
Sopron Holding Vagyonkezelő Zrt.

Konszolidált üzleti jelentés
2010. év

Az anyavállalat általános adatai**Alapítás**

A társaság alapítása 2005. április 19-én történt határozatlan időre.

Alapítók:

Sopron MJV Önkormányzata 9400 Sopron Fő tér 1.	249 szavazat
Sopron és Környéke Vízmű Zrt. 9400 Sopron Bartók Béla u. 42.	1 szavazat

Alaptőke:	25.000.000 Ft
ebből - készpénz	25.000.000 Ft

Fő tevékenységi körök:

701103	Ingyenberuházás, -eladás
701203	Ingyenforgalmazás
702003	Ingyen bérbeadása, üzemeltetése
703103	Ingyenügynöki tevékenység
703203	Ingyenkezelés
741503	Vagyonkezelés (fő tevékenység)

Bejegyzés:

Bejegyezve:	2005.08.18.
Bejegyző bíróság:	Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság, mint Cégbíróság

Átalakulás

Átalakulás időpontja:	2006.05.31.
Átalakulás módja:	beolvadás

Beolvadó gazdasági társaságok:

Cégnév	Cím	Adószám	Cégbiztosítási szám
Soproni Városüzemeltetési Kft.	9400 Sopron, Verő József u. 1.	13221405-2-08	08-09-011947
Soproni Ipari és Innovációs Park Kft.	9400 Sopron, Verő József u. 1.	11469641-2-08	08-09-007053
Soproni Táv hőszolgáltató Kft.	9400 Sopron, Hőközpont u. 2.	11135948-2-08	08-09-004242
Soproni Ingatlankezelő Kft.	9400 Sopron, Verő József u. 1.	11135955-2-08	08-09-004241

A Sopron Holding Zrt. a beolvadó társaságok jogutódjaként működik tovább.

Alaptőke:	600.000.000 Ft
------------------	----------------

Részvénytulajdonosok:

Sopron MJV Önkormányzata
9400 Sopron Fő tér 1. 5999 szavazat

Sopron és Környéke Vízmű Zrt.
9400 Sopron Bartók Béla u. 42. 1 szavazat

Főtevékenység:

6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Egyéb tevékenységek:

4110 '08 Épületépítési projekt szervezése
6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
6831 '08 Ingatlanügynöki tevékenység
6920 '08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység, kivéve: könyvvizsgálat
0240 '08 Erdészeti szolgáltatás
3832 '08 Hulladék újrahasznosítása
3530 '08 Gőzellátás, légkondicionálás
4329 '08 Egyéb épületgépészeti szerelés
4322 '08 Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
4331 '08 Vakolás
4332 '08 Épületasztalos-szerkezet szerelése
4333 '08 Padló-, falburkolás
4334 '08 Festés, üvegezés
5210 '08 Raktározás, tárolás
5221 '08 Szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatás
7711 '08 Személygépjármű kölcsönzése
7120 '08 Műszaki vizsgálat, elemzés
9311 '08 Sportlétesítmény működtetése
0119 '08 Egyéb, nem évelő növény termesztése
0129 '08 Egyéb évelő növény termesztése
0161 '08 Növénytermesztési szolgáltatás
0210 '08 Erdészeti, egyéb erdőgazdálkodási tevékenység
0220 '08 Fakitermelés
1622 '08 Parkettagyártás
1623 '08 Épületasztalos-ipari termék gyártása
1624 '08 Tároló fatermék gyártása
1629 '08 Egyéb fa-, parafatermék, fonottáru gyártása
2013 '08 Szervertlen vegyi alapanyag gyártása
2059 '08 M.n.s. egyéb vegyi termék gyártása
2312 '08 Síküveg továbbfeldolgozása
2361 '08 Építési betontermék gyártása
2362 '08 Építési gipsztermék gyártása
2370 '08 Kőmegmunkálás
2591 '08 Acél tárolóeszköz gyártása
2651 '08 Mérőműszergyártás
3101 '08 Irodabútor gyártása
3102 '08 Konyhabútorgyártás
3109 '08 Egyéb bútor gyártása
3311 '08 Fémfeldolgozási termék javítása
3312 '08 Ipari gép, berendezés javítása
3320 '08 Ipari gép, berendezés üzembe helyezése
3600 '08 Víztermelés, -kezelés, -ellátás
3811 '08 Nem veszélyes hulladék gyűjtése
3812 '08 Veszélyes hulladék gyűjtése
4120 '08 Lakó- és nem lakó épület építése

4211 '08 Út, autópálya építése
4213 '08 Híd, alagút építése
4221 '08 Folyadék szállítására szolgáló közmű építése
4222 '08 Elektromos, híradás-technikai célú közmű építése
4291 '08 Vízi létesítmény építése
4299 '08 Egyéb m.n.s. építés
4311 '08 Bontás
4312 '08 Építési terület előkészítése
4313 '08 Talajmintavétel, próbafúrás
4321 '08 Villanszerelés
4339 '08 Egyéb befejező építés m.n.s.
4391 '08 Tetőfedés, tetőszerkezet-építés
4399 '08 Egyéb speciális szaképítés m.n.s.
4941 '08 Közúti áruszállítás
4942 '08 Költöztetés
5520 '08 Üdülési, egyéb átmeneti szálláshely-szolgáltatás
5621 '08 Rendezvényi étkeztetés
6832 '08 Ingatlankezelés
6910 '08 Jogi tevékenység
7022 '08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
7112 '08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
7311 '08 Reklámügynöki tevékenység
7500 '08 Állat-egészségügyi ellátás
7712 '08 Gépjárműkölcsönzés (3,5 tonna fölött)
7721 '08 Szabadidős, sporteszköz-kölcsönzése
7731 '08 Mezőgazdasági gép kölcsönzése
7732 '08 Építőipari gép kölcsönzése
7733 '08 Irodagép kölcsönzése (beleértve: számítógép)
7739 '08 Egyéb gép, tárgyi eszköz kölcsönzése
8110 '08 Építményüzemeltetés
8121 '08 Általános épületkarítás
8122 '08 Egyéb épület-, ipari takarítás
8129 '08 Egyéb takarítás
8130 '08 Zöldterület-kezelés
8211 '08 Összetett adminisztratív szolgáltatás
8219 '08 Fénymásolás, egyéb irodai szolgáltatás
8230 '08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
8291 '08 Követelésbehajtás
8299 '08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
9312 '08 Sportegyesületi tevékenység
9319 '08 Egyéb sporttevékenység
9329 '08 M.n.s. egyéb szórakoztatás, szabadidős tevékenység
9524 '08 Bútor, lakberendezési tárgy javítása
9604 '08 Fizikai közérzetet javító szolgáltatás

Tőkeemelés

Tőkeemelés időpontja: 2006.08.29.

Tőkeemelés módja: apport

Alaptőke: 623.600.000 Ft

Részvénytulajdonosok:

9400 Sopron Fő tér 1.

Sopron és Környéke Vízmű Zrt.
9400 Sopron Bartók Béla u. 42.

I szavazat

Részvénytulajdonosok változásának időpontja:

2007.01.25.

Sopron MJV Önkormányzata
9400 Sopron Fő tér 1.

6236 szavazat (egyedüli részvényes)

(ebből: 6.235 db törzsrészvény 100.000 Ft névértéken, 1 db határozathozatalt kizáró szavazatelsőbbbségi részvény 100.000 Ft névértéken)

A társaság azonosító adatai:

Cégjegyzék szám:

08 10 001790

KSH szám:

13517252-6820-114-08

Adószáma:

13517252-2-08

Közösségi adószáma:

HU13517252

A társaság igazgatósága 2007. 01.31-ig:

Hegyí Ferenc
Kónya László
Fleischhacker Imre
Dr. Czike Albert

A társaság igazgatósága 2007. 03.29-ig:

Hegyí Ferenc
Kónya László
Fleischhacker Imre
Dr. Czike Albert
Varga Norbert

A társaság vezérigazgatója (igazgatóság megszűnésével) 2007.03.29-től:

Dr. Komornoki László – 9400 Sopron, II. Rákóczi F. u. 47.

A társaság felügyelő bizottsága 2007.01.31-ig:

Dr. Kelemen Irma
Forrás Béla
Dr. Nyitrai István
Bircher Ottó

A társaság felügyelő bizottsága 2010.10.18-ig:

Dr. Kelemen Irma
Forrás Béla
Dr. Nyitrai István
Bircher Ottó
Gara Jenőné
Horváth Józsefné

A társaság felügyelő bizottsága 2010.10.19-től:

Dr. Kelemen Irma
 Forrás Béla
 Dr. Nyitrai István
 Nyikos Tivadar
 Nagy Zsolt
 Horváth Józsefné

Székhely: 9400 Sopron, Verő J. u. 1.

Internetes elérhetőség: www.sopronholding.hu

Telephely(ek): 9400 Sopron, Magyar u. 2.
 9400 Sopron, Magyar u. 19.
 9400 Sopron, Höközpont u. 2.
 9400 Sopron, Lófuttató u.

Könyvvizsgáló: Dr. Lett Béla egyéni vállalkozó
 9400 Sopron, Lővér krt. 75/A.
 Egyéni vállalkozói igazolványszáma: EV-3781254
 Kamarai nyilvántartási szám: 004398

A Sopron Holding Zrt. tulajdonában levő társaságok:

Sopron Rendszerház Informatikai és Szolgáltató Kft.	9400 Sopron, Verő József u. 1.
saját tőke nagysága eFt 2006.	3 152
saját tőke nagysága eFt 2007.	8 224
saját tőke nagysága eFt 2008.	12 658
saját tőke nagysága eFt 2009.	12 171
saját tőke nagysága eFt 2010.	11 065
jegyzett tőke nagysága eFt 2006-2010.	3 000
2006. év mérleg szerinti eredménye eFt	1 281
2007. év mérleg szerinti eredménye eFt	4 072
2008. év mérleg szerinti eredménye eFt	4 434
2009. év mérleg szerinti eredménye eFt	-486
2010. év mérleg szerinti eredménye eFt	-1 106
részesedés aránya 2006-2010.	66,67%
befolyás mértéke	többségi irányítást biztosító befolyás
Fészek Ingatlanhasznosító Kft.	9400 Sopron, Verő József u. 1.
saját tőke nagysága eFt 2006.	3 522
saját tőke nagysága eFt 2007.	-20 711
saját tőke nagysága eFt 2008.	-266 598
saját tőke nagysága eFt 2009.	-357 126
saját tőke nagysága eFt 2010.	-415 190
jegyzett tőke nagysága eFt 2006-2007.	20 000
jegyzett tőke nagysága eFt 2008-2010.	500
2006. év mérleg szerinti eredménye eFt	-9 682
2007. év mérleg szerinti eredménye eFt	-24 233
2008. év mérleg szerinti eredménye eFt	-245 887
2009. év mérleg szerinti eredménye eFt	-90 528
2010. év mérleg szerinti eredménye eFt	-58 064
részesedés aránya 2006-2010.	100,00%
befolyás mértéke	közvetlen irányítást biztosító befolyás
Soproni Ipari Zóna Szolgáltató Kft.	9400 Sopron, Mikoviny u. 48.
saját tőke nagysága eFt 2006.	2 912
saját tőke nagysága eFt 2007.	2 068

saját tőke nagysága eFt 2008.	2 943
saját tőke nagysága eFt 2009.	2 365
saját tőke nagysága eFt 2010.	3 390
jegyzett tőke nagysága eFt 2006-2007.	8 250
jegyzett tőke nagysága eFt 2008-2009.	9 630
jegyzett tőke nagysága eFt 2010.	4 180
2006. év mérleg szerinti eredménye eFt	-1 493
2007. év mérleg szerinti eredménye eFt	-844
2008. év mérleg szerinti eredménye eFt	-505
2009. év mérleg szerinti eredménye eFt	-578
2010. év mérleg szerinti eredménye eFt	-965
részesedés aránya 2006.	5,45%
részesedés aránya 2007.	52,61%
részesedés aránya 2008-2009.	54,62%
részesedés aránya 2010.	54,55%
befolyás mértéke	többségi irányítást biztosító befolyás
Sopron Régió Turisztikai Központ Nonprofit Kft.	9400 Sopron, Deák tér 2853/1 hrsz.
saját tőke nagysága eFt 2009.	9 882
saját tőke nagysága eFt 2010.	9 245
jegyzett tőke nagysága eFt 2009-2010.	10 000
2009. év mérleg szerinti eredménye eFt	-118
2010. év mérleg szerinti eredménye eFt	-637
részesedés aránya 2009-2010.	10,00%
befolyás mértéke	nincs irányítást biztosító befolyás

A mérlegkészítés időpontja: 2011. január 31.

A mérleg készítésével megbízott: Sopron Holding Vagyonkezelő Zrt.
Sopron, Verő József u. 1.
Kozma Ferenc gazdasági igazgató
Regisztrációs szám: 126145

A konszolidált üzleti jelentés célja

A konszolidált beszámoló fő részei (konszolidált mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet) az üzleti évről biztosítanak információkat, míg a konszolidált üzleti jelentés célja, hogy az éves beszámoló adatait ne csak a múltbeli tény, hanem a várható jövőbeni adatok alapján is értékelje és így a tényleges körülményeknek megfelelően – jövőbe mutató módon – mutassa be a gazdálkodó vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetét.

A konszolidált üzleti jelentés alapvetően szöveges elemzéseket tartalmaz, lényegében kiegészíti a beszámoló kiegészítő mellékletét.

A konszolidált üzleti jelentésnek a konszolidálásba bevont vállalkozások együttesének helyzetét és üzletmenetét, a vállalkozások tevékenysége során felmerülő főbb kockázatokkal és bizonytalanságokkal együtt úgy kell tartalmaznia, hogy az a tényleges viszonyokról megbízható és valós képet adjon.

A konszolidált üzleti jelentés készítési kötelezettsége

A konszolidált üzleti jelentést csak azoknak a gazdálkodóknak kell készíteniük, amelyek konszolidált éves beszámolót állítanak össze az Szt. előírásai alapján.

A konszolidált üzleti jelentés korlátozott publikussága

A konszolidált üzleti jelentés nem része a konszolidált éves beszámolónak, így nem vonatkozik rá a letétbe helyezési és közzétételi kötelezettség. A korlátozott nyilvánosság viszont azt jelenti, hogy az érdekeltek a gazdálkodó székhelyén betekintést nyerhetnek.

A konszolidált üzleti jelentés ugyan a tulajdonos részére készül, de érdekelteknek kell tekinteni a hitelezőket, partnereket és a dolgozókat egyaránt.

A konszolidálásba bevont leányvállalatok:

Sopron Rendszerház Kft.	9400 Sopron, Verő József u. 1.
saját tőke nagysága eFt 2010.	11 065
jegyzett tőke nagysága eFt 2010.	3 000
2010. év mérleg szerinti eredménye eFt	-1 106
részesezés aránya	67%
befolyás mértéke	többségi irányítást biztosító befolyás

A társaság azzal a céllal jött létre, hogy a tulajdonosok közreműködésével kidolgozott, speciálisan az önkormányzati tulajdonú vállalatok szolgáltatásait, feladatait támogató piacképes vállalatirányítási rendszert továbbfejlesztse, és a rendszerfelügyeletet támogassa, biztosítsa.

A vállalatirányítási rendszer szállítója kisebbségi tulajdonos, a rendszerparaméterezéshez, a folyamatok leképezéséhez szükséges szellemi tudást az anyavállalat biztosítja.

Alapadatok:

Rövid név: **Sopron Rendszerház Informatikai és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**

Székhely: 9400 Sopron, Verő József u. 1.
 Létesítő okirat kelte: 2006.02.16.
 Adóköteles
 tevékenység kezdete: 2006.03.17.
 Bejegyezve: 2006.04.10.
 Bejegyző bíróság: Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság, mint Cégbíróság
 Cégjegyzékszám: 08-09-013892
 KSH szám: 13700171-6202-113-08
 Adószám: 13700171-2-08
 Községi adószám: HU13700171
 Jegyzett tőke: 3.000.000,- Ft
 Tagok: Sopron Holding Zrt. többségi irányítást biztosító befolyás 67%
 R & R Software Zrt. jelentős befolyás 33%

Fészek Ingatlanhasznosító Kft.	9400 Sopron, Verő József u. 1.
saját tőke nagysága eFt 2010.	-415 190
jegyzett tőke nagysága eFt 2010.	500
2010. év mérleg szerinti eredménye eFt	-58 064
részesezés aránya	100%
befolyás mértéke	közvetlen irányítást biztosító befolyás

A Sopron Holding Zrt. 2006.február 7-én közvetlen irányítást biztosító befolyást szerzett, mivel megvásárolta a Fészek Ingatlanhasznosító Kft. üzletrészesének 100 %-át. Az üzletrészvásárlás a Sopron Holding Zrt. többségi tulajdonosának, a Sopron MJV Önkormányzatának határozata alapján történt.

A társaság elsősorban projekt cég, létrejöttének oka a Sopron, Lövér krt. 33. alatti ingatlanok hasznosítása.

Alapadatok:

Cégnév:	FÉSZEK Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság
Székhely:	9400 Sopron Verő József u. 1.
Létesítő okirat kelte:	2003.06.25.
Bejegyezve:	2003.08.15.
Bejegyző bíróság:	Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság, mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám:	08-09-011330
KSH szám:	13068215-6810-113-08
Adószám:	13068215-2-08
Jegyzett tőke:	20.000.000,- Ft (alapításkor)
Jegyzett tőke:	500.000,- Ft (jelenleg)
Tagok:	Sopron Holding Zrt. közvetlen irányítást biztosító befolyás 100%
Üzletrészvásárlás:	2006.02.07

Anyavállalat alapításkori előzményei

- A Sopron Holding Vagyonkezelő Zrt. – jelenlegi gazdálkodási formájában, Sopron Megyei Jogú Város Közgyűlésének döntése alapján – 2006. május 31. nappal jött létre.
- Négy önkormányzati tulajdonú társaság – a Soproni Ingatlankezelő Kft., a Soproni Távhőszolgáltató Kft., a Soproni Ipari Park Kft., a Soproni Városüzemeltetési Kft. – beolvadással egyesült a 2005. április 19-én alapított Sopron Holding Rt.-vel.
- A beolvadást a Győr-Moson-Sopron Megyei Cégbíróság 2006. május 31. nappal jegyezte be, így a 2006. május 31. naptól Sopron Holding Zrt. a társaságok jogutódjaként működik tovább.
- Az átalakulás folyamatára sajátos számviteli szabályok vonatkoznak. Az átalakulási folyamatot független könyvvizsgáló vizsgálta.
- A beolvadást a Győr-Moson-Sopron Megyei Cégbíróság 2006. május 31. nappal jegyezte be, így a 2006. május 31. naptól Sopron Holding Zrt. a társaságok jogutódjaként működik tovább.
- A jogelőd társaságok végleges átalakulás vagyonszerűsége alapján elkészült a jogutód Sopron Holding Zrt. végleges átalakulás vagyonszerűsége. A végleges átalakulási vagyonszerűsége elkészítése és letétbe helyezése a törvényben előírt határidőre megtörtént.

A cégcsoport üzleti ismertetése

Sopron Holding Vagyonkezelő Zrt. (anyavállalat)

Az év legfontosabb feladatainak a fizetőképesség megőrzése és a likviditási egyensúly fenntartása bizonyultak.

A társaságnál sajnos továbbra is a legnagyobb likviditási feszültséget a Fészek Kft.-hez kapcsolódó kötelezettségek kezelése, tőketörlesztések és kamatterhek jelentették. Az előzetes kalkulációkkal ellentétben az ingatlanpiac nem tolerálta az ügylet eredményességét megcélzó elvart és immáron kijelenthető, irreális lakásárakat, melyek a Lővér krt. 33. alatti átminősített apartmanokat jellemezték.

A Fészek ügyvezetése 2010-ben a meglévő 6 lakásból 1 darabot értékesített, nettó 20 mFt értékben, mely összeggel a tulajdonos (Sopron Holding Zrt.) felé fennálló tartozások váltak minimális részben törleszthetővé (tagi kölcsön, annak kamata, stb.).

Tehát a Fészek üzletrész vételekor megcélzott lakásonként tervezett négyzetméter árak – ez már látható – elrugaszkodtak a későbbi realitástól, így már most megállapítható, hogy az ügylet nem kevés veszteséget indukál az évek során (a Holdingra nehezedő folyamatos kamatterhek és az eddigi árfolyamkockázatok figyelembe vételével, bár utóbbiak a forintalapú kötvénykibocsátással megszűntek).

A hatalmas veszteséget csökkentheti az épülethez (ill. egyelőre a 65-ös apartmanhoz) tartozó 6.344 m² területű építési telek hasznosítása. A likviditási teher enyhítése céljából a telek gyors elidegenítése, vagy további rentábilis felhasználása elengedhetetlen.

A Fészek huzamosabb ideje fennálló negatív saját tőkéje a tulajdonostól 2010-ben számviteli, cégjogi intézkedést igényelt, melyre a cselekvési terv már 2009. év végén elkészült, és a Felügyelőbizottság, illetve a Közgyűlés elé is beterjesztésre és elfogadásra került.

A tagi kölcsön és kamat apport cégjogi kezdeményezése tehát 2010-ben elindult, és a cégbíróság a változásokat végül 2011. február 8-ai végzésével jegyezte be.

A Sopron Holding Vagyonkezelő Zrt.-nek, mint a Fészek Ingatlanhasznosító Kft. egyedüli alapítójának, 100%-os tulajdonosának követelése a tagtársasággal szemben 2010. december 6-án (Ft-ban):

Követelések leányvállalattal szemben	636 130 160
Tagi kölcsön	381 654 991
Tagi kölcsön kamata	243 501 952
Szállítói követelés	10 973 217

Az elismert követelés alábbi hányada kerül apportálásra 2010. december 6-án (Ft-ban):

Követelések leányvállalattal szemben	440 000 000
Tagi kölcsön	381 654 991
Tagi kölcsön kamata	58 345 009

Az apport megoszlása a Fészek Kft. saját tőkéjében (Ft-ban):

Saját tőke	440 000 000
Jegyzett tőke	500 000
Tőketartalék	439 500 000

Előbbiek szerint a jegyzett tőke emelésére, tőketartalékba és utána részben eredménytartalékba átadott 440.000.000 Ft erejéig az alapító követelése a tagtársasággal szemben megszűnt.

A távhő divízióban jellemzően a rendszerkorszerűsítések, lakossági igényeket jobban kiszolgáló rekonstrukciók kerültek előtérbe. Társaságunk a lakossági terhek könnyítése céljából 2009-ben kedvező pénzügyi konstrukciójú fűtőkorszerűsítési projektet indított társasházak számára, mely rövid idő alatt népszerűvé vált. A fűtőkorszerűsítési program következtében a távfűtés szabályozható és mérhető lesz, valamint a lakók ezáltal jelentős megtakarításhoz is juthatnak, a fűtési rendszerük versenyképessé, korszerűvé és gazdaságosabbá válik.

2010. évben a Sopron Holding Zrt. közreműködésével újabb lakások fűtőkorszerűsítése valósult meg, ami cégünknek több milliós kiadást, illetve előfinanszírozást jelentett. A lakók a korszerűsítés költségeinek kifizetéséhez társaságunktól részletfizetési lehetőséget kérhettek. Akik az egyösszegű befizetést választották, azok 10% kedvezményben részesültek. A Holding természetesen nem csak az előfinanszírozást vállalta, hanem a projekt koordinálását és lebonyolítását is végezte.

A fűtőkorszerűsítés előnyei:

1. Szabályozhatóvá válik a fűtés és a lakók felhasználásuk arányában részesednek a költségekből.
2. Az átalakítással növekszik lakásuk értéke és könnyebben értékesíthetővé válik.
3. A korszerűsítéshez nem kell kivárni egy hosszadalmas és költséges pályázati procedúrát
4. Minimális költségek következtében semmilyen jelzőlog, teher, kötelezettségvállalás nem fogja terhelni a tulajdonukat.
5. A korszerűsítés révén jelentősen javulni fog épületük energiatanúsítvány szerinti minősítése.

A program várhatóan 2011-ben is folytatódik majd, melyre a fűtési időszak befejeződése után, tavasztól lehet jelentkezni.

A távhő divíziót alapjaiban alakító szerződésrendszer korszerűsítése 2006. évben elkezdődött, és azóta is tart. A hosszú távú szerződések felülvizsgálata elengedhetetlen, melyre 2010-ben további kezdeményezések történtek, és ezek 2011-ben is folytatódnak majd.

A Sopron Holding gazdálkodásának a városi költségvetés városüzemeltetési sorai szabnak irányt. A megrendelések teljesítése helyi gazdaságélénkítő hatással is bír, hiszen társaságunk alapvetően soproni cégek megrendeléseit részesíti előnyben.

A Sopron Holding a bázis éveken tapasztalt év végi szezonális következtében kialakuló ideiglenesen instabil gazdasági helyzetének javítása érdekében folyamatos egyeztetéseket kezdeményezett beszállítóival, megrendelőivel a pénzügyi egyensúly fenntartása érdekében.

Folyamatosan működtettük behajtási rendszerünket is. A romló pénzügyi viszonyok miatt szigorítottunk is, így az év végén kénytelenek voltunk megszüntetni vevőinkkel szemben a részletfizetési megállapodási módszert.

A lejárt vevőállományok nagyságrendje külső követelésbehajtó partnerért „kiáltott”, ezért a Holding szerződést kötött a MIXTON-TEAM HOLDING Zrt-vel. A munkakapcsolati és elszámolási szempontokat a minél kedvezőbb finanszírozási metodikára „hegyeztük ki”, hiszen a behajtási költségeket partnerünk előre szedi be az ügyfelektől, majd utána számlazza ki felénk, tehát a behajtás gyakorlatilag költséggel és előfinanszírozási teherrel sem jár. A MIXTON-hatáskörbe ingatlanos és távhős lejárt vevőállományok is átadásra kerültek, természetesen az ügyfelek előzetes értesítésével, felajánlva az átadás előtti törlesztéssel az „olcsóbb” utat.

A követelésbehajtó cég továbbra is interaktív kapcsolatot tart fenn a MIXTON-vevőkkel, és keddi napokon az Innovációs Központban külön helyiségben személyes ügyfélszolgálatot is igyekszik a hátralékos ügyfeleket a törlesztési útvonalak felé terelni.

Az ingatlangazdálkodás területén az elmúlt években a tulajdonosok több ingatlan üzemeltetését átadták új alapítású ingatlankezelőknek, miközben a piaci versenytársak száma is nőtt. Mindkettő folyamat csökkentette az ingatlangazdálkodás üzleti eredményeit, tekintettel arra is, hogy az állagában jelentősen leromlott ingatlanok maradtak a társaság kezelésében, és a jobb állapotú ingatlanok kerültek át más ingatlankezelőkhöz.

Az önkormányzat 2009-ben nagyszabású ingatlan (lakás, ill. egyéb bérlemény) értékesítési projektet hirdetett, melyben a Holding aktív és fontos partner mind a bérlemények előzetes ellenőrzése, mind a társasházi alapító okiratok elkészíttetése, mind az értékbecslések bonyolítása, és mind a törlesztő részletek beszedése terén.

Össességében továbbra is elmondható, hogy a kezelt ingatlanoknál 2010. évben is hiányoztak az állag szinten tartásához szükséges beruházási források, a javításokra – a tulajdonos költségvetésében tervezett – megrendelés állomány jelentősen elmarad a szükségéstől.

Az ipari park fejlesztés üzletágban a 2010-es év során továbbra is fontos feladat maradt a munkahelyet teremteni szándékozó vállalkozói csoportok célzott megszólítása, ipari parki építési telkekre való csábítása. Ezt kedvező árfekvéssel, gazdaságfejlesztő programokkal, személyes tulajdonosi, vállalkozói találkozók szervezésével erősítettük.

A vállalkozói beruházásokra váró építési telkekre a Holding visszavásárlási jogokat köt ki, ez továbbra is elengedhetetlen, tekintettel a múltbeli spekulációs célú, a visszavásárlási jog gyakorlását ellehetetlenítő jogügyleteire. Az ipari park infrastruktúrája vállalkozóbarát, teljesen közművesített, aszfalt utakkal ellátott, jól megközelíthető, rugalmasan kiszolgálható.

2009-ben a Soproni Innovációs Mentorprogramunkkal sikeresen pályáztunk a Nemzeti Kutatási és Technológiai Hivatal irányában. A vissza nem térítendő támogatás összege 21 mFt. A projekt – melynek működtetése 2010-ben is folytatódott – célja, hogy Sopron és környéke életképes ötlettel rendelkező, induló innovatív vállalkozásai számára az „Egy vállalkozás – egy íróasztal” infrastrukturális feltételeit kiépítse, és irodai szolgáltatásokat nyújtson. A program célja, hogy az innovatív vállalkozási ötlettel rendelkező kisvállalkozásokat támogassa.

Tervezett mentorálási szolgáltatások:

- Információ szolgáltatás.
- Jogi, cégalapítási tanácsadás, konkrét cégek bejegyzésével.
- Pénzügy-, adózás, támogatás-allokáció.
- Banki tanácsadás, kedvezményes bankszámlavezetés banki partner révén.
- Marketing, PR, kommunikáció.
- Üzletviteli tanácsadás (+üzleti tervírás), általános és specifikus menedzsment-tan oktatása, dokumentum-menedzsment.
- Vezetési készségekre felkészítés, HR-program.
- Szervezés, adminisztráció, részletes dokumentálás.
- Szellemi tulajdonvédelemmel kapcsolatos tanácsadás.
- Technológiai-transzfer tanácsadás.
- Technológiai-audit-tanácsadás és -nyújtás.

A program célkitűzése tehát, hogy a fenti szolgáltatásokat folyamatosan nyújtsa, és ezek a szolgáltatások a vállalkozások számára folyamatosan hozzáférhetőek legyenek. A projektben együttműködő partnereink a Nyugat-magyarországi Egyetem Erdőmérnöki Karának, Faipari Mérnöki Karának és Közgazdaságtudományi Karának szakemberei is.

A Sopron Holding tárgyévben a törvényi előírásoknak megfelelően több közbeszerzést, keret közbeszerzést is indított, és a továbbiakban is eleget tesz ezen jogszabályi kötelezettségeinek, és kiemelt fontosságú területként kezeli cégen belül a közbeszerzési folyamatok szabályos végrehajtását.

Fontos még megemlíteni, hogy 2009-ben Sopron Városa elnyerte a Virágos Magyarországért Környezetszépítő Verseny első helyét, mely feljogosította Sopron városát a 2010-es európai megmérettetésre is, mely komoly feladatokat rótt idén is a városüzemeltetés számára. Az európai versenyen 2010-ben a cég ezüst fokozatú minősítést szerzett.

A téli szezonban a városi sportélet palettájára – már évek óta megszokott módon – a Városi Műjégpálya több hónapon keresztül működtetésével is felkerültünk.

Szintén ismétlődő feladatunk az Inno Lignum Sopron Erdészeti és Faipari Szakvásár és Rendezvénysorozat sikeres megrendezése is, melyet az előző évekhez hasonlóan nagy részvételi hajlandóság kísér.

A foglalkoztatási politikánk is új elemeket hordozott magában. „Út a munkához” programban működtünk együtt a Polgármesteri Hivatallal, mely mögött a közcélú foglalkoztatás rendszere húzódik meg. Mindenképpen alkalmazásra érdemes ez a munkát kínáló formula, hiszen a társaság számára többletköltséggel nem jár, mivel a személyi jellegű költségek szinte teljes egészét a PH utólag megtéríti számunkra havi elszámolás alapján.

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága 2009. január 28. napján meghozott ítélete alapján a Sopron, Petőfi téri mélygarázs Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzatának a tulajdonába került. Az önkormányzat ezek után, mint a parkolás terén jártassággal rendelkező gazdasági társaságot, a 100%-osan tulajdonolt Sopron Holdingot bízta meg a mélygarázs felügyeletével. A használati próbaidőszakot ingyenes időszak is követte. 2010-ben a mélygarázs már fizetős üzemmódban működött, a Holding pedig üzemeltetési szerződés keretében látta el feladatait.

A Sopron Holding saját infrastrukturális körülményei javításának és a piac által támasztott követelmények hatékonyabb teljesítésének érdekében tovább folytatta új telephelyének kialakítását a Lófuttató utcában. A stratégiai beruházás folyamán fontos irányelv volt a takarékoság, de a lakosság, a város háborítatlan kiszolgálásának fő elve sem sérülhetett. A telephely teljes aktiválása 2011-ben esedékes.

Mindezek mellett a városüzemeltetés és az ingatlangazdálkodási kivitelezés 2008-tól már teljes egészében az új helyről látja el zökkenőmentesen feladatait. A telephely értékálló módon a Sopron Holding és a város „vérkeringésébe” teljes joggal bekapcsolódva szolgálta az év során a tulajdonos és a város érdekeit.

A Sopron Holding 2010. évi divizionális szerkezete (megegyezik a 2007-ben kialakított struktúrával):

- Távhő szolgáltatás

- Zöld- és sportterület gazdálkodás
- Út- és közterület fenntartás
- Ingatlan gazdálkodás
- Szolgáltatás

A társaság 2007 októberétől, - alkalmazkodva a nagyvállalati HR modellekhez - káféteria rendszert (VBKJ - választott béren kívüli juttatások) vezetett be költségei csökkentése, dolgozói életkörülményeinek javítása és munkahelyhez való kötődésének megerősítése érdekében. A VBKJ-modell azóta is működik.

FÉSZEK Ingatlanhasznosító Kft. (leányvállalat)

A Fészek Kft. tevékenysége 2010-ben is kizárólag a Sopron, Lővér krt. 33. alatti ingatlanok (lakások + egyik lakáshoz rendelt 6344 m² nagyságú építési telek) minél gyorsabb ütemű elidegenítésére irányult. Ezt továbbra is nehezítették a gazdasági világválság érezhető hatásai, melyek az ingatlanszektorra hatványozottan érintették.

A likviditási gondokat enyhítendő, az apartmanok egy részének bérbeadása jelenleg is folyik, de ez nagyságrendjénél fogva nem nyújt megoldást a fennálló problémákra.

A kereslet csökkent, az eladási árak szintén, így a társaság évek óta tartó veszteséghalmozása folytatódott. A már eleve magas bekerülési értékeket az értékesítési árakban érvényesíteni a gazdasági válság előtt sem lehetett, nemhogy utána.

A Sopron Holding Zrt. 100%-os tulajdonlása, a teljes üzletrész megvásárlása (2006) óta a 60-ból 2009-ig 54 db ingatlant sikerült elidegeníteni. 2010-ben ezt 1 lakás eladása követte, nettó 20 mFt értékben, így készleten 2010. év végén 5 db lakás maradt, illetve a 65-ös lakáshoz rendelt építési telek. Az ingatlanokból befolyt nettó vételár a tulajdonos felé fennálló tagi kölcsön törlesztésére szolgál.

Az évek során a bruttó értékesítési átlagárak a következőképpen alakultak:

				Nettó vételár	Áfa	Bruttó vételár
2006. összesen (99 m ²):	Bruttó átlagár:	240 324	Ft/m ²	19 826 730	3 965 346	23 792 076
2007. összesen (80 m ²):	Bruttó átlagár:	247 875	Ft/m ²	16 525 000	3 305 000	19 830 000
2008. összesen (1.353 m ²):	Bruttó átlagár:	258 474	Ft/m ²	291 429 166	58 285 833	349 714 999
2009. összesen (294 m ²):	Bruttó átlagár:	252 041	Ft/m ²	60 703 333	13 396 667	74 100 000
2010. összesen (98 m ²):	Bruttó átlagár:	254 082	Ft/m ²	19 920 000	4 980 000	24 900 000
Mindösszesen (1.924 m ²):	Bruttó átlagár:	255 892	Ft/m ²	408 404 229	83 932 846	492 337 075

A maradék lakások adatai és várható árbevételi befolyásaik:

Sor-szám	Ingatlan adatai	Albetét	Emelet	Méret	Bruttó nm ár	Vételár nettó	Áfa	Vételár bruttó
1.	1 szoba+nappali	6793/A/1	Fszt./1.	62	250 000	11 625 000	3 875 000	15 500 000
2.	1+fél szoba+nappali	6793/A/36	II. em./36.	54	250 000	10 125 000	3 375 000	13 500 000
3.	1 szoba+nappali	6793/A/49	III. em./49.	62	250 000	11 625 000	3 875 000	15 500 000
4.	1+fél szoba+nappali	6793/A/52	III. em./52.	54	250 000	10 125 000	3 375 000	13 500 000
5.	3 szoba+nappali	6793/A/65	III. em./65.	97	250 000	18 187 500	6 062 500	24 250 000
6.	65-ös lakáshoz tart. ép. telek	6793/A/65	III. em./65.	6 344	19 704	100 000 000	25 000 000	125 000 000
	Mindösszesen:			6 673		161 687 500	45 562 500	207 250 000

A Fészek-projektben való részvétel, vagyis a 100% üzletrész megvásárlása üzletpolitikailag és közgazdaságilag is megkérdőjelezhető, hiszen a fenti számokból kitűnik: az összes várható ingatlan eladási nettó árbevétel 570 mFt, míg az üzletrész vásárlást 800 mFt-os hitelfelvétel kísérte. Látható, hogy az összes nettó árbevétel még a magának a hitelnek a maradéktalan visszafizetésére sem ad fedezetet, nem beszélve a hitelhez kapcsolódó, az évek során felgyülemlett kamatról. A már említett nagyméretű lövőreki telek építési beruházással való hasznosítása pedig a mai ingatlanpiaci viszonyok mellett veszélybe sodorhatná a cégcsoport likviditását, működését.

A Fészek Kft. működése tehát önmaga mellett számottevő terheket ró 100%-os tulajdonosára a Sopron Holding Zrt.-re is, ezért mind égetőbbé válik a maradék ingatlanvagyon értékesítése. Bár ezzel csak a veszteség mértéke csökkenthető, hiszen az évek során a projektben való részvétel többszáz milliós veszteséget indukált a tulajdonosok számára, és ennek elsődleges oka a projekt kezdeti magas vásárlási értéke, mely miatt a későbbiek folytán haszon nem volt származtatható.

Emiatt is a Sopron Holding Zrt.-nek a 100%-os Fészek Kft. üzletrész vásárlása továbbra is per alatt áll. A felperes a vevő, Sopron Holding Zrt., az alperes az eladó, a FÉSZ Zrt. Az eredeti kereseti követelés összege: 325.898 eFt. A per tárgya a szerződés érvénytelenségének megállapítása. A per jelenleg első fokon, bizonyítási szakban van. Az eljárás kimenetele és lezárásának időpontja a jelen állapot szerint prognosztizálhatatlan.

2011-ben a Sopron Holding Zrt. szerkezet átalakítása, szervezeti racionalizálása felveti annak kérdését is, hogy a tulajdonos ésszerűsítse leányvállalati portfólióját, elsősorban cégjogi és költségtakarékossági szempontokból. Megoldási javaslat: a Fészek Ingatlanhasznosító Kft. beolvadása a Sopron Holding Zrt.-be.

Sopron Rendszerház Informatikai és Szolgáltató Kft. (leányvállalat)

A társaság azzal a céllal jött létre, hogy a tulajdonosok közreműködésével kidolgozott, speciálisan az önkormányzati tulajdonú vállalatok szolgáltatásait, feladatait támogató piacképes vállalatirányítási rendszert továbbértékesítse, és a rendszerfelügyeletet támogassa, biztosítsa.

Az előző évek cégműködését 2011-ben a tulajdonosoknak értékelniük kel, egyúttal a cég jövőképeinek meghatározása szükséges (felvetődhet a végelszámolás lehetősége).

2009-ben a Sopron Rendszerház Kft. által közvetített szolgáltatásként a Sopron Holding Zrt.-nél funkcionáló integrált vállalatirányítási szoftverek 36 hónapos licence időszaka lejárt, mind a főkönyvi könyvelési modul (ERPS), mind a díjkönyvelési modul (Utility) esetében. A szolgáltatást eredendően az R&R Software Zrt. nyújtja. A zökkenőmentes, gördülékeny és folyamatos munkaellátás alapkövetelménye, hogy a program támogatása biztosított legyen, ezért a FusionR Rendszerre a karbantartási és támogatási szerződéseket megkötöttük (hatályos 2009. február 1-től).

A szerződés R&R által nyújtott szolgáltatásának havidíját a Sopron Rendszerháznál közvetített szolgáltatásként könyveltük, míg a szerződéses alapidíjon felül megrendelt tevékenységek – havi 8 munkaórán felüli – support díjait költségként számoltuk el, az előző évek elszámolási módozatának megfelelően.

2009-ben szintén lejárt az IT-architektúra üzemeltetése céljából kötött szerződés 36 hónapos határozott idejű időszaka is, mely szolgáltatást a Sopron Rendszerház Kft. költségként számolja el. Az ezirányú szakszerű üzemeltetési tevékenységet az anyavállalat felé a társaság megfelelő szakértelemmel hasonló módon biztosítja. Az új szerződésnél alapvető szempont volt a költséghatékonyság, így kedvezőbbek lettek a kondíciók. Az új üzemeltető az IT-Sense Kft. helyett 2009. szeptemberétől a MASTER-OFFICE Kft.

A cégcsoport főbb konszolidált adatai

A cégcsoport befektetett eszközeinek értéke **3.713.719 eFt**, értékesítésének nettó árbevétele **3.911.627 eFt** (4%-kal kevesebb a bázis árbevételénél).

A cégcsoport 2010. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegében az eszközök és források egyező végösszege **5.438.477 eFt**. A mérleg szerinti eredmény **-78.071 eFt**.

Össességében a cégcsoport eredményességét vizsgálva megállapítható, hogy a konszolidált eredmény negatív alakulását elsősorban az egyik leányvállalat, a Fészek Kft. veszteséges gazdálkodása okozza.

A cégcsoport beruházásai 2010. üzleti évben

Mivel leányvállalati beruházásra nem került sor (befektetett eszközeik sincsenek), ezért a cégcsoport beruházásai egyenértékűek az anyavállalat beruházásaival.

A Fészek Kft. vagyontárgyait a Lővér krt. 33. alatti lakások + építési telek képezi. Ezeket a továbbértékesítési cél miatt a készletek (árak) között tartjuk nyilván. Jelenlegi nyilvántartási értékük 2010. december 31-én:

Apartman L 01	21 622 369
Apartman L 35	18 964 867
Apartman L 49	21 907 447
Apartman L 52	19 673 323
Apartman L 65 + hozzá tartozó telek (ebből telek: 69 mFt)	98 565 933
Lővér Lakópark munkái B-C ütem	9 011 000

A Sopron Holding kiemelt figyelemmel kezelte tárgyi eszköz beruházásainak alakulását, előtérbe helyezve a gyors megtérülési idővel kecsegtető projekteket és az ésszerű takarékoságot.

A társaság beruházási palettáján jelentős tényező az integrált irányítási rendszer aktiválása, mellyel a cég olyan információbiztonsági irányítási rendszert vezetett be és alkalmaz az ingatlankezelés, városüzemeltetés, távhőszolgáltatás területén, mely megfelel az ISO/IEC 27001:2005 szabvány követelményeinek. A tanúsítvány 2013.10.19-ig érvényes.

A távhő divízió fejlesztései elsősorban a műszaki berendezések korszerűsítését és a lakossági kiszolgálásban való előrelépést szolgálták.

A munkagépek, haszongépjárművek minőségi cseréje koruk és állapotuk miatt rendkívüli fontossággal bír. Ennek forrása a Fészek Kft. 100% üzletrész vásárlásához felvett hitel kiváltásához 600 mFt értékben kibocsátott kötvény, illetve az abból visszamaradt pénzösszeg (97 mFt). A város további megszokott magas minőségű kiszolgálása miatt tehát a gépjármű beruházás elengedhetetlen, így a projekt 2010-ben elkezdődött, és 2011-ben zárul majd.

2010. évi aktiválás - ráaktiválás	Bruttó érték ezer Ft-ban
CITEA Chip&Pin Netz parkolóautomata	65 651
Deák tér felé hőellátó gerincvezeték	21 896
Integrált irányítási rendszer	17 217
Magyar u. 11. lakóház	16 471
Távfelügyeleti rendszer parkolóautomatákhoz	14 897
Járművek felújítása	13 556
CITEA Chip Solar parkolóautomata	11 108
YKE-021 John Deere 3720 univerzális traktor	9 556
Szolgáltatási hőközpont felújítások	9 126
Vasvári P. u. 2-4-6. lépcsőházak szekunder távvezeték	7 770
Office GOV ügykezelési rendszer	7 706
Pócsi u. 26. lakóház + gazdasági épület	7 388
Kuruc dombi sporttelep kazánház (Buderus 120kW)	7 264
Suzuki Grand Vitara (LLY-818)	6 768
LSR-044 Ford Transit Connect	6 146
Lenkey u.1-3.-Idégen kazánház	5 282
John Deere 7020 LV parkfűkasza	5 100
IBM Laptop	5 029
Kis értékű eszközök aktiválása	4 925
Szerverkonzolidáció	4 783
Termelő gépek felújítása	4 248
IBM DB2 adatbáziskezelő	3 983
Kazánház Hőközpont u. 2.	3 853
Szoftverek	3 058

Tünissen SF450 Z tuskómaró	2 970
IBM Lotus Notes	2 811
Sullair S65 mobil kompresszor	2 527
Swingtrim 150 sövény és ágvágó	2 450
Hőmennyiségmérő leolvasó Multiterm Pro	2 225
Automata töltés-űrités és tágulási rendszer	2 008
Sopron, Csengeri u. 23 (hrsz: 2971) épület	1 856
URH rádiókommunikációs modul + külső antenna	1 816
YHM-526 Fliegl EDK 25 pótkocsi	1 567
Üzemanyag elszámoló rendszer	1 387
Táncsics u. mélygarázs beléptetőrendszer	1 385
Hőtávvezeték Ény-i.Ltp.	1 272
Forróvíz kazán	1 259
Wiedenmann Combi clean 2600-155 seprő adapter	1 254
Innovációs központ épület	1 253
Wiedenmann Vario 3350-180 hóeke	992
Hőtávvezeték Kőfaragó + József A.	881
Peruzzo Puma 1600SH lengőkéses mulcsolós kasza	860
Telefonközpont, szerves	855
JX90CB / 316FSA tolókaros fűnyíró 2 db	786
Fűnyíró traktor CC1022	680
Érmekazetták parkolóautomatákhoz	593
Prezentációs faház	430
RÁBA 15 traktor tolólapal	398
VIKING Vh 660 motoros kapa + eke + hótoló lap	394
Emelőfüles tárolótartály pvc-ponyvaanyagból	360
Fűnyíró traktor 155/107 Black edition	320
Innovációs központ épület	283
WILO TP65E 132/22 3 440 drain szivattyú	282
Vésőkalapács (Hitachi fűró) DH50MRY	236
Parkolójegy kiadó automata felújítás	202
STIHL Ms460 motorfűrész	200
STIHL FS350 aljnöv. tisztító	172
STIHL FS350 aljnöv. tisztító	172
Lapvibrátor	150
Makita kéziszerszám szett (BML185; BHR241R, BDF452R)	146
STIHL Ms260 motorfűrész	140
RP PRO III. próbapumpa	130
STIHL HS81 sövényvágó	124
Honda XB435HD bozótívágó	120
Lomb és fűseprű	115
HD 5/14C Plus hidegvizes mosó	112
Wacker béka	100
Összesen:	301 054

A 2010. december 31-én **folyamatban levő beruházásaink** az alábbiak:

Beruházások, felújítások 2010. december 31-én ezer Ft-ban	
Új telephely kialakítása - Ipar krt	217 538
Géptároló szín Ipar krt	13 520
Égáz Rt-től vett HFH	8 971
Bányarekultiváció	7 580
Városi stadion lelátóinak lefedése - előkészítő munkák	4 710

Újteleki u. 34-36.	2 138
Kazánházi központi öltöző, szoc. helyiség kialakítása	1 855
Magyar u. - Pócsi u. - Tömbrehabilitáció	1 550
Lehár F. u. 58. lakóház	1 216
Irányítástechnika, központi vezénylő	1 196
Dóczy Lajos u. - Erzsébet kert összekötő távvezeték kiépítése	500
100 eFt feletti önálló beruházások	498
Egyetem-Erzsébet u. vezetékhez átkötés	400
Harkai úti telephely	326
Napkollektor telepítése - Táncsics u. 60/A	175
Unioffice Office Gov. Ügykövetési rendszer	90
Összesen	262 263

A folyamatban lévő beruházások közt a legnagyobb összegű az új, Lófuttató utcai telephely kialakítása. 2011. évre fontos feladat a műszaki, törvényi előírásoknak megfelelő aktiválási ütemterv kidolgozása és a végleges használatbavételi engedély megszerzése.

A cégcsoport telephelyei

A városüzemeltetés és kivitelezés Ipar körüti telephelye 2006-ban értékesítésre került. A Lófuttató utcai új telephely kialakítása 2010. évben is folyamatosan zajlott, az ingatlant előreláthatólag 2011-ben fogjuk teljes mértékben aktiválni a végleges használatbavételi engedély megszerzésével. A területen teljes vertikumban üzemel az útépítési, a parképítési, a parkerdő fenntartási, a közterület tisztítási és rágcsáló irtási tevékenységek ellátó egységei, az ingatlangazdálkodás kivitelezési egységével együtt.

A Harkai úton az STKH Kft. telephelyén működik a gyepmesteri szolgáltatás.

Az ingatlangazdálkodási üzletág fenntartási részlegének régi, Magyar utcai telephelyét bérbeadással hasznosítjuk (Intézmények Gazdasági Szolgálat). Az épületet az önkormányzati cég minél jobb munkakörülményeinek megteremtése érdekében 2008-ban felújítottuk.

A távhő üzletág kazántelege a Höközpont utcában működik, az üzletág szolgáltatói alközpontjai rendszerpontokon kapcsolódnak a szolgáltatási területeken.

A Verő József utcai telephelyen működnek a társaság ingatlankezelési és ipari parki üzletágai, a szolgáltatási divízió, valamint a központi egységek. A Verő József Inkubátorházban végzi a társaság vállalkozás támogató tevékenységét.

Az Innovációs Központban folyik a konszolidálásba bevont leányvállalatok ügyvezetése is. A Fészek Kft. és a Sopron Rendszerház Kft. ügyvezetési tevékenységét a Sopron Holding szakmailag képzett munkatársai látják el megbízási jogviszony keretében, térítés nélkül. Ezen cégek főkönyvi könyvelését, éves beszámolóinak összeállítását a Sopron Holding gazdasági igazgatósága végzi, mely tevékenységekért a leányvállalatok piaci alapú szolgáltatási díjat fizetnek.

A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események:

- A városi költségvetésben meghatározásra kerültek a Sopron Holding 2011-es működésének irányvonalai, melyeket az év során mindenképpen felül kell vizsgálni, hiszen nem minden ponton szolgálják a komplex eredményességet és a teljes kapacitáskihasználtságot.
- A Fészek Kft. tartós és nagymértékű veszteségessége miatt tulajdonosi, ügyvezetői intézkedés vált szükségessé, melynek következményeként a tagi kölcsön és kamat apport a cégbíróság által bejegyzésre került a már fentebb említettek szerint.

A társaságnál **kutatás-fejlesztési tevékenység** minimális volt, az innovációs járulék terhére megrendelt kutatási-fejlesztési tanulmányok megrendelésére korlátozódott.

K+F költségek	ezer Ft-ban
NymE-ERFARET Kft. - Sopron város zöldfelületi vagyonkataszterének rendszerterve	1 500
Nyugat-Magyarországi Egyetem - A zöld város koncepció	1 000
Nyugat-Magyarországi Egyetem - Ingatlan piaci helyzet vizsgálata	1 500
Összesen:	4 000

A jövőt érintő elképzelések, feladatok:

- A 2011-es költségvetés rendkívüli mértékben (városüzemeltetésnél kb. harmadára!) csökkentett keretszámaihoz alkalmazkodó szervezeti, szerkezeti átalakítás, racionalizálás.
- A Sopron Holding adósságszolgálatára legsúlyosabb terhet rakó Lővér krt. 33. alatti maradék ingatlanok Fészek Kft. általi értékesítése (különösen nagy hangsúlyt kell fektetni a jelenleg az egyik lakáshoz tartozó nagyméretű építési telek hasznosítására).
- Minőség növelése az ingatlangazdálkodás, városüzemeltetés és munkahelyteremtő ipari park kezelés területén, összhangban az igényesség növekedésével.
- A városüzemeltetési és fővállalkozói divízió új telephelye kialakításának befejezése, aktiválása, a szolgáltatások fejlesztése, a hatékonyság növelése mellett.
- Az ipari parkban lévő lehetőségek ismertetésének bővítése.
- Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok és távfűtő rendszerek rekonstrukciós igényeinek kielégítése.
- A távfűtő rendszerrel szembeni minőségi követelmények kielégítése.
- Lakossági fűtőkorszerűsítési projekt folytatása.
- A hitelpozíciók fenntartása, javítása, jövedelemtermelő képesség erősítése, likviditás megőrzése, ha szükséges, a ruólirozó folyószámlahitel ideiglenes vagy állandó megemelésével.
- Banki adósságszolgálat teljesítése.
- A szinten tartó, visszafogott nagyságrendű beruházások megvalósítása (zárolt kötvényösszegeből).
- A lejárt kintlévőségek realizálása érdekében hatékonyabb behajtási rendszer működtetése.
- Az önkormányzattal való rugalmas és előremutató munkakapcsolat fenntartása, működtetése, szigorú ügyviteli szabályozási támogatással.
- Az új minőségbiztosítási és dokumentumkezelő rendszerek hatékony működtetése.
- Műjépgálya fenntartása 2011-ben is.
- Leányvállalatok veszteséges működésének megállítása, intézkedések meghozatala, a társaságok jövőjének átgondolása, hatékony cégcsoport struktúra kialakítása.
- A profitcenterek által külső piacok megcélzása, közbeszerzési eljárásokon való indulások jelentősége a csökkentett költségvetési keretszámok tükrében rendkívüli fontossággal bír a jövőre nézve, melyhez versenyképes és rugalmas árképzési mechanizmust kell kialakítani, az eddiginél is szigorúbb költséggazdálkodás mellett.
- Szerződések átvizsgálása, redundancia kiszűrése, a Sopron Holding teljes szerződéses hátterének ésszerűsítése.
- Az anyagbeszerzési folyamatok hatékonyabbá tétele.
- Pályázatokon való indulások, pályázati, ill. egyéb idegen források megszerzésére való törekvés.

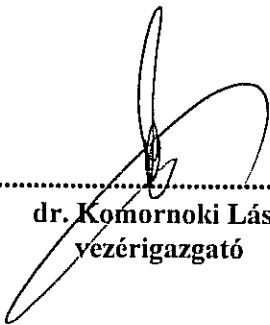
Sopron, 2011. május 9.

SOPRON HOLDING ZRT.

9400 Sopron, Verő József u. 1.

Adószám: 13517252-2-08

2

.....

dr. Komornoki László
 vezérigazgató