

KOBİ'ler için FİNANSA ERİŞİM VAK'A ÇALIŞMASI

Hotel Akronium Vak'a Tanıtımı

➤ Arka Plan, Şehir ve Özellikleri

Afyonkarahisar ili, sahip olduğu doğal ve kültürel çekiciliklerden dolayı, son yıllarda ülkemizin turizm yatırımlarının en fazla arttığı iller arasındadır. Şifalı termal kaynakları yanında, turizme konu olan doğal, tarihi ve kültürel kaynakların zenginliği, Afyonkarahisar ilini önemli çekim merkezi haline getirmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından ilan edilen dört Termal Turizm Merkezi çevresinde her geçen gün turizm işletmelerinin sayısı artmaktadır. Afyonkarahisar ile komşu iller karşılaştırıldığında, Afyonkarahisar'da turizm yatırımlarında çok hızlı bir artışın olduğu görülmektedir. Afyonkarahisar ili kültürel kaynaklar yönüyle de zengindir. Afyonkarahisar, Eskişehir ve Kütahya illerini kapsayan "Frigya Kültür ve Termal Turizm Gelişim Bölgesi", Frig Vadisi olarak tanımlanan ve Anadolu'nun en eski medeniyetlerinin yaşadığı ve antik kalıntıların bulunduğu arazinin en geniş bölümü Afyonkarahisar sınırları içerisinde bulunur.

Ayrıca ilin, Başkomutan Meydan Muharebesi'nin yaşandığı savaş alanları, Afyonkarahisar tarihi evleri, kalesi, Mevlevihane'si, müzeleri, festivalleri, el sanatları ve yemekleri diğer kültürel turizm çekiciliklerini oluşturur.



➤ Hotel Akronium hakkında

Otel, 35 yıl önce orta büyüklükte kurulmuştur. Şehrin gelişimine katkısının anlaşılması üzerine ilave bir yatırımla kapasitesi büyütülmüştür. Geçtiğimiz yıllar boyunca ilave otel yatırımları yapılmasına rağmen, sağladığı güven ve iyi hizmet kalitesi sayesinde operasyonlarına devam etmektedir. Şehrin

doğal güzellikleri ve kültürel geçmişine ilgi duyan müşterileri yanında, tedavi amaçlı termal kaynaklardan yararlanmak isteyen müşterileri misafir etmektedir. Bölgedeki otellerde son yıllarda talep gören hizmet alanı ise, şirket toplantıları, kongre ve konferans turizmi olmuştur. Bulunduğu yer itibariyle çevre illerden ulaşımın kolaylıkla sağlanabilmesi, turizmin gelişimine katkı sağlamıştır.

➤ **İş Gücü Piyasası**

Afyonkarahisar ili için yapılan İş Gücü Piyasası inceleme ve raporlarında, konaklama ve yiyecek hizmetlerinin sağlanması konusunda, yetişmiş ve yetişmekte olan işgücü sayesinde, açık kalan işler ve kayıtlı işsiz sayısı düşük olarak tespit edilmiştir. Bu sonuç dengeli bir iş gücü piyasasının var olduğunu göstermektedir.

➤ **Personel Durumu**

Yönetim sorumluluğunu taşıyan ekip, geçtiğimiz üç yıl boyunca çalışmıştır. Önceki Genel Müdür, günlük operasyonları iyi bilen bir yönetici idi. Kendisine bağlı çalışan dört müdür bulunmaktaydı. Bunlar sırasıyla, Ön Büro, Kat Hizmetleri, Teknik Hizmetler ve Restoran işlerinden sorumluydular.

➤ **OPERASYONLAR**

- **Otel Operasyonları**

Otelde 400 adet oda bulunmaktadır. Odalar standart ve lux olmak üzere iki farklı şekilde tasarlanmıştır. Oda fiyatlaması yapılırken hangi tür odanın satıldığı önemlidir. Müşterilere sunulan fiyata dâhil olmayan başka hizmetlerde vardır. Termal kullanımı ve SPA servisi fiyata dâhil değildir. Fiyat içinde kahvaltı dâhildir. Havuzların kullanımı da ücretsizdir.

- **Ön Büro**

Mevsimselliğe bağlı fiyatlama hakkında karar almak üzere stratejilerin geliştirilmesi, satışların Promosyonu yapılmaktadır.

- **Kat Hizmetleri**

Önceki Müdür, maliyetlerin düşürülmesinin, müşterilerin tatmin düzeyinin artmasından daha önemli olduğunu savunan Yönetimin baskıları karşısında umutsuzluğa kapılmıştı. Bu sebeple düşük maliyetli işgücü ile çalışma sonucu servis kalitesi orta düzeydeydi.

- **Teknik ve Bakım Hizmetleri**

Yaklaşık 2 yıl önce Otel, büyük bir renovasyon sürecini tamamladı. Otel, Restoran ve Müşterilere hizmet sunulan alanlar neredeyse yenilenmiş oldu. Müdür, çalışanlarını devam eden iyileştirme ve bakım işlerin tamamlanması için çalıştırmaya devam etti. Personelin ihtiyacı olan diğer alanlarda da bakım ve yenilenme çalışmaları yaklaşık 3 ay önce tamamlandı.

- **Restoran, Kahvaltı**

Müdür, Mutfak ve Lokanta alanlarında yapılan işlerin takibinden sorumludur. Menülerin oluşturulması ve satın alma seçeneklerinin kararlaştırılmasına destek olur. Yemek ve kahvaltı satışları ile ilgili tahminlerde bulunarak ihtiyaç duyacağı mutfak ve hizmet elemanlarını belirler.

➤ **YARDIMCI HİZMETLER**

- **İnsan Kaynakları**

Genel Müdür, otel işletmesinin insan kaynakları politikalarının oluşturulmasından, işe alım, ücretlendirme ve eğitim işlerinin yürütülmesinden sorumludur.

- **Satın Alma**

Otelimizde mevcut satın alma kadrosu bulunmamaktadır. Ağırlıklı olarak mutfak ve kat hizmetleri ile ilgili talepler, ilgili kişilerce yapılmaktadır. Öngördüğünüz iş hacmine uygun olarak bu kadro için işe alım yapılması mümkündür.

- **Finans ve Muhasebe**

Otel'in tüm faaliyetleri ile ilgili performans ölçülmesi yapılmasına kaynak olacak raporlamaları hazırlamak, ödeme ve tahsilat işlerini yürütmek görevlerini yapmaktadır.



MALİ VERİLER

31.12.2017

BİLANÇO

VARLIKLAR

Gayrimenkul ve Ekipman	2.985.000,00
Stok	0,00
Alacaklar	25.717,10
Nakit ve benzeri	40.000,00
TOPLAM VARLIK	3.050.717,10

SERMAYE VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Ödenmiş Sermaye	840.000,00
Dağıtılmamış Karlar	0,00
Net Gelir	16.636,95
Krediler (Faizli borçlar)	2.054.803,29
Ödenecekler	139.276,86
TOPLAM SERMAYE VE ÖZKAYNAK	3.050.717,10

KONSOLİDE GELİR TABLOSU

GELİRLER

Oda Gelirleri	119.265,00
Otel hizmetleri diğer gelirler	16.816,25
Restaurant Geliri	43.938,45
TOPLAM GELİR	180.019,70

GİDERLER

Personel Giderleri	73.466,40
Tedarik Giderleri	15.505,00
Satın alma Giderleri	23.953,08
Diğer Değişken Giderler	13.152,38
Diğer Sabit Giderler	13.200,00
TOPLAM OPERASYONEL GİDERLER	139.276,86

EBITDA

Amortisman	15.000,00
------------	-----------

Operasyonel Kar (EBIT) **25.742,85**

Faiz Giderleri **1.975,77**

Vergi Öncesi Kar **23.767,08**

Vergi **7.130,12**

Net Gelir **16.636,95**

NAKİT AKIM TABLOSU

OPERASYON NAKİT AKIMI

EBITDA	40.742,85
Net Finansman Masrafları	-1.975,77
Vergiler	-7.130,12
Toplam Operasyon Nakit Akımı	31.636,95
Net İşletme Sermayesinde Değişim	
Alacaklarda Değişim (artış- / azalış +)	24.282,90
Ödeneceklerde Değişim (artış + / azalış-)	-110.723,14
Stoklarda Değişim (artış- / azalış +)	0,00
Toplam Net İşletme Sermayesi Değişimi	-86.440,24
Net Operasyonel Nakit Akımı	-54.803,29
Finansman faaliyetleri Nakit Akımı	
Borç Finansmanı: İlerleme (+) /Geri Ödeme (-)	54.803,29
Toplam Finansman faaliyetleri Nakit Akımı	54.803,29
Nakit ve benzeri- Net artış (+) veya azalış (-)	0,00
Dönem Başı Nakit ve nakit Benzeri Mevcudu	40.000,00
Dönem Sonu Nakit ve nakit Benzeri Mevcudu	40.000,00

GELİRİN FONKSİYONEL DAĞILIMI

Otel Geliri	136.081,25
Oda Geliri	119.265,00
Diğer Otel Hizmetleri Geliri	16.816,25
Otel Giderleri	87.001,86
Ön Büro	19.290,40
Oda Hizmetleri	23.401,00
Teknik Servis – Bakım	25.122,00
Kahvaltı Gideri	5.505,00
Diğer (Otel harcamaları)	13.683,46
Otel net Katkısı	49.079,40
Restaurant Geliri	43.938,45
Restaurant, Yiyecek	28.663,45
Restaurant, İçecek	15.275,00
Restaurant Giderleri	45.875,00
Mutfak – Personel	14.280,00
Yemek Salonu – Personel	4.080,00
Malzeme – Yiyecek & İçecek	22.764,00
Diğer (Yönetim, Eğitim vb.)	4.751,00
Restaurant net Katkısı	-1.936,55
Paylaşılan Giderler	6.400,00
EBITDA	40.742,85

GEÇEN DÖNEM ODA FİYATLARI

Hafta içi

Kapı	130,00
Son dakika	100,00
Gelecek Dönem	110,00
Sadakat program Üyesi	100,00
Şirket Anlaşmalı	125,00

Hafta sonu

Kapı	130,00
Son dakika	100,00
Gelecek Dönem	110,00
Sadakat program Üyesi	100,00
Şirket Anlaşmalı	115,00

PROBLEM VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ ÇALIŞMASI

Mali verilerden görüleceği üzere, çok kıymetli bir bölgede yer alan ve devam eden yatırımlarla, uzun süreden beri kaliteli hizmetlerini sürdüren Hotel Akronium, geçtiğimiz faaliyet döneminde, yeterli performans gösteremeyerek, karlılığını yükseltememiştir.

Dönem boyunca, yönetimi üstlenen Genel Müdür, performans sonucunda ayrılmayı tercih etmiştir. İşletmenin Yönetim Kurulunu oluşturan aile ve bağımsız üyeler, çeşitli arayışlar sonrasında, yeni Genel Müdür atamasını yapmışlardır.

Önümüzdeki yıllarda, önemli ulusal ve uluslararası etkinliklere de ev sahipliği yapacak olan Afyonkarahisar'da, turizm sektörünün canlanması beklenmektedir. Kurlarda yaşanan oynaklık yurtdışı acentelerin ilgisini arttırmış ve yeni talepler gelmeye başlamıştır. Yönetimin ilk önemli önceliği bankalardan kullandıkları ve maliyetleri giderek artan kredilerin yapılandırılması amacıyla çalışmalar yapmaktır.

Ekip olarak, işletmenin maliyetlerini kontrol ederek,

-Kârlılığı arttırmak üzere alınacak önlemlerin belirlenmesi,

-Satış, pazarlama ve fiyatlama ile ilgili Projeksiyonun hazırlanması,

-Banka kredilerinin yeniden düzenlenerek, faiz masraflarının azaltılması,

-İşletme sermayesinin yükseltilmesi,

İçin neler yapılabilir? Önerileriniz nelerdir?