegyzékszám: 04-09-008046
Bsz.: 10402025-50526778-54661000
Bak Ádám János
ügyvezető



Időszak: 2022.01.01-2022.12.31

Sorszám	A tétel megnevezése	Tárgyév
1	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	550 385 830
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0
5	Vagyoni értékű jogok	0
6	Szellemi termékek	0
7	Üzleti vagy cégérték	0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0
9	Immateriális javak értékhelyesbítése	0
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	550 385 830
11	Ingtalanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	608 500 978
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	2 022 154
14	Tenyészállatok	0
15	Beruházások, felújítások	0
16	Beruházásokra adott előlegek	0
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	-60 137 302
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0
21	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0
22	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0
23	Egyéb tartós részesedés	0
24	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0
25	Egyéb tartósan adott kölcsön	0
26	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0
27	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0
29	B. FORGÓESZKÖZÖK	11 433 267
30	I. KÉSZLETEK	341 481
31	Anyagok	0
32	Befejezetlen termelés és félkész termék	0
33	Növendék-, hízó-, és egyéb állatok	0
34	Késztermékek	341 481
35	Áruk	0
36	Készletekre adott előlegek	0
37	II. KÖVETELÉSEK	1 352 387
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	20 800
39	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0
40	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0
41	Követelések egyéb vállalkozással szemben	0
42	Váltókövetelések	0
43	Egyéb követelések	1 331 587
44	Követelések értékelési különbözete	0
45	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0
46	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0
47	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0
48	Jelentős tulajdoni részesedés	0
49	Egyéb részesedések	0
50	Saját részvények, saját üzletrészek	0
51	Forgatási célú értékpapírok	0
52	Értékpapírok értékelési különbözete	0
53	IV. PÉNZESZKÖZÖK	9 739 399
54	Pénztár, csekkek	120 615
55	Bankbetétek	9 618 784
56	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	0
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0



Időszak: 2022.01.01-2022.12.31

Sorszám	A tétel megnevezése	Tárgyév
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0
59	Halasztott ráfordítások	0
60	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	561 819 097



Időszak: 2022.01.01-2022.12.31

Sorszám	A tétel megnevezése	Tárgyév
61	D. SAJÁT TŐKE	-13 071 981
62	I. JEGYZETT TŐKE	3 000 000
63	- ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0
64	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0
65	III. TŐKETARTALÉK	0
66	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-13 337 536
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	630 000
68	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0
69	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0
70	Valós értékelés értékelési tartaléka	0
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-3 364 445
72	E. CÉLTARTALÉKOK	0
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0
74	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0
75	Egyéb céltartalékok	0
76	F. KÖTELEZETTSÉGEK	574 891 078
77	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0
78	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0
79	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással	0
80	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0
81	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0
82	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	551 087 887
83	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0
84	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0
85	Tartozások kötvénykibocsátásból	0
86	Beruházási és fejlesztési hitelek	0
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0
88	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0
89	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal	0
90	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0
91	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	551 087 887
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	23 803 191
93	Rövid lejáratú kölcsönök	20 000 000
94	- ebből: az átváltoztatható kötvények	0
95	Rövid lejáratú hitelek	0
96	Vevőktől kapott előlegek	304 495
97	Kötelezettségek áruszállításból, szolgáltatásból (szállítók)	2 067 337
98	Váltótartozások	0
99	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0
100	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő	0
101	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0
102	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 431 359
103	Kötelezettségek értékelési különbözete	0
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0
105	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	0
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0
107	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	0
108	Halasztott bevételek	0
109	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)	561 819 097



Időszak: 2022.01.01-2022.12.31

Sorszám	A tétel megnevezése	Tárgyév
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	48 871 020
2	02. Export értékesítés nettó árbevétele	0
3	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	48 871 020
4	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0
5	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0
6	II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE	0
7	III. EGYÉB BEVÉTELEK	3 422 200
8	- ebből: visszaírt értékvesztés	0
9	05. Anyagköltség	10 641 377
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	9 101 791
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	526 012
12	08. Eladott áruk beszerzési értéke	233 339
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0
14	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	20 502 519
15	10. Bérköltség	25 533 658
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	23 366
17	12. Bérjárulékok	2 441 288
18	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	27 998 312
19	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	4 666 919
20	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	2 396 257
21	- ebből: értékvesztés	0
22	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-3 270 787
23	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	342
24	- ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	342
25	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0
26	- ebből: kapcsolt vállalkozásól kapott	0
27	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó	0
28	- ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0
30	- ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0
32	- ebből: értékelési különbözet	0
33	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	342
34	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0
35	- ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0
36	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó	0
37	- ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0
38	20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0
39	- ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0
40	21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0
42	- ebből: értékelési különbözet	0
43	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	0
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	342
45	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	-3 270 445
46	X. ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	94 000
47	D. ADÓZOTT EREDMÉNY	-3 364 445

Békés Turisztikai és Szolgáltató KFT.
5630 Békés, hrsz. 6929/50

Adószám: 14270299-2-04
Cégjegyzékszám: 04-09-008046
KSH-szám: 14270299-5520-113-04

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2022. évi

egyszerűsített éves beszámolóhoz

Békés, 2023.05.15.

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Készítette Harang-Domokos Katalin

Általános rész

A Békés Turisztikai és Szolgáltató KFT. tevékenységét 2008. évben kezdte meg.

A társaság alaptevékenysége: Üdülési, egyéb átmeneti szálláshely szolgáltatás.

A vállalkozás korlátolt felelősségű társaságként működik, a tőzrstőke nagysága 3000 ezer Ft.

Székhelye: 5630 Békés, hrsz. 6929/50

A társaság tulajdonosa: Békés Város Önkormányzata

A társaság tagjainak adatai:

Név	Cím	Tulajdoni hányad (%)
Békés Város Önkormányzata	5630 Békés, Petőfi S. utca 2.	100,00

Képviselőre jogosult:

Név	Lakhely
Bak Ádám János	5630 Békés, Ady Endre utca 14/B 1 em. 3 aj.

A számviteli információs rendszer kialakítása és működtetése megbízott külső szolgáltató feladata.

A külső szolgáltató neve: Kliens Könyvelőiroda Kft. 5630. Békés, Erzsébet liget 4/A. Cégjegyzék szám: 04-09-011232

Regisztrált mérlegképes könyvelő neve: Harang-Domokos Katalin. Regisztrációs száma: 204040.

A vállalkozásnál a könyvvizsgálat nem kötelező, a beszámolót bejegyzett könyvvizsgáló nem ellenőrizte.

A mérlegkészítés pénzneme Ft.

A mérlegkészítés időpontja 2023.04.30.

Jelen beszámoló (mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet) a Sztv. 16. § (5) bekezdése szerint azokat az információkat tartalmazza, melyek a nyilvánosságra hozatal szempontjából fontosak. A fontosságot a költség-haszon összevetésének elve alapján határoztuk meg.

Számviteli politika

A vállalkozás számviteli politikájának összeállításakor figyelembe vette a számviteli törvény alapelveit. Ez biztosítja azt, hogy a cég beszámolója reálisan mutatja a vállalkozás jelenlegi vagyoni és pénzügyi helyzetét, és a mai helyzet alapján a jövőbeni tervek is kirajzolódnak.

A cég beszámolási kötelezettségét a kettős könyvvitel rendszerében egyszerűsített éves beszámolóval, azon belül összköltség típusú eredménykimutatással teljesíti. Mérlegét "A" változatban készíti.

A könyveket a kettős könyvvitel rendszerében vezeti. A könyvelésre kiadott számlacsoportokat, számlákat, al- és részletező számlákat, azok számjeleit és megnevezését a számlatükörbe fogja össze. A számlatükör és a szöveges számlarend együtt teszi lehetővé, hogy a könyveit a számviteli törvény előírásai szerint vezesse.

A felmerült költségeket elsődlegesen az 5. számlaosztályban tartja nyilván. Az 5. számlaosztály megfelelő tagolásával biztosítja, hogy mind a külső, mind a belső információk rendelkezésre álljanak. A 6-7. számlaosztályokat nem nyitotta meg.

A vállalkozás a beszámoló összeállításánál az alábbi értékelési eljárásokat alkalmazta:
A tárgyi eszközöket beszerzési áron az amortizációval csökkentve mutatja ki.

Értékcsökkenési leírás módja:

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése - az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai és erkölcsi avulása, az egyéb körülmények és a tervezett maradványérték figyelembevételével - általában az eszköz bekerülési (bruttó) értékének arányában történik.

Az értékcsökkenés tervezésekor a cég az eszközök elhasználódásának ideje függvényében lineáris leírást alkalmazott.

Kis értékű eszközök értékcsökkenési leírása:

A 200.000 Ft alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

Nem jelentős maradványérték:

Ha a maradványérték nem jelentős, akkor az értékcsökkenési leírás tervezése során az 0 Ft-tal vehető figyelembe. Nem jelentős a maradványérték, ha az nem éri el az eszköz beszerzési értékének 10%-át, vagy az eszköz csak eredeti rendeltetésétől megfosztva (szétszedve), vagy hulladékként értékesíthető, továbbá ha az eszköz várhatóan nem lesz értékesíthető.

A szoftverek és a számítástechnikai eszközök maradványértéke 0 Ft.

Ha a vállalkozó szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az évenként elszámolásra kerülő értékcsökkenés megállapításakor (megtervezésekor) figyelembe vett körülményekben (az adott eszköz használatának időtartamában, az adott eszköz értékében vagy a várható maradványértékben) lényeges változás következett be, akkor a terv szerinti értékcsökkenés megváltoztatható. A változás eredményre gyakorolt számszerűsített hatása a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerül.

Terven felüli értékcsökkenést kell az immateriális jószágnál, a tárgyi eszközöknél elszámolni akkor, ha

- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke;
- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) értéke tartósan lecsökken, mert az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) a vállalkozási tevékenység változása miatt feleslegessé vált, vagy megrongálódás, megsemmisülés, illetve hiány következtében rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan;

- a vagyoni értékű jog a szerződés módosulása miatt csak korlátozottan vagy egyáltalán nem érvényesíthető;
- a befejezett kísérleti fejlesztés révén megvalósuló tevékenységet korlátozzák vagy megszüntetik, illetve az eredménytelen lesz;
- az üzleti vagy cégérték vagy az alapítás-átszervezés aktivált értékének könyv szerinti értéke – a jövőbeni gazdasági hasznokra vonatkozó várakozásokat befolyásoló körülmények változása következtében – tartósan és jelentősen meghaladja annak piaci értékét (a várható megtérülésként meghatározott összeget).

A terven felüli értékcsökkenést olyan mértékig kell végrehajtani, hogy az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás használhatóságának megfelelő, a mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken szerepeljen a mérlegben. Amennyiben az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan, megsemmisült vagy hiányzik, azt az immateriális javak, a tárgyi eszközök, a beruházások közül - a terven felüli értékcsökkenés elszámolása után - ki kell vezetni. A piaci érték alapján meghatározott terven felüli értékcsökkenést a mérleg fordulónapjával, az eszközök állományból történő kivezetése esetén meghatározott terven felüli értékcsökkenést a kivezetés időpontjával kell elszámolni.

Nem számolható el terv szerinti, illetve terven felüli értékcsökkenés a már teljesen leírt, illetve a tervezett maradványértéket elért immateriális jószágnál, tárgyi eszköznél.

A vállalkozás az immateriális javakról és tárgyi eszközökről folyamatos mennyiségi analitikát vezet a főkönyvvel való folyamatos egyeztetés mellett, a mérleg fordulónapján kötelező jelleggel.

A készletek értékelése FIFO módszerrel (tényleges beszerzési áron) történik.

Az értékelési eljárások az előző évihez képest nem változtak.

Az előző évi mérlegkészítésnél alkalmazott értékelési elvek nem változtak.

Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek forintra történő átszámítása a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon történt.

Analitikus nyilvántartást vezet a cég a vevői követelésekről és a szállítói tartozásokról. A munkabérek és egyéb személyi jellegű kifizetések analitikus nyilvántartási kötelezettségének a bérszámfejtés keretében tesz eleget. A két vagy több évet érintő gazdasági események eredményre gyakorolt hatásának kiszűrésére aktív és passzív időbeli elhatárolás számlát alkalmaz.

Jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - (előjeltől független) abszolút értékének együttes összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2%-át, illetve ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1 millió Ft-ot, akkor az 1 millió Ft-ot.

A cégnél az év során jelentősebb hiba miatt önellenőrzés nem történt. A cégnél az év során történt ellenőrzések jelentősebb összegű eltéréseket nem állapítottak meg.

Tájékoztató rész

Mérleghez kapcsolódó kiegészítése

A társaság üzleti vagy cégértéket nem képez.

A társaság szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az azok beszerzésekor (üzembe helyezésekor) megtervezett értékcsökkenés elszámolásában változás nem történt.

A társaság szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az azok beszerzésekor (üzembe helyezésekor) megtervezett várható maradványértékben változás nem történt.

Kötelezettségek

A cégnek nincs sem zálogjoggal, sem egyéb joggal biztosított kötelezettsége.

Mérlegen kívüli egyéb tételek nincsenek.

A vállalkozás tevékenységéből veszélyes hulladék nem keletkezett.

I.A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK

Követelések alakulása

A Társaság követelései az alábbiak:

Összesen	1.353
Ebből: vevők	21

Pénzeszközök

Összesen	9.739
Ebből: Bankszámla	9.618
Pénztár	121

Időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolások elszámolására **nem** került sor.

Passzív időbeli elhatárolások elszámolására **nem** került sor.

Kötelezettségek

Hosszú lejáratú	eFt
Vagyonkezelt eszközök	551.088
Összesen:	551.088

Rövid lejáratú	eFt
Tagi kölcsön	20.000
Vevői előleg	304
Szállítók	2.067
Személyi jövedelemadó	124
Szoc.hó	137
TB járulék	214
Munkabér	750
Társasági adó	77
Iparűzési adó	109
Egyszerűsített járulék	21
Összesen:	23.803

Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A vállalkozás támogatási program keretében dotációt nem kapott.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek az üzleti évben nem voltak.

II.AZ EREDMÉNY-KIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

Árbevétel tevékenységenként

A Társaságnál az árbevételek megoszlása az alábbiak szerint alakult:

Összesen:	48.871
<u>Ebből:</u>	
Békés Turisztika kártya	166
Szállás- Dánfok.	32.912
Szállás – Fonyód	727
Üdülőhasználat	4.350
Eszköz bérlet	1.189
Bérleti díj	1.937
Egyéb szolgáltatások	7.043
Környezetvédelmi hozzájárulás	547

Ráfordítások

A költségek, költség nemenkénti megosztását mutatja be az alábbi táblázat:

Költségnem	Összeg (eFt)	Megoszlás (%-a)
Anyagjellegű ráfordítások	20.503	36,89
Személyi jellegű ráfordítások	27.998	50,38
Értékcsökkenési leírás	4.667	8,39
Egyéb ráfordítások	2.396	4,34
Költségnem összesen	55.564	100,00

Adófizetési kötelezettség**Társasági adó:**

Sor-szám	Megnevezés	Értékek (eFt-ban)
1	A Társaság adózás előtti eredménye	-3.270
2	Adóalapot növelő tételek összesen	4.464
3	-Sztv szerinti écs.	4.464
4	Adóalapot csökkentő tételek összesen	4.464
5	-Adótv. szerinti écs.	4.464
6	Adóalap (1+2-4)	-3.270
7	Társasági adó (9%)	94

III. TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók létszámának és javadalmazásának bemutatása

Létszám:	5	fő
Bér költség:	27.998	eFt

Vagyon, pénzügyi, jövedelmezőségi mutatók

A mutatók megnevezése	Előző év %	tárgy év %
A saját tőke aránya (saját tőke/összes forrás)	<u>-72,93</u>	<u>-2,43</u>
Forgóeszközök aránya (forgóeszközök/összes eszköz)	<u>90,60</u>	<u>2,04</u>
A tőke hatékonysága (adózott eredmény/saját tőke)	<u>1,12</u>	<u>0,26</u>
Likviditási mutató (forgóeszközök/kötelezettségek)	<u>52,66</u>	<u>1,99</u>
Rövid távú likviditási mutató (forgóeszközök-követelések/rövid lejáratú kötelezettségek)	<u>44,50</u>	<u>42,35</u>
Hitelfedezetségi mutatók (követelések/rövid lejáratú kötelezettségek)	<u>8,17</u>	<u>5,68</u>
Árbevétel arányos üzleti eredmény (üzleti eredmény/nettó árbevétel)	<u>-28,60</u>	<u>-6,69</u>
Tőkearányos üzleti eredmény (üzleti eredmény/saját tőke)	<u>111,78</u>	<u>25,02</u>

11. Könyvviteli szolgáltatást végző adatai
 Kliens Könyvelőiroda Kft.
 5630. Békés, Erzsébet liget 4/A .
 Cégjegyzék szám: 04-09-011232



DÁNFOKI ÜDÜLŐKÖZPONT

Békés, Hrsz 6929/50 | Tel.: +36 20/592-5636
udulokozpont@gmail.com | www.danfok.hu

BÉKÉS-DÁNFOK Üzleti Terv 2023



Készítette: Békés Turisztikai és Szolgáltató Kft.



Tartalom

1	Vezetői összefoglaló	3
2	Jelenlegi helyzet bemutatása, turisztikai kereslet - kínálat	4
2.1	Békés – Dánfok jelenleg (Üdülőközpont).....	4
2.2	Turisztikai kereslet - kínálat.....	6
2.3	A Dánfoki Üdülőközpont SWOT analízise.....	11
3	A tervezett fejlesztés indokoltsága és bemutatása	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
3.1	Állapotfelmérés.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
3.2	Tervezett beruházás.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
4	Pénzügyi elemzés	17
4.1	Gazdasági számítások, üzemeltetési eredmények	17
4.2	Versenyképesség elemzés	Hiba! A könyvjelző nem létezik.





DÁNFOKI ÜDÜLŐKÖZPONT

Békés, Hrsz 6929/50 | Tel.: +36 20/592-5636
udulokozpont@gmail.com | www.danfok.hu

1. Vezetői összefoglaló

A Békés Turisztikai és Szolgáltató Kft. működésének fő feladata, bevételeinek legfőbb forrása a Dánfoki Üdülőközpont üzemeltetése. Emellett a Társaság egy darab, korábban önkormányzati tulajdonban álló lakás bérbeadását és a Fonyódi Peaceful Apartman üzemeltetését végzi.

A Dánfoki Üdülőközpont üzemeltetésének célja nem csak a vendégforgalom növelése, hanem egy **komplex városi turisztika fejlesztés** részeként aktív szerepet vállalni a térség idegenforgalmának növelésében. Legfőbb bevételi források a szálláshely biztosítás, szabadstrand üzemeltetése és rendezvény szervezés.

A Fonyódi Peaceful Apartman üzemeltetése szintén a Társaság feladatát képezi, célja az ingatlan üzleti célú hasznosítása, állagának megóvása a békési lakosok Balaton mellett történő üdülésének kedvezményes áron történő lehetővé tétele.

2. Jelenlegi helyzet bemutatása, turisztikai kereslet – kínálat.

2.1 Békés – Dánfok (Üdülőközpont)

Az Üdülőközpont a Kettős-Köröstől kb. 200 m-re fekszik, ahol a helyi kikötő miatt a vízitúráknak igen fontos állomás pontja, amely változatos szolgáltatásokkal várja leginkább az aktív kikapcsolódásra vágyókat. A fokozatosan mélyülő, homokos partú szabadstrand, melynek biztonságát vízimentő garantálja a kicsik és a nagyok számára egyaránt vonzó. A strandolás élményét fokozza az igénybe vehető vízigömb is. Emellett lehetőség nyílik horgászatra is. A tábor területén focipálya, röplabda pálya, strandfocipálya, KRESZ pálya is megtalálható, emellett hatalmas füves tér kínál lehetőséget szabadtéri játékokhoz. A kiépített tűzrakóhelyek teszik lehetővé a szalonnasütések, bográcsozások biztonságos megvalósítását, valamint a





DÁNFOKI ÜDÜLŐKÖZPONT

Békés, Hrsz 6929/50 | Tel.: +36 20/592-5636
udulokozpont@gmail.com | www.danfok.hu

2014-ben átadásra került gasztro komplexum is teret enged különféle rendezvények lebonyolítására. Dánfokon lehetőség van különböző eszközök bérlésére is, mint például bogrács vagy kerékpár.

A táborba érkező vendég először is a recepcióval és a sorompóval találja szembe magát. A kis épület 2013-ban kapott új nyílászárókat a homlokzati oldalon. A szintén ez évben lecserélt sorompó is sokkal szebb képet mutat, mint a korábbi. A tábor területére nem lehet minden esetben járművel behajtani. Az üdülő területén kívül 2 parkolási lehetőség áll az autóval érkező vendégek rendelkezésére. A recepció épületét megkerülve annak háta mögött van lehetőség parkolni, vagy a sorompótól balra áll még szabad hely rendelkezésre. (egy nyertes pályázatnak köszönhetően 2019 nyarára egy harmadik kiépített parkoló vehet majd át a tábor) Itt kaptak helyet a kerékpártárolók is. A sorompón belülré csak a szállóvendégek hajthatnak be járművel.

A vendég a tábor területére lépés előtt a recepcióra kell, hogy befáradjon. 2013-ban új pult, kulcsos szekrény került beépítésre, valamint falra felszerelésre került a prospektustartó is. Ezáltal a recepció igazi megújuláson esett át. A recepción található csomag szobában lehetőség nyílik a vendégek számára be, illetve kiköltözés esetén a csomagok elhelyezésére mellyel a kényelmünket még inkább szolgáljuk és a táborban eltöltött időt növelni tudjuk.

Az Üdülőközpont területén szilárd burkolatú utak vezetnek a faházakhoz, a szabadstrandhoz, a közös tusolókhoz és a főépülethez. A panzió épülete 2013 nyarán esett át tető cserén, 2014-ben pedig a szobákat festették újra és parkettázták le. A faházak egy része minden évben külső renováláson esik át az önkéntes takarító nap során.

A szabadstrand területén található férfi és női tusoló és öltöző, valamint a mozgássérült mosdó épülete is modern építésű. 2013-ban pedig egy csónaktároló épült a körépület és a szabadstrand "közé".

A folyamatos fűnyírásnak, lombseprésnek, karbantartásnak köszönhetően a tábor vonzó, rendezett képet mutat.

Elsődleges célcsoportjaink:

A célcsoportok meghatározásánál figyelembe kell venni a tábor adottságait és a nyújtott szolgáltatásokat. A Dánfoki Üdülőközpont esetében az alábbi célcsoportokról beszélhetünk:

Általános iskolások: Az általános iskolák esetében a május második fele és a június tekinthető releváns időszaknak. Az ő esetükben a 3-5 napos osztálykirándulások a döntő többségűek.

Általában 20-50 fős létszámmal vesznek részt az a kirándulásokon, 2-3 fős felnőtt kísérettel (tanárok, sofőr). Esetükben elsősorban a faházak jönnek szóba, mint lehetséges szállástípus, de





DÁNFOKI ÜDÜLŐKÖZPONT

Békés, Hrsz 6929/50 | Tel.: +36 20/592-5636
udulokozpont@gmail.com | www.danfok.hu

egy-egy esetben a körépület és a panzió is igénybevételre került. Számukra fontos, hogy programokat tudjanak biztosítani a gyerekeknek. Dánfokon a programok tekintetében szóba jöhet a kenuzás, sárkányhajózás, íjászat, kerékpározás a gasztro komplexumban kézművesfoglalkozások, strandolás. A város, és a környező települések láttnivalóinak felkeresése.

Gólyatáborok: A középiskolák, főiskolák, egyetemek által szervezett gólyatáborok jelentős bevételt jelentenek a tábornak. Egy-egy ilyen gólyatábor alkalmával 100-170 fiatal felnőtt érkezik Dánfokra. Esetükben a táboron belüli szórakozás emelkedik ki. Elsősorban maguknak szervezik a programokat. Számukra fontos hangsúlyoznunk, hogy mivel a tábor nem a város központjában van, így az eseménnyel járó hangos zene és vizuális hatások nem zavarják a lakókat. Ennek lehetőségét tovább csökkenthetnénk, ha a szabadstrandot leválasztanánk. Esetükben az összes szállástípus szóba jön.

Edzőtáborok: Az edzőtáborok résztvevőinek első számú motivációja a sportolás, az edzéseken való részvétel. Dánfokon lehetőségük nyílik vízi edzések, illetve szabadtéri edzések lebonyolítására (foci pálya, strandröplabda pálya) is a táborban, emellett rendelkezésükre áll a többi tagintézményünk is, mint az uszoda, a sportpálya és a sportcsarnok is. Az edzések mellett természetesen a kikapcsolódás, pihenés is fontos szerepet játszik. Ha az edzőtáborok résztvevői kisiskolások, gimnazisták, esetükben elsősorban a faházak és a körépület jöhet szóba. Amennyiben felnőttek érkeznek az edzőtáborba, nekik érdekesebb a magasabb komfortfokozatú panzió szobákat kiejánlani.

Családok: A családok többségénél a motiváció összetett, hiszen amíg a szülők többsége pihenni szeretne, addig a gyerekek számára a szórakozás, a játék a fontos. Ezt az összetett igényt is megfelelően elégíti ki Dánfok, hiszen a vízimentő által felügyelt homokos strandon a gyermekek biztonságosan fürödhetnek, játszhatnak, a szülők pedig közben pihenhetnek. A város közelségéből adódóan elérhető közelségben vannak boltok, ha pedig vízi túrázni szeretnének, a kikötő személyzete készséggel áll rendelkezésükre. A családok többsége, főleg abban az esetben, ha a gyermek kicsi, leginkább a panzió szobákat bérlő ki, hiszen ilyenkor egy légtérben tudnak aludni a gyermekek a szülőkkel, illetve saját mosdó és zuhanyzót tudnak használni.



Vízi turisták: A vízi turisták számára igen fontos célállomás Dánfok, hiszen, ha valaki vízi túrán vesz részt, annak mindenképpen meg kell állnia a duzzasztónál. Ezt a megállást kell minél jobban kihasználni a tábornak. Idén is voltak olyan vendégeink, akik egy-egy ilyen pihenő alkalmával töltöttek el 1-1 éjszakát (jellemzően sátorban) Dánfokon, de fontos lenne, hogy elérjük, hogy minél többen szálljanak meg nálunk. Érdemes lenne az "átutazó" vendégeknél is elérni, hogy több éjszakát töltsenek nálunk.

Horgászok: 2016-os évtől a szabadstrand sport vízzé lett nyilvánítva, ami azt jelenti, hogy kizártuk a húshorgászokat és élményközpontúvá varázsoltuk a sporthorgászok számára a horgászatot. Ez Komoly előrelépés, hiszen a sporthorgászat szerelmeseinek, valamint a gyerek horgásztáborok résztvevőinek a megnövekedett halállomány élmény dúsabbá teszi az itt eltöltött időt.

Kerékpáros turisták: A kerékpáros turizmus résztvevői számára az a tény, hogy Békés városa kerékpárbarát település, és a gát is alkalmas kerékpáron való közlekedésére, túrázásra, vonzó célponttá teheti Dánfokot. Ezen túra résztvevői is jellemzően 1-2 éjszakát töltenek el, így cél lehet az ő itt tartózkodásukat is megnyújtani 1-2 további éjszakával. Békés Bringa pályázat lehetőséget biztosított, hogy az Üdülőközpontban bérelhető legyen kerékpár. Összesen: 70 db.

Céges rendezvények, csapatépítő tréningek: A gasztró komplexum remek lehetőséget kínál előadások megtartására is. Általában 1 naposak a rendezvények, többnyire az éjszakát is ott töltik.

2.2 Turisztikai kereslet – kínálat

Turisztikai kereslet

A turisztikai kereslet vizsgálatakor a Dánfoki Üdülőközpont esetében 2 csoportot kell elkülönítenünk:

- a) Napi vendégek, azok a helyi, környékbeli lakosok, akik strandolás vagy horgászat céljából látogatnak el a táborba.
- b) Szállóvendégek, akik 1 vagy több éjszakát töltenek el az üdülőközpontban.





DÁNFOKI ÜDÜLŐKÖZPONT

Békés, Hrsz 6929/50 | Tel.: +36 20/592-5636
udulokozpont@gmail.com | www.danfok.hu

A napi vendégek Békésről, illetve a környező településekről, többnyire Gyuláról, Békéscsabáról, Mezőberényből, Bélmegyerről, Tarhosról, Muronyból, illetve Kamutról érkeznek. A fő motivációt az ő esetükben a strandolás illetve a horgászat jelenti. 2013 májusától lehet a Dánfoki Üdülőközpont területén a kijelölt vízszakaszon érvényes horgászengedéllyel (és üdülőhasználati díj megváltása mellett) horgászni. 2016-tól a Szivornya sportvízzé lett nyilvánítva.

A szállóvendégek esetében szintén több szegmenst különíthetünk el:

- **Iskolás csoportok:** általános iskolás és középiskolás gyermekekre kell gondolni. Többnyire 5 vendégéjszakát töltenek el a táborban pályázati segítséggel.
- **Élménytáborok:** az ország számos pontjáról érkeznek hozzánk a Százlábú Egyesület élménytáborába, amelyek 1 héten keresztül biztosítanak különféle programokat, játékos vetélkedőket a résztvevő gyermekeknek
- **Sporttáborok (edzőtáborok):** Dánfok kiválóan alkalmas az edzőtáborok lebonyolítására. (kajak tábor, karate tábor, kézilabda tábor, tánc tábor).
- **Gólyatábor:** különböző korosztályú (általános iskolai, gimnazista, egyetemista) szervezők között is népszerű a tábor, hiszen az üdülőközpont adottságainak köszönhetően élménydús programokat tudnak biztosítani a diákoknak.
- **Túrázók:** Többnyire egyénileg foglalják le szállásukat nálunk, táborunkban rövid időt töltenek el, a fő hangsúly a környék megismerésén, túrán való részvételen van (vizitúrák). Főbb szállástípus: sátorhely, faház, panzió.
- **Külföldi vendégek:** Csekély számban ugyan, de érkeznek a Dánfoki Üdülőközpontba külföldi vendégek is, főleg lakókocsival.
- **Egyéni vendégek:** Egyre több család számára vált kedvetté a tábor. Az aktív kikapcsolódásra vágyók kedvelik a kerékpáros illetve vízi túrákat, valamint a környező települések (Békéscsaba, Gyula) látványosságait. A passzív kikapcsolódásra vágyók számára is kedvelt úti cél, mivel a zöld környezetben elhelyezkedő szabadstrandon nagyszerűen lehet kikapcsolódni.
- **Munkások:** Az elmúlt évekhez képest új cél csoport jelent meg. Előszézonban megnőtt a kereslet a szálláshelyek (főként panzió) iránt a környéken dolgozó útépítő, illetve mezőgazdaságban dolgozók körében. Ez a 2018-as évben az előszézonban több mint egymillió forint bevételt jelentett.





DÁNFOKI ÜDÜLŐKÖZPONT

Békés, Hrsz 6929/50 | Tel.: +36 20/592-5636
udulokozpont@gmail.com | www.danfok.hu

Turisztikai kínálat

A Dánfoki Üdülőközpont esetében meglehetősen **komplex termékekről** beszélhetünk, hiszen nem csak a szállásokat értékesítjük, hanem a szabadstrandot is, valamint az általunk vagy mások által szervezett programokat, szolgáltatásokat is. A turisztikai terméket azonban nem csak ezek határozzák meg, hanem a kiszolgálás módja, a **vendégszeretet, a légkör, egyszóval az az élmény**, amelyet a vendég nálunk tapasztal meg.

Szállás

Panzió: 16 db panzió szobánkban 36 fő elszállásolására nyílik lehetőség. A felújítás (festés, parkellázás) után a panzió komfortfokozata javul, amely áremelésre is lehetőséget ad. Ezt a szállástípust leginkább pároknak, a magasabb komfortfokozatot kedvelő csoportoknak, túrázóknak kínálhatjuk.

Körépület: 5 db körépületi egységünkben 70 fő számára tudunk szállást biztosítani. Az 5 egységben 2 szoba található 7-7 ágygal, amelyeket elsősorban iskolás csoportok, táborozó csoportok számára ajánlhatunk ki.

Faházak: A tábor területén található faházakban 125 fő elszállásolása valósulhat meg. Ezek a körépülethez hasonlóan az iskoláscsoportok és a táborozó csoportok számára közkedvelt.

Sátorozás: Az üdülőközpont területén számos lehetőség adódik a túrázóknak sátor felállítására. Ez a legolcsóbb szálláslehetőség az üdülőben, mégis kevesen veszik igénybe, hiszen manapság kevesebben választják ezt a fajta szállástípust.

Jurta: Hagyományörző szerepe van. Egyedisége miatt előszeretettel veszik igénybe vendégeink.

Vendégház: Legfőképp baráti társaságok, családok veszik ki. 10 fő elszállásolására alkalmas, 2 mosdó 1 fürdő, illetve konyha található benne.

Szolgáltatások:

Az üdülőközpont nem csak, mint szállásadó van jelen a piacon, hanem egyéb szolgáltatásokat is tud biztosítani az ideérkezőknek.



- Kerékpár bérbeadás, túra szervezés: jellemzően csoportok szokták igénybe venni, de volt már példa, hogy egyéni, vagy akár napi vendégek is igénybe vették. Túrák esetében főként Békés városát bemutató túrát szoktunk szervezni egybekötve más látnivalóval is.
- Gasztro/tűzrakóhely: népszerű szolgáltatásnak számít. Gyakran választják a családok, baráti társaságok nyári estéken azt a programot, hogy ellátogatnak az Üdülőközpontba és főznek, szalonnát sütnek.
- Sárkányhajózás, Sétahajózás: főként a nagyobb csoportok körében népszerű, csapatéptő jellegű.
- Kajak, kenu bérlet: a Köröspart túloldalán lévő kishajó kikötőben vehető igénybe.
- Motorcsónakázás: Általunk szervezett túrák, főként csoportoknak ajánljuk.
- Horgászat: Közkedvelt sporthorgász víz.
- Íjászat: Egyre kedveltebb sport az ide látogató csoportok körében, fontos hagyományőrző szerepe van.
- KRESZ pálya: A 2014-ben megvalósult Békés Bringa pályázatnak köszönhetően az üdülőközpontban megépült egy gyerekeknek kialakított KRESZ pálya, ami a látogatók számára ingyenesen használható.
- Airsoft: nagyobb létszámú elsősorban 14 év feletti csoportoknak.
- Szabadstrand: A csúszda jelenleg is vonzerőt jelent a gyerekek számára, de a 2014 júliusától bevezetésre került vízi gömb is.

Jelenleg kölcsönözhető tárgyak:

- különféle labdák (focilabda, kosárlabda, röplabda, gumilabda);
- társasjátékok; hulla-hopp karika; ugrálókötél
- tollasütő szett; pingpong szett; napozóágy





DÁNFOKI ÜDÜLŐKÖZPONT

Békés, Hrsz 6929/50 | Tel.: +36 20/592-5636
udulokozpont@gmail.com | www.danfok.hu

A turisztikai kínálat számba vételénél nem csupán a Dánfoki Üdülőközpontot kell figyelembe vennünk, hanem **a város attrakcióit, rendezvényeit is**, hiszen az ide látogató vendégek többsége nem csak a meglátogatott várost, hanem az egész desztinációt szereti feltérképezni.



BÉKÉS VÁROS TURISZTIKAI ATTRAKCIÓI

Körös-menti kishajó kikötő és áttemelő:

- A kikötőben az ide látogató vendégek túrakenut bérelhetnek, csoportok esetében sárkány hajózhatnak, kajakozhatnak, vagy séta hajókázhatnak, illetve 2019-től a motorcsónakázás is lehetséges.

Éttermek:

- Bagoly vendéglő
- Dübögő étterem, pizzéria
- Nagyház Pince Borozó
- Domokos vendéglő
- Patai vendéglő
- Pálinka Centrum: Pálinkakóstolás

Uszoda:

- Külléri gyógymedence, Gyermekmedence; 2 db beltéri medence; Szauna; Gőzkabin

Múzeumok:

- Nagyház (Múzeum); Galéria; Tájház
- Mini vasúttörténeti park (Pálinkafőzde)

Gyógyászati Központ:

- Gyógyvizes medence; Gyógymasszázs; Caracalla kád; Tangentor (víz alatti vízsugár masszázsa)
- Bemer; Iszappakolás; Súlyfürdő

Templomok:

- Református templom
- Római katolikus templom
- Ortodox templom

2.3 A Dánfoki Üdülőközpont SWOT analízise

A SWOT elemzéssel feltérképezhetjük egy piac, iparág, üzlet, termék, szolgáltatás stb. piaci életképességét, illetve megismerhetjük, hogy mely feladatok a legfontosabbak stratégiai szempontból. Leggyakrabban az üzleti terv részét képezi: bankok, vagy befektetők számára készül, hogy látható legyen az üzleti tervben, melyek a megtérülés esélyei, arányai.

- Gyengeségek: belső tényezők: olyan dolgok, amik nem jól működnek, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen.



- Erősségek: belső tényezők: pozitív dolgok, amik jól működnek, és lehet rá befolyás, hogy még jobban működjenek.
- Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.
- Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

Erősségek	Gyengeségek
Teljes értékű aktív, ökoturisztikai és táboroztatásra alkalmas központ; Egyediség; Hajózási és vízi sport ismeretek; Természeti értékek; 44-es főút megvalósult fejlesztése; Kerékpárút-hálózat kiépült; Viszonylag csekély környezetszennyezés; Aktív turisztikai elemek jelenléte; Gyula és Békéscsaba közelsége; Várható turisztikai beruházás eredménye; Hajós útvonalon való jelenlét; Hatalmas terület; Zárt kiépített vendéglátóegységek;	„Dánfok, mint márka” hiánya; Turisztikai marketing és értékesítés teljes hiánya; Helyi szintű turisztikai építkezés és együttműködések hiánya; Városi rendezvények eltérő helyszínen tartása; Idegenforgalomra épülő vállalkozások kis száma; Térségmarketing elégtelensége; Értékesítési csatornák hiánya; Célcsoportok nincsenek meghatározva; Árukapcsolás hiánya; Szálláshely fejlesztések hiánya; Munkaerőpiaci adottságok(közfoglalkoztatott);
Lehetőségek	Veszélyek
Helyi értékek természeti értékek felemelése; Dánfok brand és Békés Város brand kialakítása; Önkormányzati rendezvények, átstrukturálása; Új, belépős rendezvények bevezetése; Csomagajánlatok kialakítása; Hazai turizmusban való térnyerés; Táboroztatás és aktív-ökoturizmus erősítése; Szorosabb együttműködés Békéscsaba városával, Éves marketingterv, korszerű marketingelemekkel; Éves értékesítési terv; annak végrehajtása; Új szöveges, videós és képi tartalmak; Online térnyerés; Gyógyfürdő beintegrálása a mindennapokba; Célcsoportbővítés.	A helyi munkavállalás lehetőségei csökkennek; Versenyképesség csökkenése az előrehaladott desztinációkkal, településekkel szemben; Szakemberhiány; Turisztikai beruházások nem megfelelő működtetése, pozicionálása; Nem kerül kialakításra a Békés és Dánfok brand; Városban élők számára program kialakításának hiánya; Turisztikai szereplők be nem integrálása.





DÁNFOKI ÜDÜLŐKÖZPONT

Békés, Hrsz 6929/50 | Tel.: +36 20/592-5636
udulokozpont@gmail.com | www.danfok.hu

Erősségek és kihasználási lehetőségeik

Egyre több iskolai csoport, valamint család, egyéni vendég veszi igénybe mind táboroztatásra, mind egy napos kirándulásra az üdülőközpontot a természet közelsége miatt. A legvonzóbb tényező a homokos szabadstrand, aminek használata benne van a szállás árában. Fontos a vendégorientáltság a dolgozók részéről és a szakmaiság. 2023-ra már egyre több szolgáltatást tudunk nyújtani mind a napi és szállóvendégeknek, így nem pénzbeli kedvezményeket adunk, hanem inkább több élményt.

Gyengeségek és feloldási lehetőségük

A szállások rendkívül kedvező árúak, melynek legfőbb oka sajnós a gyenge minőségük. Mindenképp szükséges a folyamatos újítás. Előrelépés várható az étkeztetés és a büfé szolgáltatásainak színvonal növelésében, várhatóan napi szinten kora reggeltől késő estig a vendégek igényeinek megfelelően igénybe lehet azokat venni.

Lehetőségek és kiaknázásuk

Az aktív-, vízi- és kerékpáros turizmus kedvelők körében egyre népszerűbb Dánfok, ami leginkább a vendégéjszakák számában mutatkozik meg.

Jó lehetőségként mutatkozik a vendégéjszakák számának növelésére a programok és rendezvények szervezése, hogy a vendégnek legyen oka idejönni és minél több élménnyel találkozhatson. Ha ez sikerül, több visszajáró vendége lenne Dánfoknak, ami egyenesen arányos a profit növekedésével. A tábor adottságai lehetőséget kínálnak arra, hogy sporttáborokat, edzőtáborokat tartsanak nálunk.

Veszélyek és elkerülési módja

Ami gyengeség és veszély is egyben az az alkalmi munkaerő. Újabb betanulás, újabb bizalom kiépítés, ami sok időt vesz igénybe. Természetesen az sem biztos, hogy szakmabeli embert találnak a megfelelő pozícióba. Nyilván a költségvetés az akadályozó tényező, ami jelenleg nem engedi a dolgozók felvételét, de igyekszünk minél több %-os növekedést elérni, hogy egy megszokott csapat Dánfokon maradhasson. Az elmúlt évek tapasztalatai alapján összességében sikeresnek mondható a tábor működése. Évről évre bővül a kereslet, új célcsoportokat tudunk megszólítani. Ehhez mérten kell a turisztikai kínálatot is bővíteni, fejleszteni. A jövőben megvalósuló pályázatok, illetve a vezetők folyamatos képzése megoldást nyújthatnak egyes problémákra. Fontos a szálláshelyek korszerűsítése, hiszen a vendégéjszakák növekedését nagyban befolyásolja ezek minősége.



3. A tervezett fejlesztések indokoltsága és bemutatása

A tervezett beruházások a meglévő épületek felújítására irányulnak. A következő fejezetben felsorolás szinten kerülnek bemutatásra a tervezett fejlesztések.

3.1 Állapotfelmérés

- **Faházak:** A falak hőszigetelése sérült, több helyen rovarok, kártevők, rágcsálók által megrongálódott, a falak hőszigetelése rossz. A belső farostlemez több helyen beszakadt. A padlón lévő PVC burkolat elhasználódott, több helyen felvált. A folyamatos karbantartások ellenére nyílászárók jó része nem működik megfelelően. Az ablakokra felszerelt szúnyoghálókat javítását folyamatosan biztosítani kell. A zárok nagy része nem működik megfelelően.
Az épületekben található villamos hálózat elöregedett és nem felel meg a jelenlegi technikai elvárásoknak. A faházak külső burkolata a kártevők miatt több helyen megrongálódott. Az épületek berendezései hiányosak.
- **Körépület:** Az épület vakolata több helyen sérült a csapadékvíz és a mechanikai sérülések miatt. A falak és a faburkolatok festésre szorulnak a beázások miatt. A nyílászárók egy része nem nyitható-zárható. Az ajtók több helyen sérültek. A padló burkolatok felváltak, sérültek, égési nyomok találhatók rajtuk. Az épületek berendezései hiányosak. Az előterek üvegtégla burkolatai törtek. Az épületben villamos hálózat elavult.
- **Főépület (Panzió):** A tető cserepezése több helyen beázik. A főépület homlokzata festésre szorul. A tetőterasz beázik, ezáltal az alatta lévő étterem mennyezete omladozik. Az itt található korlát elkorhadt, cserére szorul. A galéria, berendezései hiányosak és nem egyformák a bútorok benne, a padlószőnyeg kisebb nagyobb darabokból áll, ami teljesen elkopott. A fal festése szennyeződött. A szobák falai, festése több helyen szennyezett. Az





DÁNFOKI ÜDÜLŐKÖZPONT

Békés, Hrsz 6929/50 | Tel.: +36 20/592-5636
udulokozpont@gmail.com | www.danfok.hu

ablakok egy része nem működik megfelelően a bukó-nyíló funkció nem használható, a szúnyogháló több helyen kiszakadt. A fürdőszobákban lévő csaptelepek kiegészítésre és javításra szorulnak. Az épületben található villamos hálózat működő képes, de sem a világítási sem az erőátviteli csatlakozásai nem feleltek meg napjaink igényeinek. A szobák berendezései hiányosak a meglévő bútordarabok, pedig nem esztétikusak.

- **Egyéb:** A tábor területén a csatornanyílások kilógnak a talajszinttől ezáltal balesetveszélyes. A faházakat ellátó szennyvíz hálózat rekonstrukcióra szorul, mivel benőtték a fák gyökerei. Az esőzések miatt az épületek egy része beázik, a falak levizesedtek, bedohosodtak, a bennük lévő berendezési tárgyakkal egyetemben. A közvilágítás elavult, több helyen hiányoznak a burkolatok folyamatos javításra szorulnak. A kerítés elemek több helyen hiányoznak és meg vannak rongálva. A táborban több helyen is fix padok lettek telepítve, de ez nem elegendő a vendégszámhoz.



3.2 Tervezett fejlesztés

BÉKÉS-DÁNFOK karbantartási, felújítási költségek 2023 évre

Megnevezés	mennyiség	egységár	anyag	munkadíj	Tervezett költség
Körépület fal és nyílászáró festése javítása	5	100 000 Ft	400 000 Ft	100 000 Ft	500 000 Ft
Körépület zuhanykabin beszerelés	5	80 000 Ft	400 000 Ft	100 000 Ft	500 000 Ft
Faházak és panzió meszelés, festése	35	41 500 Ft	1 050 000 Ft	400 000 Ft	1 450 000 Ft
Vendégház meszelés, festése burkolás, vizesblokk felújítás	1	2 000 000 Ft	1 200 000 Ft	800 000 Ft	2 000 000 Ft
Főépület emeleti közösségi tér padlózat (parketta, kerámia lap)	115	8 100 Ft	782 000 Ft	150 000 Ft	932 000 Ft
Padok asztalok festése, javítása	20	5 000 Ft	80 000 Ft	20 000 Ft	100 000 Ft
Sörpadok	10	25 000 Ft	250 000 Ft		250 000 Ft
Szalonna sütő helyek kialakítása, javítása	10	3 000 Ft	30 000 Ft		30 000 Ft
Szúnyogháló pótlása	70	1 000 Ft	70 000 Ft		70 000 Ft
Informatikai rendszer fejlesztése (számítógép beszerzés, hostware szoftver, nyomtató, everlink szoftver)	1	700 000 Ft	700 000 Ft		700 000 Ft
Jurta ponyva	6	298 000 Ft	1 788 000 Ft		1 788 000 Ft
Zárak, kilincsek cseréje	40	7 000 Ft	280 000 Ft		280 000 Ft
Linóleum csere faházak, körépület	1	600 000 Ft	600 000 Ft		600 000 Ft
Egyéb (tereprendezés)	1	2 000 000 Ft	2 000 000 Ft		2 000 000 Ft
Összesen			9 630 000 Ft	1 570 000 Ft	11 200 000 Ft



4. Pénzügyi elemzés

4.1 Gazdasági számítások, üzemeltetési eredmények

A számítási modellekben szereplő alap adatokat az eddigi működési tapasztalatok, valamint a 4.2 fejezetben bemutatott versenytárs elemzések kapcsán kerültek kialakításra.

Szállástípusok és kapacitások:

- Panzió: 12 szoba 2-3 fő befogadóképességgel összesen 36 fő
- Körépület: 5 egység egységenként 14 fő befogadóképességű összesen 70 fő
- Faház: 15 db 2-3-4-6-8-12 fő befogadóképességű összesen 120 fő
 - Vendégház 10 fő befogadóképességű
- Jurta: 6 db 6 fő befogadóképességű összesen 36 fő

Összesen: 270 fő

Személyi állomány

- a. 1 fő ügyvezető br. 800.000Ft
- b. 1 fő táborvezető 390.000 Ft
- c. 1 fő karbantartó (fix) br. 300.000 Ft /+ 1 fő szezonális ápr - szept. br. 220.000 Ft/
- d. 1 fő takarító (fix) br. 260.000 Ft /+ 1 fő szezonális május - szept. br. 220.000 Ft
- e. 1 fő recepciós (fix) br. 296.000 Ft /+ 2 fő szezonális május - szept. br. 296.000 Ft/

Szezonális/alkalmi (június 1.-augusztus 31.)

- i. 20 fő diákmunkás június - augusztus között: 30.000 Ft/hó/
- j. 2 fő animátor minimálbér
- k. 2 fő víziéletmentő minimálbér

a) Üdülőhasználati díj:

- Teljes árú belépő: 1.100 Ft/fő
- Békési laccímkartya kedvezményes belépő: 990 Ft/fő
- Diákigazolványra adott kedvezményes belépő: 850 Ft/fő

b) Szállásdíj egyéni vendégek esetén:

- Panzió: 4000 Ft/fő/éj (hétvégi és főszezon felár)
- Körépület: 3000 Ft/fő/éj
- Faház: 2400 Ft/fő/éj
- Vendégház: 36 000 Ft/ház/éj
- Sátor: 1200 Ft/fő/éj
- Jurta 2000 Ft/fő/éj
- Kizárólagosság 1.000.000 Ft/nap

c) Szolgáltatások árai:

- Kerékpár: 1800 Ft/nap 1300 Ft/fél nap.
- Gasztró komplexum: 55 000 Ft/nap (kemencével, grillel, előzetes foglalás alapján)
- Kemence: 5000 Ft/nap
- Airsoft: 5000 Ft/fő
- Íjászat 800 Ft/fő



Mi a megoldás a nagyobb árbevétel és turisztikai eredmények elérésére?

1 Kiáramoltatás

- **Marketing**

Online marketing térnyerés, új weboldal létrehozása, mely reszponzív, minden felületen elérhető, ehhez kapcsolódó szoros együttműködésben lévő Facebook oldal üzemeltetése, illetve Google hirdetési felületek beintegrálása.

Ezen belül vannak havi fix költségek és egyszeri ráfordítások.

Az üdülönegyed nem rendelkezik megfelelő szöveges és képi, videós tartalmakkal, ezt az első évben ki kell küszöbölni és el kell készíteni tavaszi, nyári és őszi tematikában.

- **PR**

Helyi médiákban való megjelenés.

- **Értékesítés**

Csomagok kialakítása célcsoportok szerint, azok kommunikálása:

Szállásközvetítő portálokkal egyedi, jutalékos rendszerben működő megállapodások megkötése, továbbá egyedi megjelenések megvalósítása a nagyobb árbevétel érdekében.

Ehhez hozzájárul majd a direkt értékesítés is: e-mail, telefonos kampányok.

3. Működés-management

Saját, önálló lábakon álló nagyrendezvények megvalósítása bevételszerzés céljából, helyi, térségi lakosság bevonásával, szálláshely értékesítéssel. PI.: ONE FEST, Wondairland tuning show



Üzemeltetés eredményei

A számítás részletes bemutatása, valamint a számítások menete a mellékletben található táblázatokban kerültek bemutatásra. Ebben a fejezetben csak a legfontosabb adatokat, információkat tartalmazó összefoglaló táblázatok kerültek bemutatásra a 2023 évre vonatkozóan.

Kiadási oldal: Igazgatási költségek; Marketing költségek; Fel nem osztható költségek; Általános költségek; Bérek és járulékaik; ELÁBÉ; Biztosítás díj;

Bevételi oldal: Szállás bevételek; Egyéb bevételek (üdülő használati díj; sátorhely; eszközök bérlete; gasztró sziget; rendezvényszervezés; egyéb szolgáltatások bevételei)

2023	BEVÉTELEK ÖSSZESEN		
	SZÁLLÁS	Egyéb bevételek	Összesen
JANUÁR	0 Ft	100 000 Ft	100 000 Ft
FEBRUÁR	0 Ft	100 000 Ft	100 000 Ft
MÁRCIUS	0 Ft	100 000 Ft	100 000 Ft
ÁPRILIS	1 000 000 Ft	300 000 Ft	1 300 000 Ft
MÁJUS	1 500 000 Ft	550 000 Ft	2 050 000 Ft
JÚNIUS	8 000 000 Ft	5 000 000 Ft	13 000 000 Ft
JÚLIUS	14 000 000 Ft	5 000 000 Ft	19 000 000 Ft
AUGUSZTUS	13 000 000 Ft	5 000 000 Ft	18 000 000 Ft
SZEPTEMBER	1 000 000 Ft	400 000 Ft	1 400 000 Ft
OKTÓBER	500 000 Ft	500 000 Ft	1 000 000 Ft
NOVEMBER	0 Ft	0 Ft	0 Ft
DECEMBER	0 Ft	0 Ft	0 Ft
összesen	39 000 000 Ft	16 950 000 Ft	55 950 000 Ft





DÁNFOKI ÜDÜLŐKÖZPONT

Békés, Hrsz 6929/50 | Tel.: +36 20/592-5636
udulokozpont@gmail.com | www.danfok.hu

2023	KIADÁSOK ÖSSZESEN					
	Marketing költségek	Fel nem osztható költségek	Általános költségek	Bérek és járulékaik	Adók és biztosítások	Összesen
JANUÁR	0 Ft	336 263 Ft	242 550 Ft	1 545 529 Ft	165 375 Ft	2 479 897 F
FEBRUÁR	0 Ft	336 263 Ft	242 550 Ft	1 545 529 Ft	165 375 Ft	2 479 897 F
MÁRCIUS	0 Ft	501 638 Ft	242 550 Ft	1 545 529 Ft	165 375 Ft	2 645 272 F
ÁPRILIS	0 Ft	832 388 Ft	242 550 Ft	1 545 529 Ft	165 375 Ft	3 428 047 F
MÁJUS	100.000 Ft	1 003 275 Ft	738 675 Ft	2 816 557 Ft	165 375 Ft	5 366 088 F
JÚNIUS	100.000 Ft	959 175 Ft	959 175 Ft	3 277 402 Ft	165 375 Ft	6 003 333 F
JÚLIUS	100.000 Ft	1 179 675 Ft	1 179 675 Ft	3 277 402 Ft	165 375 Ft	6 444 333 F
AUGUSZTUS	100.000 Ft	1 179 675 Ft	1 179 675 Ft	3 277 402 Ft	165 375 Ft	6 444 333 F
SZEPTEMBER	0 Ft	672 525 Ft	848 925 Ft	2 816 557 Ft	165 375 Ft	4 693 563 F
OKTÓBER	0 Ft	573 300 Ft	628 425 Ft	1 545 529 Ft	165 375 Ft	3 102 810 F
NOVEMBER	0 Ft	358 313 Ft	242 550 Ft	1 545 529 Ft	165 375 Ft	2 501 947 F
DECEMBER	0 Ft	358 313 Ft	242 550 Ft	1 545 529 Ft	165 375 Ft	2 501 947 F
Összesen	400.000 Ft	8 290 800 Ft	6 989 850 Ft	26 284 019 Ft	1 984 500 Ft	48 091 469 F



4.2 Versenytárs elemzés

Értékelési szempontok:

- tisztaság, elhelyezkedés, kényelem, ár-érték arány, felszereltség

Az ADR (Average Daily Rate) kiszámításához alkalmazott módszer:

2023. május 4.-i keresés alapján kétágyas szobákat vizsgáltunk, 1 éjszakára, 2 főre, áfa tartalommal, a 2023-as év áraival, főszezoni időszakra vonatkozóan.

Név	Kategória	Távolság Dánfoktól	Férőhelyek száma	ADR (Ft)
Körös-toroki Kemping	Kemping	100 km	160 fő	9.900 Ft/éj
Bogácsi Gyógy-és Strandfürdő - Jurta Üdülőközpont	Üdülőközpont	170 km	130 fő	14.000 Ft/éj
Szentesi Üdülőközpont	Üdülőközpont	88 km	84 fő	30.500 Ft/éj
Ifjúsági és sporttábor-Gyomatábor	Tábor	35 km	86 fő	9.900 Ft/éj
Pájer Kemping-Gyomaendrőd	Kemping	35 km	135 fő	19.000 Ft/éj
Erdei Faház Kemping-Gyopárosfürdő	Kemping	52 km	56 fő	6.600 Ft/éj





DÁNFOKI ÜDÜLŐKÖZPONT

Békés, Hrsz 6929/50 | Tel.: +36 20/592-5636
udulokozpont@gmail.com | www.danfok.hu

Körös-toroki Kemping		
Csongrád	Szobák/házak száma:19+100 sátor vagy 30 lakókocsi hely	ADR: 9.900 Ft
	Cím:6640 Csongrád, Körös-torok Telefon: 20/586-8558 E-mail: homokfoveny@csongrad.hu Web: https://varunkcsongradon.hu	
Szobatípusok:	Szolgáltatások:	Strand:
<ul style="list-style-type: none">• Lábas faház• Pontos faház• Sátor- és lakókocsi hely	<ul style="list-style-type: none">• Főzőhelyiség• Összkomfortos ház• Tűzrakóhely• Zenés szórakozóhelyek	Van
Bogácsi Gyógy-és Strandfürdő - Jurta Üdülőközpont		
Bogács	Szobák/házak száma: 65	ADR:14.000 Ft





DÁNFOKI ÜDÜLŐKÖZPONT

Békés, Hrsz 6929/50 | Tel.: +36 20/592-5636
udulokozpont@gmail.com | www.danfok.hu

	Cím: 3412 Bogács, Dózsa György u 16. Telefon: 36 49 534 410 E-mail: szallas@bogacsitermalfurdo.hu;ertekesites@bogacsitermalfurdo.hu Web: https://bogacsigyogyfurdo.hu/index.php/szallasajanlataink/jurta-udulokozpont	
Szobatípusok:	Szolgáltatások:	Strand:
<ul style="list-style-type: none">• Jurta apartman• Jurta ház• Tetőtéri komfortos	<ul style="list-style-type: none">• Wifi kapcsolat• Tűzrakóhely• Ingyenes zárt parkoló	Van

Szentesi Üdülőközpont

Szentes	Szobák/házak száma: 42	ADR:30.500 Ft
	Cím: 6600 Szentes, Csallány Gábor part 4. Telefon: 36 63 400 123 +36 30 642 50 61 E-mail: info@udulokozpont-szentes.hu ; Web: http://www.udulokozpont-szentes.hu/	
Szobatípusok:	Szolgáltatások:	Strand:
<ul style="list-style-type: none">• Kőház• Faház• Pihenőház	<ul style="list-style-type: none">• Wifi kapcsolat• Főzési lehetőség• Ingyenes zárt parkoló	Van

Ifjúsági-és sporttábor Gyomaendrőd

Gyomaendrőd	Szobák/házak száma: 11 + sátorhelyek	ADR: 9900 Ft
--------------------	---	---------------------





DÁNFOKI ÜDÜLŐKÖZPONT

Békés, Hrsz 6929/50 | Tel.: +36 20/592-5636
udulokozpont@gmail.com | www.danfok.hu



Cím: 5502 Gyomaendrőd,
Vidovszky Béla utca 11.
Telefon:36 (30) 4891964
E-mail: info@gyomatabor.hu
Web:
<https://www.gyomatabor.hu/>

Szobátípusok:

- Faház

Szolgáltatások:

- Tűzrakóhely
- Sportolási lehetőség

Strand:

Van

Pájer Kemping- Gyomaendrőd

Gyomaendrőd

Szobák/házak száma: 70

ADR: 19.000 Ft



Cím: 5500 Gyomaendrőd,
Templom-zug
Telefon:36 (30) 4750852
E-mail:
info@pajerkemping.hu
Web: www.pajerkemping.hu

Szobátípusok:

- Nagyház
- Kőépületek
- Apartman

Szolgáltatások:

- Tűzrakóhely
- Vízi sporteszközök

Strand:

Van

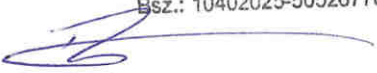


Erdei Faház Kemping- Gyopárosfürdő

Gyopárosfürdő	Szobák/házak száma: 16	ADR: 6.600 Ft
	Cím: 5904 Gyopárosfürdő, Fasor utca 3. Telefon: 36 68/512 260 E-mail: info@gyoparosfurdo.hu Web: https://gyoparosfurdo-oroshaza.hu/erdei-fahaz-kemping	
Szobatípusok:	Szolgáltatások:	Strand:
<ul style="list-style-type: none"> • Faház • Kőház 	<ul style="list-style-type: none"> • Tűzrakóhely • Wifi kapcsolat • Tenispálya 	Van

Készült: Békés, 2023. május 15.

Készítette:


 Bak Ádám János
 ügyvezető

Békés Turisztikai Kft.
 5630 Békés, 6929/50 Hrsz.
 Adószám: 14270299-2-04
 Cégjegyzékszám: 04-09-008046
 Bsz.: 10402025-50526778-5466100®
