

**Adószám:** 24948290-2-19  
**Cégbíróság:** Veszprémi Törvényszék Cégbírósága  
**Cégjegyzék szám:** 19-09-517218

**Ajkai Főnix-Park Tanácsadó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**

8400 Ajka, Szabadság tér 12

**Üzleti jelentés  
2021.**


**Fordulónap:** 2021. december 31.

**Beszámolási időszak:** 2021. január 01. - 2021. december 31.

Ajka, 2022. március 16.

**Ajkai Főnix-Park Kft.**  
Székhely: 8400 Ajka, Szabadság tér 12.  
Lev. cím: 1013 Bp., Krisztina krt. 32. 3. em 1.  
Adósz.: 24948290-2-19

P.h.



A gazdálkodó  
képviselője

## **1. Bemutatkozás**

### **1.1. Szervezet**

#### **Vezetés**

Az Ajkai Főnix-Park Kft vezetését az alábbi személyek alkotják:

A Társaságot Dr. Koji Ferenc (lakcíme: 2072 Zsámbék, Akácfa utca 12. anyja neve: Márci Julianna, szül: Nyírbogdány, 1949.03.28., adóazonosító jele: 8300363025) ügyvezető képviseli 2021. március 10. napjáig.

A társaság új ügyvezetői 2021. március 12. napjától önálló aláírási joggal Antal László és Csékö-Sági Zsuzsanna.

#### **Belső ellenőrzés**

A gazdálkodás belső ellenőrzéséért a vezetésen túl a szervezet könyvvizsgálója felelős. A könyvvizsgáló neve, címe és kamarai nyilvántartási száma:

Quercus Audit RB Kft.

Székhely: 8200 Veszprém Radnóti tér 2 C ép.

Könyvvizsgáló: Tölgyes András

Tagszám: 005572

Igazolvány száma 006934

#### **Szervezeti felépítés**

A szervezeti felépítés egyszintű hierarchia, így a közreműködők közvetlenül a vezetés utasításai szerint járnak el.

#### **Cégcsoport**

Az Ajkai Főnix-Park Kft leányvállalatnak minősül. A társaság tulajdonosai az alábbiak :

Név	Cím	Tulajdoni hányad (ezer Ft)	Tulajdoni hányad %
PK Követeléskezelő Zrt.	1013 Budapest, Krisztina krt. 32. 3. em. 1.	2.400	80
Ajka Város Önkormányzata	8400 Ajka, Szabadság tér 12.	600	20

### **1.2. Piaci környezet**

#### **Tevékenység**

Az Ajkai Főnix-Park Kft fő tevékenysége:

6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

## **Piaci környezet**

A gazdálkodás piaci környezete számos kockázatot rejt magában. A COVID-19 okozta gazdasági visszaesés miatt az ingatlanvásárlási kedv valamint vevők fizetési képessége az elmúlt évekhez képest csökkent.

## **Piaci környezet változása**

A piaci környezete jelentős változása nem várható.

## **1.3. Jövőkép**

Az Ajkai Főnix-Park Kft üzleti lehetőségeiben jelentős változás nem várható, jelentős új lehetőségek feltárása és kihasználása nem valószínűsíthető.

## **Várható fejlődés**

A fejlődést a lehetőségek szabják meg, az Ajkai Főnix-Park Kft célja a lehetőségek kiaknázása, a jövedelmező működés.

## **Üzleti tervek**

Az Ajkai Főnix-Park Kft üzleti folyamatait számszerűen nem tervezi, gazdálkodását céljai határozzák meg.

## **Várható változások**

A gazdálkodásban a közeljövőben jelentős változás nem várható, jelentős változást okozó belső döntések nem születtek.

# **2. Üzletpolitika**

## **2.1. Társadalmi szerepvállalás**

### **Szerepvállalás bemutatása**

Az Ajkai Főnix-Park Kft társadalmi szerepvállalása nem került megfogalmazásra.

## **2.2. Foglalkoztatáspolitikai**

### **Foglalkoztatáspolitikai bemutatása**

Az Ajkai Főnix-Park Kft foglalkoztatáspolitikája nem körülhatárolt, azt a mindenkor gazdasági célok határozzák meg.

## **2.3. Kutatás, fejlesztés**

### **K+F célok**

Az Ajkai Főnix-Park Kft kifejezetten kutatásra, kísérleti fejlesztésre irányuló célokat nem fogalmazott meg.

## **2.4. Környezetvédelem**

### **Környezetvédelmi felelősség**

A tevékenység jellegéből adódóan az Ajkai Főnix-Park Kft környezetvédelmi felelőssége nem jelentős, környezetkárosítás nem valószínűsíthető.

### **Környezetvédelmi fejlesztések**

A tevékenység jellegéből adódóan az Ajkai Főnix-Park Kft a környezetvédelem területén nem alkalmazott, és nem tervez fejlesztéseket.

## **Környezetvédelmi támogatások**

Környezetvédelmi fejlesztésekre az Ajkai Főnix-Park Kft nem kapott támogatást, és nem tervezi a jogcímen támogatás igénylését.

## **Környezetvédelmi intézkedések**

A tevékenység jellegéből adódóan az Ajkai Főnix-Park Kft környezetvédelmi intézkedéseket nem tett, és nem tervez.

## **2.5. Kockázatkezelés**

### **Tevékenység kockázatai és bizonytalanságai**

Az Ajkai Főnix-Park Kft tevékenysége során felmerülő főbb kockázatok, bizonytalanságok az alábbiak:

Az Ajkai Főnix Park Kft. tevékenységében az ingatlan adásvételek esetében a kockázati tényező leginkább abból fakad, hogy a kezdeti tőkeigényhez képest a bevételek vagy időben később, eltolva, vagy bizonytalanul tervezhetően jelentkeznek valamint, hogy az ingatlanpiac árai hektikusan változnak és nagyban függnék külső környezeti tényezőktől, amire a cégnek nincs ráhatása.

### **Pénzügyi kockázatok**

A gazdálkodást fenyegető ár-, hitel-, likviditás- és cash-flow kockázatok mértékei, jellemzői elsősorban az alábbiak:

- A COVID-19 okozta gazdasági visszaesés,
- A közelmúltban kitört Orosz-Ukrán háború miatt kialakult gazdasági és pénzügyi bizonytalanság
- A fentiek miatt kialakult instabil pénzügyi helyzet, és az ingatlanvásárlási kedv valamint vevők fizetési képessége az elmúlt évekhez képest csökkent. ez nagyon komoly hatást gyakorol a Társaság fennálló hiteltörlesztésére is amelynek fedezete az értékesítésekből befolyó összegek lennének.

### **Pénzügyi instrumentumok**

A pénzügyi instrumentumok hasznosítása (ideértve azok minősítését, besorolását, jellegét is) a vagyoni helyzetre nincs jelentős hatással.

### **Kockázatkezelési politika**

Az Ajkai Főnix-Park Kft a kockázatok kezelése során elsősorban azok elkerülésére, minimalizálására törekszik. Az elkerülhetetlen kockázatok kezelésénél elsődleges szempont a gazdálkodás biztonsága.

## **2.6. Minőségpolitika**

Az Ajkai Főnix-Park Kft minőségpolitikája nem tanúsított. A gazdálkodás célja a vevői elégedettség, ennek érdekében a működés minden területén a lehető legjobb minőség biztosítása.

## **3. A tárgyévi gazdálkodás értékelése**

### **3.1. Üzleti év értékelése**

#### **Üzletmenet bemutatása**

Az Ajkai Főnix-Park Kft méretére és összetettségére tekintettel az üzletmenet további elemzése nem szükséges, a fejlődés, a teljesítmények, a gazdálkodó helyzete a beszámoló más részeiből megfelelően megítélhető.

#### **Üzleti év értékelése**



A jelen beszámoló által felölelt beszámolási időszak gazdálkodása a várakozásoknak megfelelően alakult, az üzletmenet érdemben nem kifogásolható.

#### **Tervteljesülés értékelése**

Az üzleti év gazdálkodása a terveknek megfelelően alakult, a tényadatok nem térnek el jelentősen a tervektől.

#### **Éves beszámoló értékelése**

Jelen beszámoló az Ajkai Főnix-Park Kft vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetéről és üzletmenetéről megbízható és valós képet nyújt, a múltbeli tény- és várható jövőbeni adatok alapján további magyarázatok nélkül a tényleges körülményeknek megfelelő képet ad. A beszámoló adatai megfelelőek, a gazdálkodás körülményeit elegendő és megfelelő módon mutatják be.

### **3.2. Fordulónap utáni események**

#### **Mérlegkészítésig bekövetkezett események**

A mérleg fordulónapját követően olyan lényeges esemény nem következett be, mely a tényleges körülmények megítélését befolyásolná, arra a beszámoló megfelelő alapot nyújt.

#### **Fordulónap utáni folyamatok**

A mérleg fordulónapját követő olyan különösen jelentős folyamat nincs, mely a tényleges körülmények megítélését befolyásolná.