



ÜZLETI TERV 2019.

NYÍREGYHÁZI IPARI PARK NONPROFIT

A Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft. 2019-es évre szóló üzleti terve.

Készítette:

**Nyíregyházi Városfejlesztési és
Ipari Park Nonprofit KFT.**
4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.
Adószám: 11493518-2-15
Céj.sz.: 15-09-064082


Bartók Dávid

ügyvezető

Nyíregyháza, 2019. február 28.

Jóváhagyta:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere

...../2019. számú határozata

I. Gazdálkodás

1. 1. Gazdálkodási körülmények – vállalt feladatok

A Nyíregyházi Ipari Park 1997-es kezdetektől komoly fejlődést produkálva, Magyarország egyik legdinamikusabban fejlődő ipari parkjává vált. Ma már az itt működő cégek a város gazdasági teljesítményének jelentős részét adják. Az Ipari Park induláskor 107 ha területet foglalt el, amelyet az évek során több ingatlanvásárlással bővített az önkormányzat, így összesen mintegy 125 ha terület áll a befektetők rendelkezésére.

A Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft. a 2019-es évben az előző évhez hasonlóan jelentősen leszűkült feladatkör ellátásával folytatja tevékenységét.

2019-ben feladatunk, a Nemzeti Befektetési Ügynökség (HIPA) és a Nemzeti Ipari Park Üzemeltető és Fejlesztő Zrt. (NIPÜF) tanácsadóival történő kapcsolattartás a tőlük érkező befektetői érdeklődések kezelése. Az új, nyugati ipari park most induló fejlesztésének segítő támogatása, részvétel a szakmai koordinálásban, rendszeres státuszjelentések készítése a Város vezetése felé. A tervében az alap működési költségek fedezeteként ismét sikerült szerződést kötni Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatával az elfogadott 2/2019.(II.07) költségvetési rendeletben meghatározottak szerint.

Szolgáltatási szerződés keretein belül a tulajdonos bizalmát élvezve, a 2019.évre tervezett feladatink:

- Az Ipari Park közművek és zöldterületek karbantartásának előkészítése és koordinálása
- a NIPÜF nyugati ipari park munkálatainak támogatása, státuszjelentések készítése a Megbízó részére
- Fejleszthető ingatlanok beépíthetőségének és a fejlesztési lehetőségének vizsgálata az Ipari Parkban
- Kapcsolatkeresés potenciális befektető partnerekkel
- Kapcsolattartás az Ipari Parkban működő vállalkozásokkal
- Önálló honlap működtetése (www.nyiregyhaziiparipark.hu.hu)
- Statisztikai információk megkérése Megbízó részére

A Szolgáltatási Szerződésben foglaltakon túl, a Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft. szakmailag támogatja a „Nyíregyházi Foglalkoztatási Paktum” nevű TOP-6.8.2-15-NY1-2016-00001 azonosítószámú projekt keretében megvalósítandó Befektetés-ösztönzési komplex csomag megvalósítását. A kapcsolódó tevékenységek tervezetten 2019. márciusában indulnak és egészen a fentnevezett projekt fizikai befejezéséig (2021.09.30.) tartanak. A Befektetés-ösztönzési komplex csomag keretében az előzetes ütemterv szerint az alábbi tevékenységek kerülnek megvalósításra a projekt keretében 2019-ben:

- Befektetés-ösztönzési stratégia és akcióterv kidolgozása
- Komplet arculattervezés
- Honlap tartalmának fejlesztése

A felsorolt tevékenységek a „Nyíregyházi Foglalkoztatási Paktum” nevű projektből kerülnek finanszírozásra. A Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft. a tevékenységek megvalósításának szakmai támogatójaként vesz részt

II. Piacelemzés, marketing célok

A Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft. fő tevékenysége mára jelentősen megváltozott. A ma már klasszikusnak számító befektetés-szervezési feladatok jelentősen csökkentek, de a társaság neve mai is komoly presztízzsel bír a befektetői platformon. A több mint 180 millió forintos befektetett eszközértékkel, és 190 millió forint feletti saját tőkével rendelkező 100 %-os önkormányzati tulajdonban álló gazdasági társaság a jövő szempontjából bármikor szerepet kaphat és vállalhat a városfejlesztési feladatok ellátásában, az esetleges projektek megvalósításában. Ezért a cég fenntartása a tulajdonos döntése alapján, a minimum működési feladatok ellátása szintjén megítélésünk szerint indokolt a jelen üzleti tervben meghatározott költségek szintjén.

Működési terv és fejlesztési célok

A Nyíregyházi Ipari Park Kft. 1997 óta foglalkozik az Ipari Park ingatlanfejlesztéseivel, ez alatt számos projekt, fejlesztés lebonyolításában vett részt. Az önkormányzat pontosan azért döntött új társaság létrehozása helyett a Nyíregyházi Ipari Park Kft. Városfejlesztési Társasággá történő átalakítása mellett, mert az elmúlt tíz évben a cég nagy tapasztalatokat szerzett nagy költségvetésű, a magánszektornal partneri együttműködést igénylő projektek lebonyolítása terén. A Társaságnak vannak tapasztalatai támogatott beruházások megvalósításában is. Az ehhez szükséges információk, elemzések elkészítése, összerendezése, és befektetők számára „fogyasztható” állapotba való hozása a Társaság feladata.

A Társaság jövőbeli célja, további projekt menedzsment feladatok megszerzése, ezáltal a cég árbevételének növelése, a versenyképesség emelése. Ehhez a múlt évben elkészítettünk egy Nyíregyháza ipari parkjait bemutató rövidfilmet magyar és angol nyelven. A honlapunk folyamatos frissítésére is nagyobb hangsúlyt kívánunk fektetni ettől az évtől.

III. Humán erőforrás menedzsment

2019. január 01. napjával új ügyvezető végzi a Társaság vezetését. Az ügyvezető megbízási jogviszony keretében havi 150.000,- Ft megbízási díj ellenében látja el feladatát. A Kft. főállású alkalmazottainak létszáma jelenleg 0 fő, ezen kívül 1 fő megbízási jogviszonyban, látja el a titkári, asszisztensi feladatokat heti 2 órában 2017. február 01. napjától.

IV. Pénzügyi terv

A Társaság bevételi forrása 2019. évben a tulajdonos Önkormányzat működési hozzájárulásából származik, a megkötött szolgáltatási szerződésben meghatározott feltételek mellett, mely bevétel fedezi a Társaság alap működési feladatainak ellátását. A tulajdonos kötelezettségvállalása a szolgáltatási szerződésből a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 2/2019. (II.07.) számú önkormányzati rendeletében foglaltak szerint 13 500 E Ft.

A költségek-ráfordítások (IV.) sz. melléklet) között szereplő tételek a társaság állandó működési költségeit tartalmazzák.

Anyagköltség címén 2019-ben nem terveztünk kiadást.

Az igénybe vett szolgáltatások között: bérleti díjakra 100 E Ft-ot terveztünk, mely a végzett tevékenységünk során, a befektetői tárgyalásokhoz szükséges esetleges helyiség bérletek díját fedezi. Posta, telefon költség soron a levelezéseinkre költött postaköltség összege került megtervezésre 100 E Ft-os értékkel. Számviteli és könyvvizsgálói díjakra a Társaság könyvvizsgálójának díját és a havonkénti könyvelési díj összegét állítottuk be 1560 E Ft-os értékben. Ügyvédi munkadíj soron, a Társaság alapító okiratának módosításával vagy egyéb jogi szolgáltatással kapcsolatos kiadást terveztük 100 E Ft értékben. Az igénybe vett szolgáltatások értéke összesen a 2019. évi terv szerint 1 868 E Ft. A bázishoz képest jelentős csökkenés látható.

Egyéb szolgáltatások: Ezen a költség címen kerül megtervezésre a 2019. évi banki szolgáltatások tervezett fedezete és az esetleges hatósági díjak összege. A tervezett összeg 160 E Ft.

Személyi jellegű ráfordítások: Az ügyvezető és a részmunkaidős titkári feladatok ellátó 1 fő megbízási díja FEB tagok tiszteletdíja, reprezentáció és a bérjárulékok összege kerül itt elszámolásra. Belföldi kiküldetés jogcímen az ügyvezető hivatalos, belföldi kiküldetéseinek fedezetét terveztük, havi 800 km elszámolhatóság mellett. A tervezett ráfordítás összege 5 713 E Ft.

Értékcsökkenési leírás az előző év szintén a társaság eszközeinek éves amortizációjának összegét fedezi.

Egyéb ráfordítások között az iparűzési adó összegét terveztük 350 E Ft-os értékben.

Az eredménytervünkből (II. sz. melléklet) látható, hogy a 2019-es üzleti év várhatóan, adózás előtti eredményként 718 ezer forint tervezett nyereséggel zárul. Terveink szerint a várható bevételek összesen 13 501 ezer Ft, az anyagjellegű ráfordítások összege 2 020 ezer Ft, a személyi jellegű ráfordítások 5 713 ezer Ft, az értékcsökkenési leírások tervezett összege 4 700 ezer Ft, míg egyéb az egyéb ráfordítás tervezett összege 350 ezer Ft.

Közbeszerzési eljárást nem tervezünk, nagy értékű tárgyi eszközként 1 db laptop vásárlását tervezzük. 2019-ben.

Mellékletek:

- I. Mérlegterv
- II. Eredményterv
- III. Bevételi források
- IV. Költségek- ráfordítások bemutatása

Egyszerűsített éves beszámoló mérlege "A" változat - terv

	1000HUF	2017. évi tény	2018. évi terv	2018.évi várható tény	2019.évi terv
A.	Befektetett eszközök	175 899	171 198	171 250	166 550
A.I.	Immateriális javak	0	0	0	0
A.II.	Tárgyi eszközök	175 899	171 198	171 250	166 550
A.III.	Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0	0
B.	Forgóeszközök	18 562	22 812	24 113	29 900
B.I.	Készletek	0	0	0	0
B.II.	Követelések	9 140	10 848	8 579	8 400
B.III.	Értékpapírok	0	0	0	0
B.IV.	Pénzeszközök	9 422	11 964	16 250	21 500
C.	Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0	0
	ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	193 461	194 010	195 363	196 450
D.	Saját tőke	192 988	194 010	195 315	193 634
D.I.	Jegyzett tőke	11 000	11 000	11 000	11 000
D.II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0	0
D.III.	Tőketartalék	228 282	228 282	228 282	228 282
D.IV.	Eredménytartalék	-74 768	-72 267	-72 752	-72 752
D.V.	Lekötött tartalék	26 458	26 458	26 458	26 458
D.VI.	Értékelési tartalék	0	0	0	0
D.VII.	Adózott eredmény	2 016	537	2 327	646
E.	Céltartalékok	0	0	0	0
F.	Kötelezettségek	1 423	0	763	2 816
F.I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0	0
F.II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0
F.III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	1 423	0	763	2 816
G.	Passzív időbeli elhatárolások	50	0	0	0
	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	194 461	194 010	196 078	196 450

EREDMÉNYTERV

II. sz. melléklet

	A tétel megnevezése	2018.évi terv.	2018.12.31. várható tény	2019.évi terv	2019. terv/2018.é vi. v. tény %
a	B				
I.	Értékesítés nettó árbevétele	18 500	18 500	13 500	72,97%
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0,00%
III.	Egyéb bevételek	0	46	0	0,00%
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	0	0	0	0,00%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	5 158	2 599	2 020	77,2%
V.	Személyi jellegű ráfordítások	7 747	8 134	5 713	70,24%
VI.	Értékcsökkenési leírás	4 700	4648	4 700	101,12%
VII.	Egyéb ráfordítások	360	579	350	60,45%
	VII. sorból: értékvesztés	0	0	0	0,00%
	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	535	2 586	717	27,73%
A.	(I.±II.+III.-IV.-V.-VI-VII)				
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	2	0	1	0,00%
	VIII. sorból: értékelési különbözlet	0	0	0	0,00%
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	0,00%
	IX. sorból: értékelési különbözlet	0	0	0	0,00%
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	2	0	1	0,00%
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.)	537	2 586	718	27,76%

BEVÉTELI FORRÁSOK

III. sz. melléklet

adatok ezer forintban

MEGNEVEZÉS	2018.évi terv	2018.12.31. várható	2019.évi terv	2019.évi terv/2018.é vi v. tény %
ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	18 500	18 500	13 500	72,97%
Városfejlesztő Társaság IVS pályázati bevétele	0	0	0	0,00%
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának szolgáltatás vásárlásából származó bevétel	18 500	18 500	13 500	72,97%
Pályázati feladatok végzése	0	0	0	0,00%
Digitális Nyíregyháza informatikai rendszer VÁLL.SZ.	0	0	0	0,00%
Digi Nyháza eszközök osztásával kapcsolatos bevétel VÁLL. SZ.	0	0	0	0,00%
Telefon ktgtérítés bevétele	0	0	0	0,00%
EGYÉB BEVÉTELEK - MŰNKAÜGYI TÁMOGATÁS	0	46	0	0,00%
Pénzügyi műveletek bevételei	2	1	1	100,00%
Kamatbevételek	2	1	1	100,00%
Bevételek összesen	18 502	18 547	13 501	72,97%

IV. sz. melléklet

KÖLTSÉGEK-RÁFORDÍTÁSOK

adatok ezer forintban

MEGNEVEZÉS	2018.évi terv	2018.12.31. várható	2019.évi terv	2019.évi terv/2018.v árható tény %
Anyagköltség	100	0	0	00,00%
Üzemanyag költség	0	0	0	00,00%
Irodaszerek	50	0	0	00,00%
Egy éven belül elhasznált anyagi eszközök	50	0	0	00,00%
Víz és csatornadíj	0	0	0	00,00%
Áramdíj	0	0	0	00,00%
Tisztítószer	0	0	0	00,00%
Igénybe vett szolgáltatások	4 848	2 655	1 860	77,21%
Szállítási költség	0	0	0	00,00%
Terem bérleti díj	100	67	100	149,25%
Hirdetés, reklám költség	0	0	0	00,00%
Posta, telefon költség	460	354	100	28,25%
Belföldi kiküldetés	1 128	0	0	00,00%
Fénymásolás, sokszorosítás költsége	0	0	0	00,00%
Számviteli, könyvvizsgálói díj	1 560	1 493	1 560	104,49%
javítás, karbantartás	0	0	0	00,00%
Egyéb igénybevett szolgáltatás	1 400	415	0	00,00%
Ügyvédi munkadíj	200	80	100	125,00%
Egyéb szolgáltatások	210	190	160	84,21%
Bankköltség	150	151	120	79,47%
Biztosítási díj	0	0	0	00,00%
Hatósági díjak	60	39	40	102,56%

MEGNEVEZÉS	2018.évi terv	2018.12.31. várható	2019.évi terv	2019.évi terv/2018.évi v. tény %
Személyi jellegű ráfordítások	7 747	8 134	5 713	70,24%
Alapbérek	3 000	2 898	0	62,11%
Jutalom	0	0	0	00,00%
Megbízási díjak	1 200	1 200	2 300	191,67%
Kifizetőt terhelő személyi jövedelemadó	0	56	0	89,29%
Felügyelő Bizottság tagjainak tiszteletdíja, egyéb meg.díjak	1 680	1 680	1 680	100,00%
Cafetéria	200	196	0	100,00%
Látásjavító szemüveg	0	0	0	0,00%
Reprezentáció	300	131	150	114,50%
Gépkocsi költségtérítés	0	815	700	85,89%
Betegszabadság	0	0	0	0,00%
Bérráulék	1 367	1 158	883	76,25%
Értékcsökkenési leírás- amortizáció	4 700	4 648	4 700	101,12%
Terv szerinti értékcsökkenés	4 700	4 648	4 700	101,12%
Kis értékű tárgyi eszközök terv szerinti egyösszegű értékcsökkenése	0	0	0	0,00%
Egyéb ráfordítások	360	579	350	60,45%
Adójellegű egyéb ráfordítások	350	579	350	60,45%
Késedelmi pótlék, kamat	10	0	0	0,00%
Pénzügyi műveletek ráfordítása	0	0	0	0,00%
Ráfordítások összesen	17 965	15 960	12 783	80,09%