

1	3	5	1	7	2	5	2	6	8	2	0	1	1	4	0	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	8	–	1	0	–	0	0	1	7	9	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

SOPRON HOLDING VAGYONKEZELŐ ZRT.

a vállalkozás megnevezése

9400 SOPRON VERŐ J. U. 1.

a vállalkozás címe, telefonszáma

2008.12.31.

Konszolidált éves beszámoló

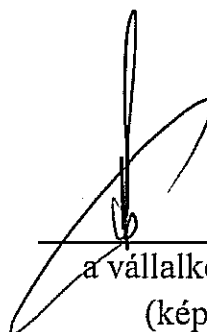
SOPRON HOLDING ZRT.

9400 Sopron, Verő József u. 1.

Adószám: 13517252-2-08

5

Keltezés: Sopron, 2009. június 4.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H



SOPRON HOLDING VAGYONKEZELŐ ZRT.

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
01	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	3 705 575	4 526 297
02	Export értékesítés nettó árbevétele		3 250
I	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	3 705 575	4 529 547
03	Saját termelésű készletek állományváltozása	3 403	-130
04	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	43 522	18 650
II	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	46 925	18 520
III	Egyéb bevételek	338 844	138 305
	-ebből visszalírt értékvesztés	13 428	72 363
III/A.	Adósságkonszolidálás miatt keletkező -eredményt növelő- konszolidációs különbözet		
05	Anyagköltség	1 342 913	1 475 273
06	Igénybe vett szolgáltatások értéke	292 733	460 230
07	Egyéb szolgáltatások értéke	28 966	34 361
08	Eladott áruk beszerzési értéke	32 679	429 581
09	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	985 584	1 008 353
IV	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	2 682 875	3 407 798
10	Béreköltség	582 050	583 556
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	90 452	144 412
12	Béjárulékok	210 268	212 150
V	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	882 770	940 118
VI	Értékcsökkenési leírás	239 502	268 201
VII	Egyéb ráfordítások	226 766	133 218
	-ebből értékvesztés	38 556	15 203
VII/A.	Adósságkonszolidálás miatt keletkező - eredményt csökkentő - konszolidációs különbözet		
A	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III+III/A-IV-V-VI-VII-VIII/A)	59 431	-62 963
13/a.	Kapott osztalékok társult vállalkozástól		
13/b.	Kapott osztalékok egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól		
14	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		
	-ebből kapcsolt vállalkozástól kapott		
15	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	62	1 200
	-ebből kapcsolt vállalkozástól kapott		
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	3 429	1 058
	-ebből kapcsolt vállalkozástól kapott		
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	16 753	12 019
	ebből: értékelési különbözet		
VIII	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	20 244	14 277
18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése		
	-ebből kapcsolt vállalkozásnak adott		
19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	63 145	78 181
	-ebből kapcsolt vállalkozásnak adott		
20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése		
21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	3 523	14 740
	ebből: értékelési különbözet		
IX	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	66 668	92 921
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-46 424	-78 644
C	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	13 007	-141 607
X	Rendkívüli bevételek	127 578	74 863
XI	Rendkívüli ráfordítások	542	720
D	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	127 036	74 143
E	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	140 043	-67 464
XII	Adófizetési kötelezettség	34 857	6 627
XII/A.	Konszolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözet (±)	-5 448	-6 627
F	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII±XII/A)	110 634	-67 464
22	Jóváhagyott osztalék, részesedés	1 357	1 478
G	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F-22)	109 277	-68 942

Sopron, 2009. június 4.



a vállalkozás vezetője

SOPRON HOLDING VAGYONKEZELŐ ZRT.

Sor-szám		A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a		b	c	e
1.	A	Befektetett eszközök (02+10+18 sor)	3 780 118	3 705 168
2.	I	IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09 sorok)	73 933	105 044
3.	1	Alapítás átszervezés aktivált értéke	8 889	6 463
4.	2	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
5.	3	Vagyoni értékű jogok	12 607	9 314
6.	4	Szellemi termékek	52 437	89 267
7.	5	Üzleti vagy cégérték		
8.	6	Immateriális javakra adott előlegek		
9.	7	Immateriális javak érték helyesbítése		
10.	II	TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17 sorok)	3 679 624	3 570 809
11.	1	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 944 863	2 826 727
12.	2	Műszaki berendezések, gépek, járművek	402 460	361 883
13.	3	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	118 489	95 548
14.	4	Tenyészállatok		
15.	5	Beruházások, felújítások	213 812	286 177
16.	6	Beruházásokra adott előlegek		474
17.	7	Tárgyi eszközök érték helyesbítése		
18.	III	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-27 sorok)	26 561	29 315
19.	1	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	1 512	1 321
20.	2	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		
21.	3	Egyéb tartós részesedés		
22.	4	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban		
23.	5	Egyéb tartósan adott kölcsön	2 716	1 301
24.	6	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		
25.	7	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése		
26.	8	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		
27.	9	Tőkekonszolidációs különbözet	22 333	26 693
28.		- leányvállalatokból	22 333	26 693
29.		- társult vállalkozásokból		
30.	B	B. Forgóeszközök (31+38+47+53 sor)	1 491 425	1 387 450
31.	I	KÉSZLETEK (32-37 sorok)	850 918	454 313
32.	1	Anyagok	27 910	29 730
33.	2	Befejezetlen termelés és félkész termékek	1 627	1 627
34.	3	Növendék-, hízó-, és egyéb állatok		
35.	4	Késztermékek	4 919	910
36.	5	Áruk	812 844	414 480
37.	6	Készletekre adott előlegek	3 618	7 566
38.	II	KÖVETELÉSEK (39-46 sorok)	389 632	813 770
39.	1	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	180 402	567 854
40.	2	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		
41.	3	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
42.	4	Váltókövetelések		
43.	5	Egyéb követelések	203 782	239 289
44.	6	Követelések értékelési különbözete		
45.	7	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
46.	8	Konszolidációból adódó (számított) társasági adó követelés	5 448	6 627
47.	III	ÉRTÉKPAPÍROK (48-52 sorok)		
48.	1	Részesedés kapcsolt vállalkozásban		
49.	2	Egyéb részesedés		
50.	3	Saját részvények, üzletrészek		
51.	4	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		
52.	5	Értékpapírok értékelési különbözete		
53.	IV	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54-55 sorok)	250 875	119 367
54.	1	Pénztár, csekkek	980	812
55.	2	Bankbetétek	249 895	118 555
56.	C	Aktív időbeli elhatárolások (57-59 sorok)	163 881	180 411
57.	1	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	145 088	179 390
58.	2	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	18 793	1 021
59.	3	Halasztott ráfordítások		
60.		ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01+30+56 sor)	5 435 424	5 273 029

Sopron, 2009. június 4.



a vállalkozás vezetője

SOPRON HOLDING VAGYONKEZELŐ ZRT.

Sor-szám		A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a		b	c	e
61.	D	Saját tőke (62+64+65+66+67+68+71+72+73+76 sorok)	1 813 004	1 720 240
62.	I	JEGYZETT TŐKE	623 600	623 600
63.		ebből: a) visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken		
64.	II	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)		
65.	III	TŐKETARTALÉK		112 907
66.	IV	EREDMÉNYTARTALÉK	260 837	1 154 175
67.	V	LEKÖTÖTT TARTALÉK	873 993	19 000
68.	VI	ÉRTÉKELESI TARTALÉK		
69.		Érték helyesbítés értékelési tartaléka		
70.		Valós értékelés értékelési tartaléka		
71.	VII	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	109 277	-68 942
72.	VIII	LEÁNYVÁLLALATI SAJÁTTŐKE-VÁLTOZÁS (±)	-8 827	-21 518
73.	IX	KONSZOLIDÁCIÓ MIATTI VÁLTOZÁSOK (±)	-48 617	-103 201
74.		- adósságkonszolidálás különbözetéből		
75.		- közbeső eredmény különbözetéből	-48 617	-103 201
76.	X	KÜLSŐ TAGOK (MÁS TULAJDONOSOK) RÉSZESÉDESE	2 741	4 219
77.	E	Céltartalékok (78-80 sorok)	10 167	
78.	1	Céltartalék a várható kötelezettségekre		
79.	2	Céltartalék a jövőbeni kötelezettségekre	10 167	
80.	3	Egyéb céltartalék		
81.	F	Kötelezettségek (82+87+96 sor)	1 676 569	1 732 171
82.	I	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (83-86 sor)		
83.	1	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
84.	2	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll-al		
85.	3	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben		
86.	4	Tőkekonszolidációs különbözet leányvállalatokból		
87.	II	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (88-95 sor)	649 527	283 126
88.	1	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		
89.	2	Átváltoztatható kötvények		
90.	3	Tartozások kötvénykibocsátásból		
91.	4	Beruházási és fejlesztési hitelek	10 360	4 480
92.	5	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	558 399	215 497
93.	6	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
94.	7	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
95.	8	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	80 768	63 149
96.	III	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 027 042	1 449 045
97.	1	Rövid lejáratú kölcsönök		
98.		-ebből az átváltoztatható kötvények		
99.	2	Rövid lejáratú hitelek	261 380	399 549
100.	3	Vevőtől kapott előlegek	91 589	112 875
101.	4	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	517 787	730 892
102.	5	Váltótartozások		
103.	6	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	4 420	2 104
104.	7	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll-al szemben		
105.	8	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	151 866	203 625
106.	9	Kötelezettségek értékelési különbözete		
107.	10	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		
108.	11	Konszolidálásból adódó (számított) társasági adó tartozás		
109.	G	Passzív időbeli elhatárolások (110-112 sor)	1 935 684	1 820 618
110.	1	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	31 351	26 821
111.	2	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	122 846	85 070
112.	3	Halasztott bevételek	1 781 487	1 708 727
113.		FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61+77+81+109 sor)	5 435 424	5 273 029

Sopron, 2009. június 4.



a vállalkozás vezetője

Sopron Holding Vagyonkezelő Zrt.

Konszolidált éves beszámoló kiegészítő melléklete
2008. 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	Ingatlanberuházás, -eladás
701203	Ingatlanforgalmazás
702003	Ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
703103	Ingatlanügynöki tevékenység
703203	Ingatlankezelés
741503	Vagyonkezelés (fő tevékenység)

Bejegyzés:

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

Átalakulás

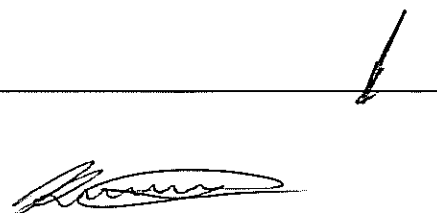
Átalakulás időpontja:	2006.05.31.
Átalakulás módja:	beolvadás

Beolvadó gazdasági társaságok:

Cégnév	Cím	Adószám	Cégjegyzékszám
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 Távhőszolgáltató Kft.	9400 Sopron, Höközpont 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 élő növény termesztése
0129 '08 Egyéb élő 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 Szervetlen 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 Fémmfeldolgozási 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 Gépjárműköcsönzés (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 épülettakarítás
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.

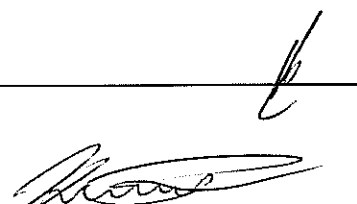
Tőkeemelés módja: apport

Alaptőke: 623.600.000 Ft

Részvénytulajdonosok:

Sopron MJV Önkormányzata

6235 szavazat



9400 Sopron Fő tér 1.

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

1 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:

Hegyi Ferenc
Kónya László
Fleischhacker Imre
Dr. Czike Albert

A társaság igazgatósága 2007. 03.29-ig:

Hegyi 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 2007.02.01-től:

Dr. Kelemen Irma
Forrás Béla
Dr. Nyitrai István
Bircher Ottó
Gara Jenőné
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: DÉRY Könyvvizsgáló, Adótanácsadó és Könyvelő Kft.
9400 Sopron, Fehér Dániel u. 17.
Kamarai nyilvántartási szám: 001576

Déry Márta okleveles könyvvizsgáló
Tagsági szám: 004333

A Sopron Holding Zrt. tulajdonában levő társaságok:

Sopron Rendszerház 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
jegyzett tőke nagysága eFt 2006-2008.	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
részesedés aránya 2006-2008.	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
jegyzett tőke nagysága eFt 2006-2007.	20 000
jegyzett tőke nagysága eFt 2008.	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
részesedés aránya 2006-2008.	100%
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.	2 946
jegyzett tőke nagysága eFt 2006-2007.	8 250
jegyzett tőke nagysága eFt 2008.	9 630
2006. év mérleg szerinti eredménye eFt	-1 493
2007. év mérleg szerinti eredménye eFt	-844
2008. év mérleg szerinti eredménye eFt	-502
részesedés aránya 2006.	5,45%
részesedés aránya 2007.	52,61%
részesedés aránya 2008.	54,62%
befolyás mértéke	többségi irányítást biztosító befolyás

A mérlegkészítés időpontja: 2009. január 31.

A mérleg készítésével megbízott:

Sopron Holding Zrt.
Sopron, Verő József u. 1.
Kozma Ferenc gazdasági igazgató
Regisztrációs szám: 126145

A számviteli politika fő vonásai

A számviteli politika célja, hogy az adott gazdálkodónál a törvény számviteli előírásainak betartása érdekében szükséges módszereket, eszközöket, sajátos szabályokat, előírásokat összefoglalja, amelyek összhatásukban kihatnak a vállalkozás vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetére, befolyásolják az adózás előtti és adózás utáni eredményt is.

A számviteli politika döntések sorozata olyan kérdésekben, ahol a számviteli törvény választási lehetőséget biztosít, vagy nem ad választási lehetőséget, de az előírások teljesítéséhez a vállalkozás határozhatja meg a módszert, az eszközt.

Alkalmazott értékelési eljárások

Az eszköz bekerülési (beszerzési, előállítási) értéke az eszköz megszerzése, létesítése, üzembe helyezése érdekében az üzembe helyezésig, a raktárba történő beszállításig felmerült, az eszközhöz egyedileg hozzákapcsolható tételek együttes összege. A bekerülési (beszerzési) érték az engedményekkel csökkentett, felárakkal növelt vételárat, továbbá az eszköz beszerzésével, üzembe helyezésével, raktárba történt beszállításával kapcsolatban felmerült szállítási és rakodási, alapozási, szerelési, üzembe helyezési, közvetítői tevékenység ellenértékét, díjait, a bizományi díjat, a beszerzéshez kapcsolódó adókat (a beszerzéskor fizetett fogyasztási adót, jövedéki adót), a vámterheket foglalja magában.

A befektetett eszközök értékelése

A befektetett eszközöket bekerülési értéken kell értékelni, csökkentve azt az elszámolt értékcsökkenésekkel, értékvesztésekkel, növelve azt a visszaírás összegével.

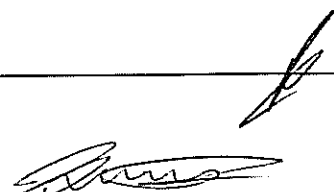
Amennyiben az alkalmazott leírások miatt az eszközök könyv szerinti értéke alacsonyabb ezen eszközök eredeti bekerülési értékénél és az alacsonyabb értéken való értékelés (immateriális javaknál, tárgyi eszközöknél a terven felüli értékcsökkenés, egyéb eszközöknél az értékvesztés elszámolás) okai már nem, illetve csak részben állnak fenn, a leírásokat meg kell szüntetni (immateriális javaknál, tárgyi eszközöknél a már elszámolt terven felüli értékcsökkenés, egyéb eszközöknél az elszámolt értékvesztés összegének csökkentésével), – a megbízható és valós összkép érdekében – az eszközt piaci értékére, legfeljebb a nyilvántartásba vételkor megállapított bekerülési értékére, immateriális jószágnál, tárgyi eszközöknél a terv szerinti értékcsökkenés figyelembe vételével meghatározott nettó értékére az egyéb bevételekkel szemben vissza kell értékelni (visszaírás).

Eszközök

Immateriális eszközök értékelése

Az immateriális javak értékelése az Sztv.-nek megfelelően egyedileg történik. A mérlegbe állítandó érték a könyvekben kimutatott bruttó érték és az elszámolt értékcsökkenés különbözeteként határozandó meg.

Az immateriális javaknak a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési értékét azokra az évekre kell felosztani, amelyekben ezeket az eszközöket előreláthatóan használja a társaság.



Az immateriális javak körében az értékcsökkenés meghatározásánál a Társaság a lineáris módszert alkalmazza, alapja a bruttó érték.

A társaság az 50.000 Ft egyedi beszerzési, előállítási érték alatti vagyoneértékű jogok, szellemi termékek bekerülési értékét használatba vételkor egy összegben számolja el értékcsökkenési leírásként.

Tárgyi eszközök értékelése

A tárgyi eszközök értékelése a Sztv. előírásának megfelelően egyedileg történik. A mérlegbe állítandó érték a könyvekben kimutatott bruttó érték és az elszámolt értékcsökkenés különbsége alapján határozandó meg.

A tárgyi eszközöknek a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési értékét azokra az évekre kell felosztani, amelyekben ezeket az eszközöket előreláthatóan használja a Társaság. Az eszköz maradványértékét – az egyedi értékelés elve alapján – a hasznos élettartam végére számított eszköz, üzembe helyezésének időpontjában fellelhető hasonló korú eszköz piaci értéke alapján határozzuk meg.

Ha az eszköznek a hasznos élettartam végén várhatóan realizált értéke nem jelentős, akkor a maradványértéket nullának tekintjük.

A tárgyi eszközök körében az értékcsökkenés meghatározásánál a társaság a lineáris módszert alkalmazza, alapja a bruttó érték. Az értékcsökkenés éves mértéke a fenti maradványérték és várható használati idő függvényében százalékos formában kerül meghatározásra és az analitikus nyilvántartásban rögzítésre.

Az értékcsökkenési leírást az üzembe helyezés napjától kell elszámolni.

A társaság az 50.000 Ft egyedi beszerzési, előállítási érték alatti tárgyi eszközök bekerülési értékét használatbavételkor egy összegben számolhatja el értékcsökkenési leírásként.

A befektetett pénzügyi eszközök értékelése

A befektetett pénzügyi eszközöket az Sztv.-nek megfelelően egyedileg kell értékelni.

A mérlegbe állítandó érték a könyv szerinti érték és a mérlegkészítéskor elszámolandó értékvesztés, értékkorrekció különbségéből adódik.

A befektetett pénzügyi eszközöknél értékvesztést, értékkorrekciót kell elszámolni, ha:

- azok piaci értéke tartósan lecsökken,
- a devizában adott kölcsön, illetve lekötött betét esetén értékkorrekciót kell végrehajtani abban az esetben, amikor a deviza, valuta vételi árfolyama az év utolsó napján alacsonyabb az eredeti árfolyamnál, illetve a már korábbi értékkorrekciónál alkalmazott árfolyamnál.

Készletek értékelése

A készleteket egyedileg kell értékelni. A mérlegbe állítandó értéket a beszerzési ár alapján határozzuk meg, készletcsoporttól függően mérlegelt átlagáron vagy elszámoló áron. Az anyagok, áruk között immobil, használatlan készlet nem volt, a beszerzési árak nem csökkentek.

A mérleg fordulónapján a közvetített szolgáltatások értékét a tényleges beszerzések határozzák meg.

A készletek tekintetében értékvesztést kell elszámolni, ha a beszerzési ár tartósan magasabb, mint a mérlegkészítéskor ismert piaci érték.

A követelések értékelése

A beszámolóban csak jogszerűen fennálló, teljesített és elfogadott követeléseket szabad szerepeltetni. A beszámolóban külön kell szerepeltetni a vevőköveteléseket, a kapcsolt vállalkozással szemben fennálló, illetve

az egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásokkal szembeni követeléseket, a váltóköveteléseket és az egyéb követeléseket.

A követelések bekerülési értékét a társaság forintban tartja nyilván.

A vevő, az adós minősítése alapján az üzleti év mérleg-fordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelésnél értékvesztést kell elszámolni – a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján – a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várhatóan megtérülő összege közötti – veszteségjellegű – különbözet összegében, ha ez a különbözet tartósan mutatkozik és jelentős összegű.

Az értékvesztés mértéke:

Fizetési határidőtől eltelt idő	91-180 nap	2%
	181-365 nap	5%
	366 nap felett	25%

Ha újabb minősítés során megállapítható, hogy a várható megtérülés jelentősen meghaladja a könyv szerinti értéket (azaz a korábban elszámolt értékvesztés körülményei megváltoztak), akkor az értékvesztést vissza kell írni.

Pénzeszközök értékelése

A beszámoló készítéséhez a pénzeszközöket fel kell leltározni. A forintos pénzeszközök értékelésénél az Sztv. előírásai az irányadók.

A külföldi pénzürtékre szóló eszközök nyilvántartása a számlavezető pénzintézet aktuális árfolyamán történik.

Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások elszámolását a Sztv. szabályozza, melynek értelmében egyedi értékelést alkalmazunk.

A társaság tevékenységi körében jellemzően előforduló aktív időbeli elhatárolásként számoljuk el és mutatjuk ki:

- * a tárgyidőszak terhére elszámolt olyan költségeket, melyek nem a tárgyidőszakot terhelik.
- * a tárgyidőszak javára elszámolandó olyan bevételeket, melyek a tárgyidőszak teljesítéseikhez kapcsolódnak, de szerződés szerint, csak a következő időszakban esedékesek.

Források

Saját tőke értékelése

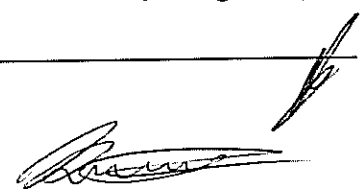
A saját tőke elemeit az Sztv. alapján könyv szerinti értéken kell értékelni.

A céltartalék-képzés szabályai

A társaság céltartalékot az Sztv. alapján követelésekkel szembeni várható veszteségekre képez. A céltartalék képzésének mértékét a valós eredmény megállapítása vezérli.

Kötelezettségek értékelése

Kötelezettségként tartjuk nyilván azokat a szállítási, vállalkozási, szolgáltatási és egyéb szerződésekből eredő, pénzürtékben kifejezett elismert tartozásokat, amelyek a szállító, a vállalkozó, a szolgáltató, a hitelező, a kölcsönt nyújtó által már teljesített, a társaság által elfogadott, elismert szállításhoz, szolgáltatáshoz,



pénznyújtáshoz, valamint a kincstári vagyon részét képező eszközök kezelésbevételéhez kapcsolódik. Fajtáját tekintve hátrасorolt, hosszú és rövid lejáratúak.

A társaság olyan nyilvántartást vezet, amelyből megállapítható a kötelezettségek fajtája, a tartalma szerinti megkülönböztetése, valamint a kötelezettségekből a kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennállása.

A mérlegbe a kötelezettségek az analitikus nyilvántartásokkal megegyezően forintban a könyv szerinti értéken kerülnek be.

A társaság az egyes kötelezettségtípusokat a következők szerint tartja nyilván és értékeli a beszámolójában:

- Hitelek, kölcsönök: A törlesztésekkel csökkentett forintösszegben
- Pénzügyi lízing: A megfizetett lízingdíjnak a meghatározott törlesztés összegével csökkentett értéken, amely nem tartalmazhat a pénzügyi lízinggel kapcsolatos kamatot
- Szállítók: A forintban teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott összegben.
- Vevőtől kapott előleg: Ténylegesen befolyt összegben (Áfát is tartalmaz)

Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások elszámolásánál egyedi értékelés alapján kell eljárni.

A társaság gyakorlatában jellemzően előforduló passzív időbeli elhatárolással elszámolandó gazdasági események:

- * az olyan tárgyidőszakot terhelő, de csak a következő időszakban jelentkező költségeket, ráfordításokat, amelyek tényleges értékei csak a következő időszakban számolhatók el.
- * az olyan tárgyidőszakban elszámolt, de csak a következő időszakot illető bevételeket, amelyek a következő időszak teljesítményeihez kapcsolódnak.

Valutás, devizás tételek értékelése

A társaság a valutában és devizában nyilvántartott kötelezettségek értékelését a Sztv. alapján határozza meg. Ennek megfelelően - a bekerülés napjára, illetve a szerződés szerinti teljesítés napjára vonatkozó árfolyamon - tartja nyilván és számítja át forintra az állományba vett kötelezettségeket.

A külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek forintra történő átszámításánál a számlavezető pénzintézet által meghirdetett árfolyamot használja.

Beszámoló formája

A társaság a számviteli törvénynek megfelelő éves és konszolidált éves beszámolót készít. Az eredménykimutatás összköltség típusú. A választott mérleg 'A' típusú.

Számviteli alapelvektől való eltérés

A vállalkozás sem a könyvvezetés, sem a beszámoló összeállításakor nem tért el a számviteli alapelvektől.

A konszolidált éves beszámolóhoz kapcsolódó kiegészítések

A konszolidálásba bevont leányvállalatok:

Sopron Rendszerház Kft.	9400 Sopron, Verő József u. 1.
saját tőke nagysága eFt	12 658
jegyzett tőke nagysága eFt	3 000
2008. év mérleg szerinti eredménye eFt	4 434

részesedés 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 továbbértékesítse, 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: 13700171-7222-113-08
Adószám: 13700171-2-08
Közösségi 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	-266 598
jegyzett tőke nagysága eFt	500
2008. év mérleg szerinti eredménye eFt	-245 887
részesedés 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. üzletrésznének 100 %-át. Az üzletrészvásárlás a Sopron Holding Zrt. többségi tulajdonosának, a Sopron MJV Önkormányzatának határozata alapján történt.

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: 13068215-7012-113-08
Adószám: 13068215-2-08
Jegyzett tőke: 20.000.000,- Ft (alapításkor)
Jegyzett tőke: 500,- Ft (jelenleg)
Tagok: Sopron Holding Zrt. közvetlen irányítást biztosító befolyás 100%
Üzletrészvásárlás: 2006.02.07

Anyavállalat rövid cégtörténeti áttekintése:

- 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 jogelőd társaságok végleges átalakulási vagyonmérlege alapján elkészült a jogutód Sopron Holding Zrt. végleges átalakulási vagyonmérlege. A végleges átalakulási vagyonmérlegek elkészítése és letétbe helyezése a törvényben előírt határidőre megtörtént.

A konszolidációhoz kapcsolódó kiegészítések**Konszolidációs alapelvek**

A bevonás könyvi értéken történik.

Konszolidációs lépések:

1. Tőkekonszolidálás
2. Adósságkonszolidálás
3. Közbeső eredmények kiszűrése
4. Ráfordítások és bevételek konszolidálása
5. Társasági adó különbözet megállapítása

Leányvállalatok besorolása

Első alkalommal a leányvállalatok közül (2006-ban) a FÉSZEK Kft. és a Sopron Rendszerház Kft. került konszolidációs bevonásra. A 2007-es év után 2008-ban is e társaságoknak követő konszolidálása valósult meg. További új leányvállalat nem került a konszolidációs körbe.

Bár a Sopron Holding Zrt. 2007-ben többségi irányítást biztosító befolyást szerzett harmadik leányvállalatában a Soproni Ipari Zóna Kft.-ben, az anyavállalat a 2007-es év után 2008-ban is élt azon törvényi lehetőségével, miszerint az összevont (konszolidált) beszámoló e leányvállalat bevonása nélkül is megbízható és valós képet nyújt az anyavállalat és a leányvállalatok vagyoni, pénzügyi helyzetéről.

Részletes indokok:

- a Sopron Holdingnak a Soproni Ipari Zónában való részesedése elenyésző nagyságrendű befektetett eszközeinek mérlegösszegéhez képest,
- a Soproni Ipari Zóna kihagyása a tőkekonszolidációból – nagyságrendjéből adódóan – nem torzít a megbízható és valós vagyoni összképen,
- a társaságok között 2008-ban nem volt számlakapcsolat, így az adósságkonszolidálásban a Soproni Ipari Zóna nem érdekelt, ahogy a bevételek és ráfordítások konszolidálásában sem,
- a Soproni Ipari Zóna egyszerűsített éves beszámolójából eredő leányvállalati főbb számadatok (mérlegfőösszeg, mérleg szerinti eredmény) minimális mértékű gazdasági tevékenységről, számszerűségében az anyavállalathoz képest jelentéktelen jövedelmi és vagyoni adatokról tanúskodtak.

A konszolidált éves beszámoló forduló napja: 2008. december 31.



A bevont leányvállalatok konszolidációja teljeskörű. A konszolidálás célja a leányvállalatok bevonásából adódó halmozódások, a leányvállalatok saját tőkéjének teljes kiszűrése, valamint a kisebbségi érdekeltségre jutó saját tőke elkülönített kimutatása.

A konszolidációs számítások és helyreigazítások az egyes vállalatok főkönyvi kivonata alapján történt.

Tőkekonszolidálás

Cél:

- A bevont vállalkozások saját tőkéjében megjelenő halmozódások kiszűrése.
- A teljeskörűen bevont vállalkozás saját tőkéjének megbontása a vállalatcsoport és a kisebbségi érdekeltség között.

Tőkekonszolidálás módszere:

- Teljes konszolidálás: a teljesen bevont vállalkozás saját tőkéjét teljeskörűen kiszűrjük, a külső tulajdonosokra jutó tőkerészt elkülönítve mutatjuk ki.
- A konszolidálásba bevont leányvállalatok mérlegét könyv szerinti értékkel vettük figyelembe.

A tőkekonszolidálás bemutatása (eFt):

A tétel megnevezése	Sopron Holding Zrt.	FÉSZEK Kft.	Sopron Rendszerház Kft.	Összesen	SH	FÉSZEK	SR	Konzolidált 2008.12.31
					konszolidálás			
Saját tőke	1 983 146	-266 598	12 658	1 729 206	0	-102 504	-5 509	1 720 240
JEGYZETT TŐKE	623 600	500	3 000	627 100		-500	-3 000	623 600
ebből: visszavásárolt tul. részes. névért.				0				0
JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZ. TŐKE (-)				0				0
TŐKETARTALÉK	112 907			112 907				112 907
EREDMÉNYTARTALÉK	1 154 175	-21 211	5 224	1 138 188		21 211	-5 224	1 154 175
LEKÖTÖTT TARTALÉK	19 000			19 000				19 000
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	73 464	-245 887	4 434	-167 989				-68 942
Leányvállalati saját tőke változás (+)				0		-24 233	2 715	-21 518
KONSZOLIDÁCIÓ MIATTI VÁLTOZÁSOK (±)				0	0	-103 201	0	-103 201
- adósságkonszolidálás különbözetéből				0				0
- közbenső eredmény különbözetéből				0		-103 201		-103 201
Külső tagok részesedése				0		4 219		4 219
Tőkekonszolidációs különbözet					26 693			26 693

A Sopron Holding Zrt. konszolidált mérlegében leányvállalatokból származó konszolidációs különbözet 26.693 eFt.

Adósságkonszolidálás

Az adósságkonszolidálás keretében a konszolidálási körön belül, egymással szemben keletkezett követeléseket, kötelezettségeket, időbeli elhatárolásokat, céltartalékokat ki kell szűrni.

Az adósságkonszolidálás keretében az egymással szembeni tételek kiszűrése során eltérés nem keletkezett.

Adósságkonszolidálás bemutatása (eFt):

A tétel megnevezése	Sopron Holding Zrt.	FÉSZEK Kft.	Sopron Rendszerház Kft.	Összesen	SH	FÉSZEK	SR	Konzolidált 2008.12.31
					konszolidálás			
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	570 223	130	16 548	586 901	-570 223	-130	-16 548	0
Összesen:	570 223	130	16 548	586 901	-570 223	-130	-16 548	0

Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		392 908		392 908		-392 908		0
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	16 678	177 267	2 152	196 097	-16 678	-177 267	-48	2 104
Összesen:	16 678	570 175	2 152	589 005	-16 678	-570 175	-48	2 104

A Fészek Kft-nél a tartós és rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben sorok tartalmazzák az anyavállalattal szemben fennálló tagi kölcsön kamattal növelt összegét, mely értékek kikonszolidálásra kerültek (570.175 eFt).

Közbenső eredmények kiszűréseA közbenső eredmény konszolidálásának célja:

- Biztosítani kell a vállalatcsoport szintjén az összevont (konszolidált) mérlegben szereplő eszközök egységes értékelését.
- Az összevont (konszolidált) mérleg szerinti eredmény csak a vállalatcsoporton kívüli eredmény összegét tartalmazza.

Az alábbiakban mutatjuk be a Fészek Kft-nél az áruk értékében lévő és a Sopron Holding Zrt-től származtatott ráköltéseket:

A 2008. január 1-ei apartman nyilvántartási értékekbe 2006-2007-ben beépülő anyavállalattól származó ráköltés (építőipari munkák, tagi kölcsön kamata, stb.):	103.201 eFt.
2008-as lakáseladások anyavállalattól származó 2006-os ráköltései:	28.536 eFt.
2008-as lakáseladások anyavállalattól származó 2007-es ráköltései:	34.379 eFt.

A készletértékelési elvek változtatása 2008-ban a Fészek Kft-nél:

2006-tól az apartmanok nyilvántartási értékébe beleszámítottuk az anyavállalattól kapott tagi kölcsön kamatterheit (vetítési alap: év eleji nyitó nyilvántartási értékek). Az értékelésnél a vállalkozás folytatásának elvéből indultunk ki. A társaságnak az apartmanházon kívül nincsen más vagyona, illetve egyéb kapcsolódó tevékenysége. Egyetlen céllal jött létre, a már említett projekt sikeres végrehajtása céljából.

A projekt alapjaiban függött attól, hogy az apartmanok lakásra átminősítésre kerüljenek. Ez üzletpolitikai célt szolgált, javította az eladhatóság esélyét (pld. lehetővé tette a vásárlók számára a lakáshitelek felvételét). Eddig a gazdasági eseményig tehát a tagi kölcsön kamatait az ingatlanokra nyilvántartási értékeire terheltek. Az átminősítés fontosságát az is alátámasztotta, hogy 2006-ban, mindössze két apartmant sikerült csak eladni. A jogerős lakássá minősítési engedély dátuma 2007. június 14.

A projekt előkészítése, bevezetése továbbra is folytatódott, de 2007 végéig mindössze további két lakást sikerült csak eladni (a megmaradt 58-ból), emiatt a tagi kölcsön kamatának lakásokra terhelését év végéig folytattuk, hiszen a projektet és ez által magát a céget a nagymértékű, közvetlenül ráfordításként elszámolt veszteség ellehetetlenítette volna, még a lakások zömének elidegenítése, tehát magának a projektnek a beindulása előtt. Tekintettel a minimális ingatlaneladásra, az óvatosság és főként a vállalkozás folytatásának elvére, és arra a számviteli törvény előírásaiból fakadó tényre, miszerint az előző évi értékelési elvek csak

akkor változtathatók meg, ha a változást előidéző tényezők tartósan – legalább 1 éven túl – jelentkeznek, és emiatt a változás tartósnak minősül, az eddigi értékelési elveken évközben nem változtattunk.

2008-ban ellenben a készletértékelési elvünket megváltoztattuk. A változások immáron tartósan fennállnak, a projekt elindult, sőt, nagy százalékban már le is zajlott, hiszen az év eleji 56 db lakásból 2008. év során 44 db lakás talált gazdára. Nem indokolta semmilyen tény, gazdasági esemény, hogy az egyre csökkenő számú lakások viseljék a tagi kölcsön kamatának folyamatos terhét, így ez a kamat egy összegben elszámolásra került a pénzügyi ráfordítások között, veszteséget indukálva.

A tagi kölcsön kamat a Sopron Holding Zrt-nél minden évben a pénzügyi bevételek között került elszámolásra.

A tétel megnevezése	Sopron Holding Zrt.	FÉSZEK Kft.	Sopron Rendszerház Kft.	Összesen	SH	FÉSZEK	SR	Konzolidált 2008.12.31
					konzolidálás			
Áruk	137 762	317 004		454 766		-40 286		414 480
Összesen:	137 762	317 004	0	454 766	0	-40 286	0	414 480

A közbenső eredmény értéke -40.286 eFt.

Ráfordítások és bevételek konszolidálása

A ráfordítások és bevételek konszolidálásának bemutatása (eFt):

A tétel megnevezése	Sopron Holding Zrt.	FÉSZEK Kft.	Sopron Rendszerház Kft.	Összesen	SH	FÉSZEK	SR	Konzolidált 2008.12.31
					konzolidálás			
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	4 229 721	299 334	61 490	4 590 545	-2 525	-233	-61 490	4 526 297
Exportértékesítés nettó árbevétele	3 250			3 250				3 250
Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	4 232 971	299 334	61 490	4 593 795	-2 525	-233	-61 490	4 529 547
Igénybe vett szolgáltatások értéke	458 654	9 706	10 775	479 135	-16 742	-1 683	-480	460 230
Eladott áruk beszerzési értéke	13 986	478 510		492 496		-62 915		429 581
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 005 971	2 743	44 748	1 053 462	-15	-346	-44 748	1 008 353
Értékcsökkenési leírás	258 385			258 385	9 816			268 201
Egyéb ráfordítás	173 905	7	339	174 251	-41 033			133 218
ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	33 067	-195 403	5 475	-156 861	45 449	64 711	-16 262	-62 963
Kapcsolt vállalkozástól kapott kamat	52 237			52 237	-52 237			0
Kapcsolt vállalkozásnak fizetendő kamatok	78 181	52 237		130 418		-52 237		78 181
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-28 201	-50 444	1	-78 644	-52 237	52 237	0	-78 644
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	79 049	-245 887	5 476	-161 362	-6 788	116 948	-16 262	-67 464

Társasági adó különbözet megállapítása

A társasági adó különbözet bemutatása (eFt):

A tétel megnevezése	Sopron Holding Zrt.	FÉSZEK Kft.	Sopron Rendszerház Kft.	Összesen	SH	FÉSZEK	SR	Konzolidált 2008.12.31
					konzolidálás			

ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	79 049	-245 887	5 476	-161 362	-6 788	116 948	-16 262	-67 464
Adófizetési kötelezettség	5 585		1 042	6 627				6 627
Konszolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözet (±)				0	-6 627			-6 627
ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	73 464	-245 887	4 434	-167 989	-161	116 948	-16 262	-67 464
Jóváhagyott részesedés				0			1 478	1 478
Mérleg szerinti eredmény	73 464	-245 887	4 434	-167 989	-161	116 948	-17 740	-68 942

A bevont vállalkozások egyedi eredménykimutatásából összesített adózás előtti eredmény (eFt)	-161 362	Értékcsökkenés	-10 050
A konszolidálási műveletekkel módosított, vállalat szintű adózás előtti eredmény összege (eFt)	-67 464	Értékvesztés visszalása	41 033
Adózás előtti eredmény különbözete (eFt)	93 898	Eladott áruk beszerzési értéke	62 915
		Összesen:	93 898

A konszolidált veszteség ellenére jogszabályi előírás lehetővé teszi, hogy a konszolidálásba bevont vállalkozás adózott eredményéből a külső tulajdonostársra őt megillető részesedés legyen előirányozva, függetlenül attól, hogy az jóváhagyott részesedésnek minősül-e (Sopron Rendszerház Kft. -> R&R Zrt. -> 1.478 eFt).

A tárgyévben elszámolandó társasági adó különbözet összege: -6.627 eFt.

A cégcsoport befektetett eszközeinek értéke 3.705.168 eFt, értékesítésének nettó árbevétele 4.529.547 eFt (22%-kal több a bázis árbevételénél).

A cégcsoport 2008. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegében az eszközök és források egyező végösszege 5.273.029 eFt. A mérleg szerinti eredmény -68.942 eFt.

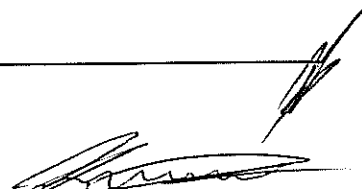
Összességében a cégcsoport eredményességét vizsgálva megállapítható, hogy a konszolidált eredmény negatív alakulását az egyik leányvállalat, a Fészek Kft. veszteséges gazdálkodása okozza. A Kft. saját tőkéje 2007-re a jegyzett tőke 50%-a alá süllyedt (tartósan veszteséges tevékenysége miatt), ezért tulajdonosi beavatkozás vált szükségessé. A Fészek jegyzett tőkéjét 20.000.000,- Ft-ról 500.000,- Ft-ra szállította le a tulajdonos, mely változás bejegyzését a Cégbíróság 2008. március 12-i keltezésű végzésében elrendelte. A további veszteséges működés miatt újabb beavatkozások várhatóak, melyre az intézkedési alternatívák kidolgozásra kerültek.

A Fészek Kft. működése tehát önmaga mellett számottevő terheket ró 100%-os tulajdonosára a Sopron Holdingra is, hiszen tevékenységét jelentős tagi kölcsönökkel tudja csak finanszírozni. A Sopron Holding a Fészek Kft. üzletrész vásárlásához szükséges banki hitelét (eredendően 800 mFt) törleszteni alapvetően csak a Fészek Kft. ingatlanadásaiból származó tagi kölcsön visszafizetésekkel tudja (csökkentve ezzel a hitelkamatoakat). Az már régóta nyilvánvaló, hogy a Fészek vagyonának értékesítése a hitel maradéktalan törlesztéséhez és az adósságszolgálat teljesítéséhez nem lesz elegendő.

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

Az ingatlanok gyors és teljes elidegenítése tehát elengedhetetlen a cégcsoport likviditásának megőrzéséhez. Opciók lehetőség a 65-ös számú apartmanhoz tartozó 6.344 m² nagyságú telek, melynek hasznosításával nyereség képződhet (a lakás + telek 2008. végi nyilvántartási értéke 99 millió Ft). Lehetséges hasznosítási módok: ún. „B” épületegyüttes megépítése, eladása, vagy a telek, mint önálló helyrajzi számra elkülönített építési telek értékesítése. A hasznosítás módja – melyet a rendkívül kedvezőtlen hazai ingatlanpiaci helyzet is befolyásol – tulajdonosi döntést igényel, ami a cégcsoport pénzügyi helyzetét vizsgálva elodázhatatlan.

Kötelezettségek



Az öt évnél hosszabb **hosszú lejáratú** kötelezettségek között az alábbiak szerepelnek:

Sopron Bank devizakölcsön (lejárat: 2021.02.05.)	229 094 eFt
--	-------------

A Sopron Holding Zrt. tehát 800 mFt összegű hitelt vett fel a Fészek Kft. 100%-os tulajdonrészének megszerzése miatt. A Fészek Kft. egy projektcég, egyetlen vagyontárgya (Sopron, Lővér krt. 33. alatti „apartmanház”) hasznosításából, vagyis a lakások és az egyik lakáshoz tartozó építési telek hasznosításából származó árbevételből törleszti az anyavállalatával szemben fennálló tagi kölcsön tartozását, amely összeg a Sopron Holdingnál hiteltörlesztésként szolgál.

Személyi jellegű költségek, létszám alakulása (Sopron Holding Zrt.)

	Átl. stat. létszám 2008-ban	2008. évi bérköltség	Átlagkereset 2008-ban	Személyi jell. egyéb kifiz. 2008-ban
	fő	e Ft	Ft/fő/év	e Ft
Teljes munkaidős fizikai foglalkozásúak	195	253 634	1 300 687	65 792
Teljes munkaidős szellemi foglalkozásúak	91	280 497	3 082 385	56 132
Nem teljes munkaidős fizikai foglalkozásúak	18	11 968	664 889	2 098
Nem teljes munkaidős szellemi foglalkozásúak	4	15 168	3 792 000	3 003
Részmunkaidős 60 óra alatti	11	854	77 636	153
Állományon kívüli		21 435		17 234
Összesen:	319	583 556	1 829 329	144 412

Személyi jellegű ráfordítások (Sopron Holding Zrt.)

Személyi jellegű ráfordítások:	Adatok ezer Ft-ban	Arány %	Ráfordításon belüli arány %
Személyi jellegű ráfordítások	940 118		100,0%
Bérköltség	583 556	100,0%	62,0%
Bérköltség	519 961	89,2%	
Jutalom	14 794	2,5%	
Prémium	28 689	4,9%	
Megbízási díjak, tiszteletdíjak	17 488	3,0%	
VBKJ (Kafetéria) - Kézpénzfizetés	2 624	0,4%	
Személyi jellegű egyéb kifizetések	144 412	100,0%	15,4%
Munkavállalóknak, tagoknak fizetett személyi jellegű kifizetések	38 561	26,8%	
Jóléti és kulturális költségek	15 954	11,0%	
Reprezentációs költség	2 921	2,0%	
Vállalkozást terhelő szja kötelezettség	2 238	1,5%	
Vállalati béren kívüli juttatások rendszere (Kafetéria)	83 806	58,1%	
Egyéb személyi jellegű kifizetések	932	0,6%	
Bérfelrakások	212 150	100,0%	22,6%
Nyugdíjbiztosítási és egészségbiztosítási járulék	175 147	82,6%	
Egészségügyi hozzájárulás	7 212	3,4%	
Munkaadói járulék	17 472	8,2%	
Szakképzési hozzájárulás	8 754	4,1%	

Rehabilitációs hozzájárulás	2 137	1,0%	
Kommunális adó	554	0,3%	
START kártya fizetési kötelezettség	874	0,4%	

Az anyavállalat és leányvállalatok a vezető tisztségviselőknek, vezérigazgatónak, a felügyelő bizottság tagjainak előleget, kölcsönt nem folyósítottak, nevükben garanciát nem vállaltak.

Vezető tisztségviselők, Felügyelőbizottság díjazása (Sopron Holding Zrt.)

Vezető tisztségviselők, FB járandóságok 2008-ban		ezer Ft-ban
	Vezető tisztségviselők	FB
Megbízási díjak, tiszteletdíjak	12 544	4 440

A konszolidálásba bevont leányvállalatoknál az ügyvezetők 2008-ban díjazásban nem részesültek, és személyi jellegű ráfordítás sem merült fel (alkalmazottak hiányában).

Könyvvizsgáló díjazása (Sopron Holding Zrt.)

Könyvvizsgáló díjazása 2008-ban		ezer Ft-ban
Déry Könyvvizsgáló Kft.	Könyvvizsgálat	2 160

A konszolidált beszámoló könyvvizsgálataért elkülönített díjazás nincs előírányozva, a fenti összeg mindkét beszámoló forma közös könyvvizsgálataért jár.

Könyvvizsgáló díjazása (Sopron Rendszerház Kft.)

Könyvvizsgáló díjazása 2008-ban		ezer Ft-ban
„SONYC” Kft.	Könyvvizsgálat	240

Könyvvizsgáló:

„SONYC” Számviteli és Közgazdasági Szolgáltató Kft.
8000 Székesfehérvár, Galántai u. 64.
Kamarai nyilvántartási szám: 000500
Vágvolgyi László bejegyzett könyvvizsgáló
Tagsági szám: 000442

Könyvvizsgáló díjazása (Fészek Kft.)

Könyvvizsgáló díjazása 2008-ban		ezer Ft-ban
„SONYC” Kft.	Könyvvizsgálat	240

Könyvvizsgáló:

„SONYC” Számviteli és Közgazdasági Szolgáltató Kft.
8000 Székesfehérvár, Galántai u. 64.
Kamarai nyilvántartási szám: 000500
Vágvolgyi László bejegyzett könyvvizsgáló
Tagsági szám: 000442

Támogatások (Sopron Holding Zrt.)

Önkormányzati támogatások 2008-ban	ezer Ft-ban
Távhő díjemelés miatti kompenzációs tám.	57 806
Ágfalvi úti sporttelep működési tám.	8 000
Stadion (Lackner u. 48.) üzemeltetési tám.	52 000
Soproni Műjégpálya üzemeltetési tám.	15 000
Önkormányzati támogatások összesen:	132 806

Kutatási és fejlesztési költségek (Sopron Holding Zrt.)

K+F költségek	ezer Ft-ban
Nyugat-Magyarországi Egyetem - Telephely marketing és Ipari Parkok fejl.	1 000
Nyugat-Magyarországi Egyetem - Soproni barnamezős ter. vizsg. és fejl. leh.	1 000
Nyugat-Magyarországi Egyetem - Sopron M.J.V. erdeinek rekr. célú fejl. konc.	1 000
Nemzeti Kutatási és Fejlesztési Alapítvány - Ügyf.szolg. kut. és szakért. anyag	1 000

Környezetvédelmi kötelezettségek

A társaságok – érintettségük esetén – a környezetvédelmi kötelezettségek miatti jogszabályban előírt bevallási és fizetési kötelezettségeiknek eleget tettek.

Értékesítés nettó árbevétele

A nettó árbevétel ágazati alakulása az alábbi:

Értékesítés belföldi nettó árbevétele tárgyévi	Ezer Ft-ban
Távfűtés árbevétele	1 017 049
Melegvíz árbevétel	220 979
Teljesítménydíjas hőértékesítés árbevétele	296 884
Megrendelésre végzett munka árbevétele	48 735
Távhőszolgáltató tevékenység bevételei	1 583 647
Közterület tisztítás árbevétele	185 005
Parkfenntartás árbevétele	251 077
Útkarbantartás, útéptítés árbevétele	283 098
Illemhelyek árbevétele	7 717
Gyepmesteri telep árbevétel	7 090
Kártevőirtás	1 045
Városüzemeltetési tevékenység árbevétele	735 031
Jegybevétel	89 606
Chip kártya feltöltés	2 933
Bérletek	32 686
Parkolási árbevételek	125 225
Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadásából származó árbevételek	19 630
Ingtatlankezelési tevékenység árbevétele	314 139
Saját tulajdonú ingatlanok egyéb bevétele (takarítás, közös ktg., stb)	11 728
Sportlétesítmények üzemeltetésének árbevétele	55 853
Ingtalangazdálkodási tevékenység bevételei	401 350
Társasházkezelési tevékenység árbevétele	28 257
Ingtalan közvetítéssel, nyilvántartással kapcsolatos bevételek	12 207
Építőipari tevékenység árbevétele	202 508
Számv., ügyv., okt.- és rend.szerv., hird., tanácsadási tev. árbev.	16 380
Bérbeadott eszközök árbevétele	8 049
Ingtalan értékesítésével kapcsolatos árbevételek	83 339
Készlet eladás árbevétele	2 414
Közvetített szolgáltatás bevétele ingatlan - bérleti díjak	451 514
Közvetített szolgáltatás bevétele ingatlan - közüzemi díjak (víz, áram, gáz)	159 336
Közvetített szolgáltatás bevétele ingatlan - karbantartás	20 213
Közvetített szolgáltatás bevétele ingatlan - felújítás	250

Közvetített szolgáltatás bevétele ingatlan - közös költség	31 024
Közvetített szolgáltatás bevétele ingatlan - társasház vízmérő leolvasás	500
Közvetített szolgáltatás bevétele ingatlan - egyéb	13 596
Közvetített szolgáltatások bevétele távhő	148 247
Közvetített szolgáltatások bevétele városüzemeltetés	197 565
Közvetített szolgáltatás bevétele - egyéb	6 543
Közvetített szolgáltatások bevétele	1 028 789
Nettó árbevétel összesen - Sopron Holding Zrt.:	4 227 196
Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadásából származó árbevételek	4 695
Közvetített szolgáltatás bevétele ingatlan – egyéb	2 743
Ingatlan értékesítésével kapcsolatos árbevételek	290 533
Készlet eladás árbevétele	1 130
Nettó árbevétel összesen - Fészek Kft.:	299 101
Nettó árbevétel összesen - Sopron Rendszerház Kft.:	0
Konszolidált belföldi nettó árbevétel összesen:	4 526 297

EXPORT ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE - Sopron Holding Zrt.:	3 250
Közösségen belüli szolgáltatásnyújtás	3 121
Export - közvetített szolgáltatás	129

Export értékesítés árbevétele részletezve	ezer Ft-ban
Rendezvényszervezés Németország	703
Rendezvényszervezés Csehország	171
Rendezvényszervezés Szlovákia	214
Rendezvényszervezés Ausztria	1 245
Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadásából származó árbevételek Ausztria	502
Saját tulajdonú ingatlanok egyéb bevétele (takarítás, közös költség, stb.) Ausztria	256
Bérbe adott eszközök árbevétele Ausztria	30
Közvetített szolgáltatás bevétele egyéb Ausztria	129
Export értékesítés árbevétele összesen:	3 250

A Cash-Flow kimutatást mellékletben csatoljuk.

Sopron, 2009. június 4.

.....
dr. Komornoki László
vezérigazgató

Melléklet:

CASH-FLOW KIMUTATÁS			
2008.12.31.			adatok eFt-ban
Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
1	I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	401 416	276 917
2	1 Adózás előtti eredmény ±	140 043	-67 464
3	2 Elszámolt amortizáció +	239 502	268 201
4	3 Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	25 128	-57 160
5	4 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	10 167	-10 167
6	5 Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-157 732	-58
7	6 Szállítói kötelezettség változása ±	134 863	213 105
8	7 Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	24 326	66 538
9	8 Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-135 758	-115 066
10	9 Vevőkövetelés változása ±	242 843	-393 620
11	10 Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-60 061	390 617
12	11 Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-31 140	-16 530
13	12 Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	29 409	
14	13 Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	1 357	1 478
15	II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	-124 120	-180 193
16	14 Befektetett eszközök beszerzése -	384 940	180 193
17	15 Befektetett eszközök eladása +	260 820	
18	16 Kapott osztalék, részesedés +		
19	III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	-167 465	-228 232
20	17 Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +		
21	18 Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
22	19 Hitel és kölcsön felvétele +	23 557	138 169
23	20 Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
24	21 Véglegesen kapott pénzeszköz +		
25	22 Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
26	23 Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
27	24 Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	226 622	348 782
28	25 Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
29	26 Véglegesen átadott pénzeszköz -		
30	27 Alapítókka szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±	35 600	-17 619
31	IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	109 831	-131 508