


2023. ÉVI ÜZLETI TERV

NYÍREGYHÁZI INGATLANFEJLESZTŐ ÉS
BEFEKTETÉSSZERVEZŐ KFT.

Készítette:



Kántor Roland
ügyvezető

Nyíregyháza, 2023. március 10.

Jóváhagyta:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere

...../2023. számú határozata

TARTALOM

I. Vezetői összefoglaló	3
1.1. Cégszemlélet.....	3
1.2. Vezetői összefoglaló	3
1.3. A Társaság által végzett tevékenységek	4
1.4. 2023-as célok és teendők	5
II. Humán erőforrás adatok.....	5
III. Pénzügyi terv	6
IV. Mellékletek:	7
I.sz. melléklet – Eredményterv	8
II. sz. melléklet – Bevételi források.....	9
III. sz. melléklet – Költségek-ráfordítások.....	10
IV. sz. melléklet – Beruházási terv 2023	11

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1.1. Cégek adatok

Elnevezés	Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített elnevezés	Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft.
Angol nyelvű elnevezés	Nyíregyháza Real Estate Developer and Investment Coordinator Ltd.
Székhely	4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.
Adószám	27819791-2-15
Cégjegyzékszám	15-09-089894
Alapítás dátuma	2022. április 4.
Törzstőke	3.000.000
Honlap	-
E-mail	kantor.roland@nyirinvest.hu
Ügyvezető	Kántor Roland
FEB elnök	Dankó Zoltán
FEB tag	Szotákné Bréda Katalin
FEB tag	Bencze József
Könyvvizsgáló	PV AUDIT Könyvvizsgáló Kft.

1.2. Vezetői összefoglaló

Nyíregyháza gazdaságfejlesztése az elmúlt években jelentős mértékben erősödött, melyet a 2022. év is visszaigazolt. A Nyíregyházi Ipari Park fejlesztésére vonatkozó hosszú távú elképzeléseket a Magyar Kormány továbbra is támogatja és 2021-től közel 24 Mrd Ft-ot biztosít a cél elérésére. Így a jövőben az ipari park új fejlesztési területe meghaladhatja a 600ha-t.

A Külgazdasági és Külügyminisztérium és a Nemzeti Befektetési Ügynökség a 2020. évre vonatkozóan Nyíregyházának ítélte oda az „Év Ipari Parkja” díjat, ezzel is elismerve a város gazdaságfejlesztési stratégiáját.

Kiemelendő, hogy az elektromosautó-iparhoz köthető W-Scope beruházása 1200, míg a Boysen beruházása 400 új munkahelyet fognak teremteni a szabolcsi megyeszékhelyen. A megépülő W-Scope üzemenként évente 1,2 milliárd négyzetméternyi szeparátorfilmet fognak előállítani, a Boysen pedig elektromos autókhoz akkumulátor takaró- és tartólemezeket fog gyártani. A tervek szerint a termelés ténylegesen 2024-ben indulhat el a két gyárban.

Magyarország továbbra is a keleti és a nyugati vállalatok beruházásainak egyik legvonzóbb európai célpontja, ezen belül kiemelkedik az autóiipari gyártók fejlesztései. Az elektromosautó-gyártás kifejezetten olyan iparág, amelyben a beruházásokkal együtt érkeznek a beszállító vállalatok, mint ahogy ezt már a régióban és Nyíregyházán is tapasztaljuk.

2019 óta a városvezetés célja, hogy munkahelyteremtő, új, világszínvonalú beruházások érkezzenek Nyíregyházára. Ezért a kormánynak köszönhetően az ipari parkunkat úgy tudtuk fejleszteni, hogy már több mint 420 ha területtel rendelkezünk.

A fentebb említett, rendkívül nagy ívű iparipark-fejlesztés számos feladattal jár, amelynek koordinációjához a szükséges erőforrásokat biztosítani kell. A befektetés-ösztönző stratégia része, hogy a befektetőket a döntés-előkészítéstől a beruházás megvalósításáig kell segíteni, a feladatokat és problémákat pedig a leghamarabb és a leghatékonyabban kell megoldani.

A Nyíregyházi Önkormányzat által ösztönzött közlekedési és az ipari parkra irányuló infrastrukturális beruházások olyan volumenű és összetételű fejlesztési projektömeget hoznak létre, melyekre korábban nem volt példa városunkban. Ezen projektek és a befektetői telek-értékesítések megvalósításának támogatásához a Nyíregyházi Önkormányzat egy új gazdasági társaságot alapított 2022-ben.

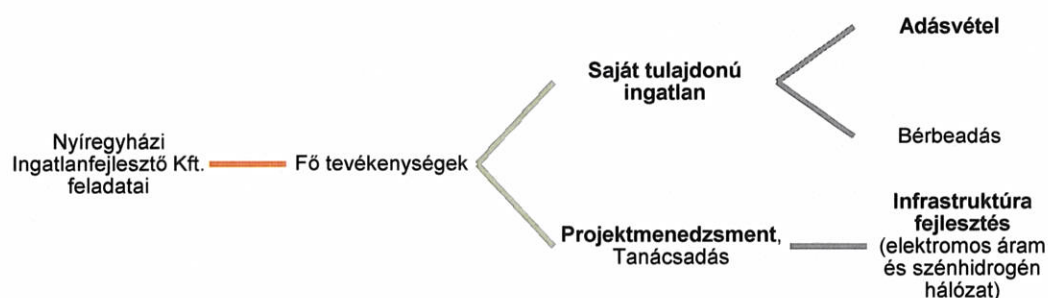
1.3. A Társaság által végzett tevékenységek

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. fő tevékenysége a 2023-as évben a Nyíregyházi Ipari Park (NYIP) fejlesztési munkájában történő részvétel. Ez elsősorban befektetői megkeresések esetén a saját tulajdonú ingatlanok adásvételét jelenti, illetve a Déli Fejlesztési Területen történő szakmai, projektmenedzsment tevékenységeket.

A saját tulajdonú ingatlan adásvételéhez szükséges folyamatok előkészítése, koordinációja és megvalósítása is az év feladatai közé tartoznak.

A projektmenedzsment tevékenységen belül az ipari park kialakításához kapcsolódó elektromos hálózat és szénhidrogén hálózat fejlesztések a fő feladatok. A releváns szervezetekkel és szereplőkkel (pl.: OPUS-Titász, OPUS-Tigáz, Tervező, Mérnök, NyMJV Önkormányzata, jogász stb.) való együttműködés, valamint a szükséges adatok és információk előkészítése.

2023-ban elkezdődik a Nyíregyházi Ipari Park (NYIP) új fejlesztési területét érintő elektromos és gázhálózat fejlesztése. Először az I. ütem közbeszerzése történik, ezután a konkrét megvalósítások következnek. Emellett a NYIP infrastruktúrájának tervezése is elindul.



1. ábra: A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. 2023-ra tervezett tevékenységi ábrája

1.4. 2023-as célok és teendők

Nyíregyháza Megyei Jogú Város a gazdaságfejlesztési erőfeszítések eredményeként a korábbi évtizedekhez nem hasonlítható fejlődés előtt áll.

A következő időszakra a cég portfóliója tartalmazza a saját tulajdonú ingatlan adásvételét, bérbeadását, valamint projektmenedzsmentet, tanácsadást is. Ezeken belül a 2023-as évben a saját tulajdonú ingatlan adásvételének folyamatát szükséges kialakítani, illetve a Nyíregyházi Ipari Park Kft-vel karöltve erősíteni az infrastruktúra fejlesztéshez tartozó projektmenedzsmentet.

A konkrét infrastrukturális fejlesztési koordinációt igénylő erőforrásigény megnőtt és tovább fog nőni. Az ehhez szükséges projektmenedzsment kapacitás részben a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. keretein belül valósul meg az elérhető erőforrás függvényében, premizált feladatként.

Ipari ingatlanfejlesztéshez, bérbeadáshoz, illetve saját tulajdonú ingatlan adásvételéhez szükséges teendők:

1. A szükséges kialakítandó speciális feladatlista meghatározása külső konzulens bevonásával, a befektetőkkel kötendő piaci szerződésekkel kapcsolatos kötelezettségek és kérdések kapcsán.
2. Saját tulajdonú ingatlan adásvételéhez szükséges feladatok, folyamatok kialakítása, végrehajtása. Gazdasági/jogi konzultáció igénybevétele, amennyiben szükséges.

A Nyíregyházi Ipari Park fejlesztéséhez tartozó projektmenedzsment teendők:

3. Napi szintű szervezési, ügyintézési feladatok a fejlesztésben résztvevőkkel, illetve egyeztetések és szerződések koordinálása (elektromos, és gázhálózat fejlesztés).
4. Az elektromos, és gázhálózat fejlesztési közbeszerzések szakmai részeinek előkészítése, egyeztetése NyMJV felelős osztályaival és a közbeszerzéssel megbízott jogással, illetve a döntéshozatalhoz történő előkészítés.

II. HUMÁN ERŐFORRÁS ADATOK

Ahogy az előzőekben kifejtésre került, a NYIP konkrét infrastrukturális fejlesztési koordinációt igénylő erőforrásigény tovább fog nőni 2023-ban.

Az előző pontban meghatározott teendőkhöz humán erőforrás további bővítése jelenleg nincs tervezve a cég keretein belül 2023-ra. További erőforrás-szükséglet növelését az infrastruktúrafejlesztésre várt további kormányzati forrásbiztosítás mennyiségének rendelkezésre állása, illetve a befektetői megkeresések és szerződéskötések száma fogja meghatározni.

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. jelenlegi ügyvezetője 2022. augusztus 22-től teljes munkaidőben látja el a szervezet vezetésével összefüggő feladatokat. Az adminisztratív ügyek intézésében megbízási szerződés keretében biztosított erőforrás.

2023-ban további humán erőforrás fejlesztésre nem kerül sor. NyMJV felé a szolgáltatási feladatokat az ügyvezető igazgató látja el. Várhatóan gazdasági/jogi szakértőre szükség lehet az év folyamán, amennyiben azt a telek-értékesítések indokoltá teszik.

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetője, az elérhető szabad kapacitás függvényében a NYIP-et érintő elektromos és gázhálózat fejlesztésében végez premizált feladatokat.

A felügyelőbizottság tagjainak tiszteletdíj nincs tervezve.

A személyi jellegű ráfordítások soron megjelennek még a bérhez és prémiumhoz kapcsolódó SZJA és SZOCHO összege.

III. PÉNZÜGYI TERV

Tervezett bevételek

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. a 2023. évi üzleti tervében az alábbiak szerint csoportosítja tevékenységeit és az azokhoz kapcsolódó tervezett bevételeit, amelyek összege nettó 32070 ezer Ft.

1. Nyíregyháza Ipari Park fejlesztéshez tartozó szolgáltatások: Szolgáltatási szerződésben szereplő feladatok végrehajtásából várható bevétel: 32070 ezer Ft.
Nyíregyháza Déli Ipari Park ingatlan értékesítés: Saját tulajdonú ingatlan adásvételéből származó bevételek nem kerülnek tervezésre, azok tervezhetőségének hiánya okán.

Tervezett kiadások

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. feladatai ellátásához kapcsolódó, várható kiadásainak összege 2023-ben nettó 28950 ezer Ft, amely az alábbi fő tételekből tevődik össze:

1. Szolgáltatások és anyagköltségek: A feladatok ellátáshoz igénybe vett szolgáltatások (operatív költségek, biztosítási, konzultációs és hatósági díjak) tervezett összege: 3789 ezer Ft.
2. Személyi jellegű ráfordítások: A megbízási díjak és a bérköltség tervezett összege: 24289 ezer Ft.
3. Értékcsökkenés, amortizáció: A feladatok ellátáshoz szükséges irodai és informatikai eszközök beruházásából adódó egyösszegű és tervezett értékcsökkenések tervezett összege: 570 ezer Ft.
Nyíregyháza Déli Ipari Park ingatlan értékesítés: Saját tulajdonú ingatlan adásvételéből származó kiadások nem kerülnek tervezésre, azok tervezhetőségének hiánya okán.

Tervezett eredmény

A 2023-ra tervezett bevételek és kiadások alapján a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Korlátolt Felelősségű Társaság várható adózás előtti eredménye 3120 ezer Ft lesz.

IV. MELLÉKLETEK:

- I. Eredményterv
- II. Bevételi források
- III. Költségek-ráfordítások
- IV. Beruházási terv

I.sz. melléklet – Eredményterv

nettó adatok ezer forintban

A tétel megnevezése	2022. évi Terv	2022. évi várható tény	2023.évi terv	2022. évi várható tény/2022. évi terv %	2023. évi terv/2022. évi terv %	2023. évi várható tény %
Értékesítés nettó árbevétele	9990	9990	32 070	100,00%	321,02%	321,02%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Egyéb bevételek	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
III. sorból: visszaírt értékvesztés	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Anyagijellegű ráfordítások	1539	1281	3 789	83,24%	246,19%	295,77%
Személyi jellegű ráfordítások	6526	6526	24 289	100,00%	372,21%	372,21%
Értékcsökkenési leírás	227	244	570	107,33%	251,17%	234,01%
Egyéb ráfordítások	0	0	302	0,00%	0,00%	0,00%
VII. sorból: értékvesztés	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	1698	1940	3 120	114,21%	183,71%	160,85%
(I.+II.+III.-IV.-V.-VI-VII)	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
VIII. sorból: értékelési különbözet	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
IX. sorból: értékelési különbözet	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.)	1698	1940	3 120	114,21%	183,71%	160,85%

II. sz. melléklet – Bevételi források

nettó adatok ezer forintban

MEGNEVEZÉS	2022. évi Terv	2022. évi várható tény	2023.évi terv	2022. évi várható tény/2022. évi terv %	2023. évi terv/2022. évi terv %	2023. évi terv/2022. évi várható tény %
ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	9990	9990	32 070	100,00%	321,02%	321,02%
Szolgáltatási díj	9990	9990	32 070	100,00%	321,02%	321,02%
Saját tulajdonú ingatlan adásvétel	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
EGYÉB BEVÉTELEK - MŰNKAÜGYI TÁMOGATÁS	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Kamatbevételek	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Bevételek összesen	9990	9990	32 070	100,00%	321,02%	321,02%

III. sz. melléklet – Költségek-ráfordítások

nettó adatok ezer forintban

MEGNEVEZÉS	2022. évi Terv	2022. évi várható tény	2023. évi terv	2022. évi várható tény/2022. évi terv %	2023. évi terv/2022. évi terv %	2023. évi terv/2022. évi várható tény
Anyagköltség	432	432	1 323	100,00%	306,31%	306,31%
Üzemananyag költség	382	382	1 273	100,00%	333,32%	333,32%
Irodaszerek	50	50	50	100,00%	100,00%	100,00%
Egy éven belül elhasznált anyagi eszközök	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Tisztítószer	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Igénybe vett szolgáltatások	682	524	1 805	76,84%	264,60%	344,36%
Bérelti díj	0	0	90	0,00%	0,00%	0,00%
Hirdetés, reklám költség	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Posta, telefon, internet költség	50	50	164	100,00%	328,00%	328,00%
Belföldi kiküldetés	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Számviteli, könyvvizsgálói díj javítás, karbantartás	180	30	270	16,67%	150,00%	900,00%
Egyéb igénybevevett szolgáltatás	397	389	721	97,99%	181,54%	185,27%
Oktatás, továbbképzés	0	0	150	0,00%	0,00%	0,00%
Foglalkozás eu. Szolg.	5	5	10	100,00%	200,00%	200,00%
Ügyvédi munkadíj	50	50	100	100,00%	200,00%	200,00%
Egyéb szolgáltatások	425	325	661	76,47%	155,55%	203,42%
Bankköltség	80	80	240	100,00%	300,00%	300,00%
Biztosítási díj	275	175	351	63,64%	127,67%	200,63%
Hatósági díjak	70	70	70	100,00%	100,00%	100,00%
Személyi jellegű ráfordítások	6 526	6 526	24 289	100,00%	372,21%	372,21%
Alapbérek	5 217	5 217	14 400	100,00%	276,00%	276,00%
Ügyvezetői prémium	0	0	5 760	0,00%	0,00%	0,00%
Megbízási díjak	318	318	981	100,00%	308,98%	308,98%
Kifizetőt terhelő személyi jövedelemadó	91	91	177	100,00%	194,96%	194,96%
Felügyelő Bizottság tagjainak tiszteletdíja, egyéb meg. díjak	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Cafetéria	72	72	200	100,00%	279,07%	279,07%
Reprezentáció	150	150	150	100,00%	100,00%	100,00%
Gépkocsi költségtérítés	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Betegszabadság	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Bérfelár	678	678	2 621	100,00%	386,40%	386,40%
Értékcsökkenési leírás- amortizáció	227	244	570	107,33%	251,17%	234,01%
Terv szerinti értékcsökkenés	35	26	420	73,87%	1203,87%	1629,77%
Kis értékű tárgyi eszközök terv szerinti összegű értékcsökkenése	192	218	150	113,41%	78,07%	68,84%
Egyéb ráfordítások	0	0	302	0,00%	0,00%	0,00%
Adójellegű egyéb ráfordítások	0	0	302	0,00%	0,00%	0,00%
Késedelmi pótlék, kamat	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Pénzügyi műveletek ráfordítása	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Ráfordítások összesen	8 292	8 050	28 950	97,09%	349,14%	359,61%

IV. sz. melléklet – Beruházási terv 2023

nettó adatok forintban

Nettó 200 ezer Ft-ot nem meghaladó, kis értékű beszerzések

Megnevezés	darabszám	nettó HUF/db	Összesen nettó HUF
LCD kivetítő	1	150 000	150 000
Összesen			150 000