

---

**Sopron Holding Vagyonkezelő Zrt.**

---

*Konszolidált üzleti jelentés*  
**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

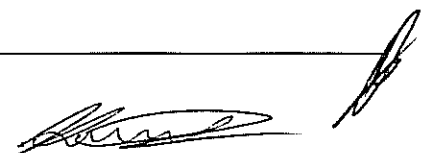
**Beolvadó gazdasági társaságok:**

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, 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:**

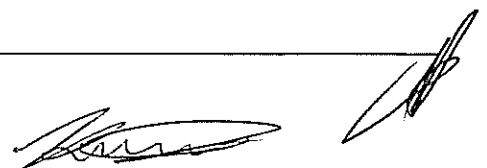
Sopron MJV Önkormányzata 9400 Sopron Fő tér 1.	5999 szavazat
Sopron és Környéke Vízmű Zrt. 9400 Sopron Bartók Béla u. 42.	1 szavazat

**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 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 Kömeggmunkálás  
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 Villanyszerelés
- 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 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:**

Hegy Ferenc  
Kónya László  
Fleischhacker Imre  
Dr. Czike Albert

**A társaság igazgatósága 2007. 03.29-ig:**

Hegy 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:**

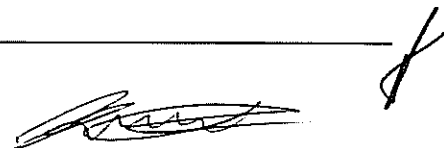
Dr. Kelemen Irma  
Forrás Béla  
Dr. Nyitrai István  
Bircher Ottó

**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, Hőközpont 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:**

<b>Sopron Rendszerház Kft.</b>	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
<b>Fészek Ingatlanhasznosító Kft.</b>	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
<b>Soproni Ipari Zóna Szolgáltató Kft.</b>	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 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:**

<b>Sopron Rendszerház Kft.</b>	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 piacépes 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.  
 Bejegyzve: 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  
 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%

<b>Fészek Ingatlanhasznosító Kft.</b>	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. üzletrészesének 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.  
 Bejegyzve: 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 vagyommérlege alapján elkészült a jogutód Sopron Holding Zrt. végleges átalakulási vagyommérlege. A végleges átalakulási vagyommérlegek elkészítése és letébe helyezése a törvényben előírt határidőre megtörtént.





## A cégcsoport üzleti ismertetése

### Sopron Holding Vagyonkezelő Zrt. (anyavállalat)

A társaság 2008. évben is a 2006-os önkormányzati cégbeolvadások utáni struktúrájának megfelelően működött, ellátva továbbra is a beolvadó cégek feladatait (távhőszolgáltatás, ingatlankezelés, városüzemeltetés, ipari park menedzselése).

A Sopron Holding e feladatait elsősorban szerződéses kapcsolat keretében végzi Sopron Megyei Jogú Város számára. Ennek érdekében software fejlesztő, ingatlanhasználó és ipari park fejlesztő társaságokban van tulajdonrésze. Az anya- és leányvállalati egymással szembeni követelések és kötelezettségek hatásainak bemutatását a konsolidált éves beszámoló kiegészítő melléklete tartalmazza.

Az év legfontosabb feladatainak a fizetőképesség megőrzése és a likviditási egyensúly fenntartása bizonyultak. A beruházási terv megvalósítása terén előnyt élveztek a rövid megtérülési idővel járó projektek.

A távhő divízióban jellemzően a rendszerkorszerűsítések, lakossági igényeket jobban kiszolgáló rekonstrukciók kerültek előtérbe.

A városüzemeltetés gépparkjának megújítása keretében haszongépjárműveket szereztünk be, cash kímélő zártvégű pénzügyi lízing finanszírozás keretében.

A társaságnál továbbra is a legnagyobb likviditási feszültséget a Fészek Kft.-hez kapcsolódó 800 mFt-os devizahitel kezelése, ennek hiteltörlesztési és kamatterhei jelentették. Az előzetes kalkulációkkal ellentétben az ingatlanpiac nem tolerálta az ügylet eredményességét megcélzó elvárt lakásárakat, melyek a Lővér krt. 33. alatti átminősített apartmanokat jellemezték.

A Fészek ügyvezetése a rendkívül nehéz ingatlanpiaci miliő ellenére 2008-ban 273 mFt tagi kölcsön törlesztést abszolvált a Sopron Holding felé. Ezzel a társaság fennálló hitelét csökkentette (euróban), melyet a Fészek Kft. 100% üzletrésének megvétele miatt vett igénybe. 2008. év végén a hitel összege MNB árfolyamon 519 mFt volt (865.224 EUR).

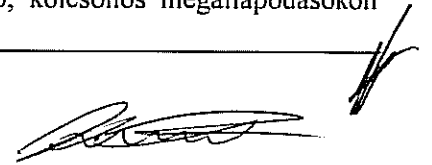
2008-ban a Lővér körüti ingatlanok eladása felgyorsult, 44 db lakás talált gazdára. A lakások gyors eladását a prominens soproni ingatlanközvetítőkkal való együttműködés, és saját részlegének munkája is segítette (INKÖZ). Mindezek folyományaként az év végére 12 db lakás maradt a kezdeti 60-ból.

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 fog indukálni az évek során (a Holdingra nehezedő folyamatos kamatterhek és árfolyamkockázatok figyelembe vételével). Ez tehát a Fészek Kft. eredménykimutatása mellett a cégcsoport konsolidált beszámolójában is tetten érhető.

Potenciális jövedelemtermelő lehetőségként még mindig fennáll az épülethez (ill. egyelőre a 65-ös apartmanhoz) tartozó 6.344 m<sup>2</sup> építési telek. A likviditási szorítás enyhítése céljából gyors elidegenítés, vagy további rentábilis felhasználása szükséges. Mindkét út járhatóbbá tétele miatt a társaság elvi építési engedélyt szerzett.

A Sopron Holding (és ezáltal a cégcsoport) 2008-as eredményességének egyik fő letéteményese a városi költségvetésben megemelt városüzemeltetési sorok voltak. Ez többlet árbevétel mellett helyi gazdaságélénkítő hatással is bírt, hiszen társaságunk alapvetően soproni cégek megrendeléseit részesíti előnyben, így főleg az év második felét nyomasztó pénzügyi, gazdasági válság mellett plusz árbevételeket injektált a gazdasági élet környező szereplőinek is.

A Sopron Holding továbbá igyekezett a bázisévben tapasztalt év végi szezonális következtében kialakuló ideiglenesen instabil gazdasági helyzetét a törvényi előírásoknak megfelelő, kölcsönös megállapodásokon



nyugvó előleghozzájárulások kiállításával is megerősíteni, illetve folyamatos egyeztetéseket kezdeményezett beszállítóival, megrendelőivel a pénzügyi egyensúly fenntartása érdekében.

Év közben biztonsági tartalékként a meglévő 350 mFt-os rulírozó folyószámlahitel mellett egy Ipari Park-i telek fedezetül ajánlásával fő számlavezető bankunktól egy 49 mFt-os limitemelést is kezdeményeztünk.

Folyamatosan működtettük behajtási rendszerünket is, ennek ellenére a lejárt követeléseink folyamatosan nőttek. Ennek okai a hazai romló finanszírozási viszonyokban keresendők. Társaságunk segítve nehéz helyzetében a lakossági szférát, részletfizetési megállapodásokat is kötött, melynek betartását folyamatosan ellenőrizte.

A távhőszolgáltatásban továbbra is elmondható, hogy jelentősen változtak a beszállítók árányai, alapvetően változtatva meg a lakossági végfelhasználók részére kiszámítható díjakat. A távhő díviziót alapjaiban alakító szerződésrendszer korszerűsítése a 2006. évben elkezdődött, és most is tart, a hosszú távú szerződések felülvizsgálata elengedhetetlen, melyre 2008-ban további kezdeményezések történtek.

Az ingatlangazdálkodás területén az elmúlt években 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.

Társaságunk ellenben meg is kapott kezelésre önkormányzati, illetve részben városi tulajdonú ingatlanokat (pld. Ágfalvi úti Vasas-pálya, illetve Lackner K. utcai Városi Stadion, Kristály Üzletház).

A kezelt ingatlanoknál 2008. évben is hiányoztak az állag szinten tartásához szükséges beruházási források, a javításokra – a tulajdonos költségvetésében tervezett – megrendelés állomány jelentősen elmarad a szükségességtől.

Az ipari park fejlesztés üzletágban a 2008-as 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.

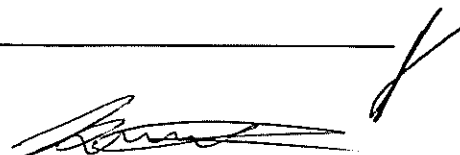
A vállalkozói beruházásokra váró építési telkekre a Holding visszavásárlási jogokat köt ki, ez továbbra is elengedhetetlen, tekintettel a közelmúlt spekulációs célú, a visszavásárlási jog gyakorlását ellehetetlenítő jogügyleteire. Az ipari park infrastruktúrája vállalkozóbarát, teljesen közművesített,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

A társaság 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 2009-ben esedékes.

Mindezek mellett a városüzemeltetés és az ingatlangazdálkodási kivitelezés 2008-ban már teljes egészében az új helyről látta 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 2008. 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, melynek működtetését 2008-ban is folyt, illetve 2009-re is előirányzott.

### **FÉSZEK Ingatlanhasznosító Kft. (leányvállalat)**

A Társaság tulajdonában lévő Sopron, 6793 hrsz. alatt felvett, természetben 9400 Sopron, Lővér krt. 33. szám alatt található apartmanokra (albetétekre) az opciós jogot a Tulajdonos két különböző időpontban szerezte meg. A „második körben” 30 darab apartman (külön albetét) került a Társaság tulajdonába, mely ingatlanok után fizetendő vagyonszerzési illeték megfizetésére a Győr-Moson-Sopron Megyei Illetékhivaltól – hivatkozva az illeték kiszabásánál a Társaság fő tevékenységi körére – illetékkedvezményt kért és kapott a Társaság.

Ez a kedvezmény 2008. 02. 13-án lejárt, és mivel az ingatlanok nem kerültek értékesítésre, ezért az APEH 2009-ban várhatóan 52.800.000,- Ft illeték megfizetését fogja előírni. A Kft-nek erre nem lesz pénzügyi forrása, tehát újabb tagi kölcsön felvétele prognosztizálható. Az illeték az ingatlanok nyilvántartási értékében növelő tényező.

A Fészek Kft. az ingatlaneladásból befolyt árbevételből tudja törleszteni tagi kölcsönét és azok kamatait tulajdonosának, a Sopron Holding Zrt.-nek. 2006-ban az apartmanok összes nyilvántartási értéke a tagi kölcsönök kamata miatt 45.175.143,- Ft-tal, a II. ütemhez kapcsolódó pótlólag előirányzott illeték miatt pedig 48.206.000,- Ft-tal nőtt.

2006-ban 2 db, 2007-ben 2 db, míg 2008-ban 44 db lakást értékesített az Ügyvezetés. A projekt beindulásával a készletértékelési elvek megváltoztak, így 2008-tól az anyavállalat által nyújtott tagi kölcsön kamata egy összegben elszámolásra került a pénzügyi ráfordítások között, tehát az előző évekkel szemben nem növelte a lakások nyilvántartási értékét. A tavalyra prognosztizált illetékfizetés még nem realizálódott, tehát a lakások nyilvántartási értékét 2008-ban mindössze 36.000,- Ft növelte (65-ös lakás). Ennek ellenére a társaság éveken át húzódozó veszteséghalmozása folytatódott.

Az ingatlanpiacon – többek között a hazánkat is elérő pénzügyi-gazdasági válság következtében – a kínálat jelenleg nagyobb, mint a kereslet, a fizetőképes vevői kör csökkenő tendenciát mutat és a közeljövőben nem is feltétlenül várható élénkülés, ezért a Kft. lakáseladásai (12 db) várhatóan további veszteséget indukálnak majd.

A Társaság 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 esetén újabb beavatkozások várhatóak.

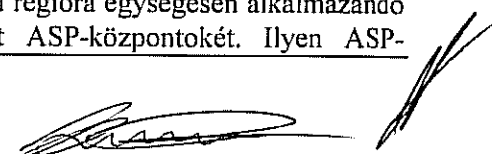
A Fészek Kft. működése tehát önmaga mellett számottevő terheket ró 100%-os tulajdonosára a Sopron Holding Zrt.-re is, hiszen tevékenységét jelentős tagi kölcsönökkel tudja csak finanszírozni. Ezért mind égetőbbé válik a maradék ingatlanok és a telek gyors értékesítése, ezáltal a tagi kölcsönök és kamatainak visszafizetése, hogy a tulajdonos a Fészek üzlet rész vásárlásához szükséges banki hitelt törleszteni tudja, és a hitelkamatokat redukálhassa. A cél érdekében az elidegenítésekkel a Holding ingatlanforgalmazói részlegén (INKÖZ) kívül több ingatlanközvetítő cég is foglalkozik.

### **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 továbbfejlesztse, és a rendszerfelügyeletet támogassa, biztosítsa.

Azonban a jövőben kiemelt szerepet vállalhat az önkormányzati informatikai elképzelések és az informatikai fejlesztési tervek megvalósításában is.

Ezt segítheti a pályázati lehetőségek megváltozott iránya is, amely a minden régióra egységesen alkalmazandó helyi közigazgatási keretmodell felállítását támogatja, az úgynevezett ASP-központokét. Ilyen ASP-



központokba koncentrálható a helyi elektronikus közigazgatás működését támogató hardware infrastruktúra, valamint az önkormányzat illetve intézményei által lehívható alkalmazások.

A Sopron Rendszerház Kft., mint ASP szolgáltató által vállalható informatikai feladatok:

- A Polgármesteri Hivatal informatikai fejlesztési és üzemeltetési feladatainak ellátása.
- Az Önkormányzat informatikai fejlesztési és üzemeltetési feladatainak ellátása.
- Informatikai szolgáltatások nyújtása az önkormányzati szervezetek (gazdasági társaságok, intézmények) részére, pl.: informatikai eszközök karbantartása, adatbázisok elérhetőségének biztosítása, egységes Internet megjelenés elősegítése, térképi adatbázisok biztosítása, stb.
- Önkormányzati szervezetek közötti informatikai kapcsolatok támogatása és segítése.
- A kijelölt (a rendszerbe bevont) Önkormányzati szervezetek informatikai feladatainak ellátása.
- Egységes városi informatikai fejlesztési terv kidolgozása.
- Oktatási bázis kialakítása az önkormányzati informatikai feladatok és egyéb speciális feladatok oktatására.
- Pályázatokon való részvétel (hazai és EU).
- Piaci szereplőként való megjelenés a bevételi források növelése érdekében.

A fejlesztés után elérhető előnyök:

- az egységes üzemeltetési és karbantartási rendszer jelentősen csökkentheti az intézmények ilyen irányú költségeit,
- az informatikai eszközpark kihasználtsága és hatékonysága nő, mivel ugyanazon rendszereket több felhasználó is használhatja,
- a rendszerbe bevont szervezeteknek nem kell külön figyelmet fordítani az informatikai fejlődéssel járó kötelezettségekre,
- oktatási bázis kialakításával, lehetőség nyílik az önkormányzati intézmények dolgozóinak hatékony és megfelelő színvonalú informatikai és egyéb speciális szakképzésére,
- lehetővé válik a szociális intézmények egységes informatikai eszközparkjának és Internet csatlakoztatásának kialakítása,
- piaci szereplőként a piaci tevékenységből (oktatás, szaktanácsadás, kereskedelem, szoftverkészítés, stb.) származó bevétel lehetőséget ad a költségvetési keretek bővítésére,
- egykapus ügyfélkiszolgálás.

A Sopron Holding Zrt. részére fontos fejlesztett és fejlesztendő területek:

Integrált vállalatirányítási rendszer:

Az integrált vállalatirányítási információs rendszer kiépítése nem előny, sokkal inkább elengedhetetlen feltétele a vállalkozás működésének, mely nélkül ma már elképzelhetetlen vállalati tranzakciók kezelése, s a vezetői döntéstámogatásban is fontos szerepe van.

Munkafolyamat-irányítási, elektronikus iratkezelési rendszerek:

A munkafolyamat-irányítási, elektronikus iratkezelési rendszerek bevezetésének célja a vállalati belső menedzsmenti és adminisztratív folyamatok felgyorsítása, átláthatóbbá válásának elősegítése, hozzájárulás a működési költségek, teljesítési határidők csökkenéséhez, továbbá, a dokumentációhoz felhasznált papírmennyiség mérséklése.

2009-ben a Sopron Rendszerház Kft. által közvetített szolgáltatásként a Sopron Holding Zrt.-nél funkcionáló integrált vállalatirányítási szoftverek 36 hónapos licence időszaka lejár, 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 könyvelési munka alapkövetelménye, hogy a program támogatása továbbra is biztosított legyen, melynek alapja a felek közötti support szerződések megkötése.

Szintén lejár az IT-architektúra üzemeltetése céljából kötött szerződés 36 hónapos határozott idejű időszaka is, mely szolgáltatásnak egyrészt megrendelője, másrészt anyavállalata felé nyújtója is a Sopron Rendszerház Kft. Az új szerződések létrejötténél alapvető szempont a költséghatékonyság.

A Sopron Rendszerház Kft. teljes 2008-as árbevétele kikonzolidálásra került, hiszen összes értékesítésének iránya a Sopron Holding Zrt. felé történt.

#### *A cégcsoport főbb konszolidált adatai*

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 üzletrész vásárlásához szükséges banki hitelét (eredendően 800 mFt) törleszteni alapvetően csak a Fészek Kft. ingatlanadásaiból származó tagi kölcsön visszafizetésekkel tudja (csökkentve ezzel a hitelkamatokat). 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. Opció lehetőség a 65-ös számú apartmanhoz tartozó 6.344 m<sup>2</sup> 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.

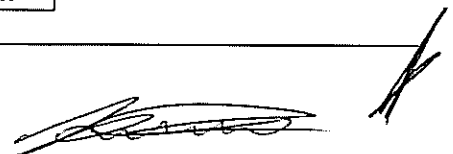
#### *A cégcsoport beruházásai 2008. üzleti évben*

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 (árúk) között tartjuk nyilván. 2008-ban mindösszesen 36.000 Ft-tal nőtt 1 db ingatlan nyilvántartási értéke ráköltés következtében.

A Sopron Holdingban a városüzemeltetés és kivitelezés új telephelyének kialakítása folytatódott, a távhőszolgáltatás hálózata bővült, a városüzemeltetés gépjármű állománya frissült. A FusionR vállalatirányítási szoftver ERPS és Utility moduljainak bekerülési értékét is 2008-ban aktiváltuk, több szoftvertermékkel egyetemben.

2008. évi aktiválás – ráaktiválás	Bruttó érték ezer Ft-ban
-----------------------------------	-----------------------------



FusionR Utility	58 202
Kőfaragó téri távfelügyelet	9 582
Szolgáltatói hőközpont - Lackner Iskola	8 441
GWY 514 FRSZ. SEPRŐGÉP nagyjavítás	4 486
Frontkaszás fűnyíró gép (John Deere 1435)	4 454
Peugeot Boxer 2,2 PTDC 2 db	8 558
Fűnyíró traktor HDS5264 2 db	6 673
Irodaépület Magyar u.19. felújítás	3 129
Minipark 2000 Parkolási program	6 000
Suzuki Splash 1,2 GLX Winter 2 db	5 517
Elektromos működtetésű hajtás szakaszoló tolózárhoz	2 409
Kalapácsos kasza 1,60m	1 565
Borítékoló gép DI380	1 500
PDA parkoló ellenőrzőnek nyomtatóval	1 610
Költség SQL Társasházkezelő program	1 240
Sopron, Csengeri u. 23 (hrsz: 2971) illeték	2 360
ERPS	12 841
Stabilo guruló állvány	927
Beépítetlen terület út 5242/82.hrsz.	500
Lapvibrátor F-70 A/F-1147 + gumitalp	447
Notebook R500-11C	420
Fűnyíró JDC52VK	350
HP 3027 MFP laser nyomtató/fénymásoló	316
Notebook Toshiba TA9-12S	280
Nyitott szekrény 80*42*188 bükk	280
Rack szekrény	252
Reklámtábla	241
Kis értékű eszközök aktiválása	10 104
<b>Összesen:</b>	<b>152 684</b>

### *A cégcsoport telephelyei*

A városüzemeltetés és kivitelezés Ipar körúti telephelye 2006-ban értékesítésre került. A tevékenység átköltöztetése a Lófuttató utcai új telephelyre 2008. évben is folyamatosan zajlott, az ingatlant előreláthatólag 2009-ben fogjuk teljes mértékben aktiválni. A területen teljes vertikumban üzemelnek majd az útépitési, a parképítési, a parkerdő fenntartási, a közterület tisztítási és rágszáló irtási tevékenységek ellátó egységei, az ingatlangazdálkodás kivitelezési egységével együtt.

A Harkai úton az STKH Kft. telephelyén működött a gypmesteri szolgáltatás.

Az ingatlangazdálkodási üzletág fenntartási részlege 2008-ben a Magyar utcai telephelyről a Lófuttató utcába költözött. Így a Magyar utcai ingatlant bérbeadással hasznosítjuk (Intézmények Gazdasági Szolgálat). Az épületet az önkormányzati cég minél jobb munkakörülményeinek megteremtése érdekében felújítottuk.

A távhő üzletág kazántelege a Hőközpont 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, és itt 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 tevékenységeikért a leányvállalatok piaci alapú szolgáltatási díjat fizetnek.

**A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események:**

- A városi költségvetésben meghatározásra kerültek a Sopron Holding 2009-es működésének irányvonalai, melyeket az év során mindenképpen felül kell vizsgálni, hiszen nem minden ponton szolgálják a komplex eredményességet és a teljes kapacitáskihasználtságot.
- A társaság fizetőképessége az év elején szezonálisan gyengült, likviditást biztosító program kidolgozása válhat szükségessé.
- Teherként jelentkezik, hogy a Fészek Ingatlanhasznosító Kft. tulajdonában lévő Lővér krt. 33. alatti ingatlan miatt további 52.800 eFt újabb illetékfizetési kötelezettség merülhet fel, amely alapjaiban rengetheti meg az anyacég likviditását, hisz újabb tagi kölcsön folyósítási kényszer léphet életbe.
- A Fészek apartmanház lakásértékesítései felgyorsultak, de a befolyt árbevétel az illetékfizetésre nem alkalmas, hisz banki hiteltörlesztési kötelezettség van rá érvényben. Az ingatlan folyamatos értékesítése jelentős veszteséget indukál, mely a konszolidált beszámolóra van kedvezőtlen hatással. A lakások, telek teljes eladása nem lesz elegendő a teljes tagi kölcsön törlesztéséhez.
- A Fészek Kft. tartós és nagymértékű veszteségessége miatt tulajdonosi, ügyvezetői intézkedés válhat szükségessé.
- A Soproni Ipari Zóna Kft-ben a Sopron Holding tulajdonrésze kismértékben nőtt.

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

<b>K+F költségek (Sopron Holding Zrt.)</b>	<b>ezer Ft-ban</b>
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

A konszolidált eredménykimutatás terv- és ténysoraiban jelentős tételként szerepelt egy Ipari Park-i telek eladása a Szociális Foglalkoztatónak (Sopron Holding), nyereségtartalma a következőképpen alakult:

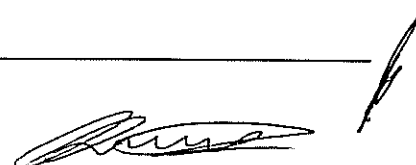
Szociális Foglalkoztatónak eladott építési telek eladás tény eredményhatása:

83 333 eFt	árbev.
13 490 eFt	ktg.
69 843 eFt	eredm.

A rendkívüli bevételeket a kapott fejlesztési támogatásokból származó bevétel, illetve a fejlesztésekből megvalósuló beruházások éves értékcsökkenésére jutó támogatási összeg visszavezetése alkotja.

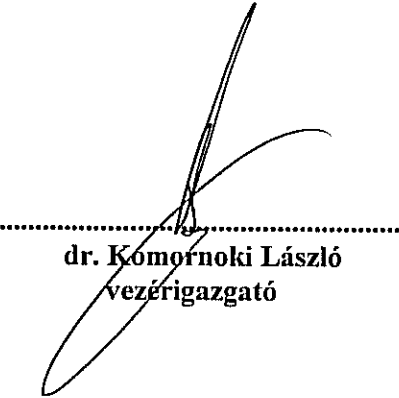
**A jövőt érintő elképzelések, feladatok, irányelvek:**

- A cégcsoport alapvető működési ars poeticájának érvényre juttatása, miszerint maximálisan kielégítendőek a tulajdonos, a város, a lakosság igényei, mely élhetőbb környezetet, fejlődő város- és jövőképet vár el az önkormányzat legfőbb városüzemeltető cégétől
- A kezelt ingatlanoknál hiányzik az állag szinten tartásához szükséges beruházási forrás, a javításokra, karbantartásokra – az önkormányzat költségvetésében – tervezett megrendelés állomány jelentősen elmarad a szükségéstől, emiatt az ingatlangazdálkodásban fokozottabb finanszírozási fegyelem szükségeltetik.
- A Sopron Holding és a cégcsoport eladósodottságára a legsúlyosabb terhet hárító Lővér krt. 33. alatti ingatlanrészek értékesítése, hasznosítása, az ezzel kapcsolatos hitelpozíciók javítása.
- Minőség növelése az ingatlangazdálkodás, városüzemeltetés és munkahelyteremtő ipari park kezelés területén, összhangban az igényesség növekedésével.
- A minőségbiztosítási rendszer kiterjesztése a teljes szervezetre, a beolvasztott társaságok szervezeti közötti szervezési egyszerűsítés.



- A városüzemeltetési és fővállalkozói divízió új telephelyre költözésének befejezése, a telephely számviteli aktiválása, a szolgáltatások fejlesztése, a hatékonyság növelése mellett, egyúttal a végleges használatbavételi engedély megszerzése.
- Az ipari parkban lévő lehetőségek ismertetésének bővítése.
- Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok és távfűtő rendszerek rekonstrukciós igényeinek kielégítése, a finansziális háttér megerősítésével.
- A távfűtő rendszerrel szembeni minőségi követelmények kielégítése.
- Az általános hitelpozíciók fenntartása, javítása, jövedelemtermelő képesség erősítése, likviditás fenntartása.
- A Sopron Rendszerház Kft. szolgáltatásainak piaci összehasonlítása.
- A szinten tartó beruházások megvalósítása.
- A beszédési idők csökkentése, melynek letéteményese egy hatékonyan működtetett behajtási rendszer.
- A központi beszerzés támogatásával a kifizetési idők csökkentése.
- A hazánkat sújtó globális pénzügyi-gazdasági válság kedvezőtlen hatásainak tompítása, óvatos, nagyobb finanszírozási terhet jelentő projekteket mértékkel kezelő üzletpolitika.
- Az igények kielégítéséhez megfelelő szintű tervezés szükséges, feltételezve, hogy az alkalmazott technológiák, beruházások és a humán erőforrások piacképességük megőrzésével egyidejűleg fejlődnek is, közelítve az igényekhez.
- A kivitelezésnek a kivitelezői piacon jelentős hátrányt okoz a társaság ellenőrzött - pénzügyi fegyelem, kollektív szerződés - felépítése a versenytársakéval szemben, emiatt versenyképességük megőrzése kidolgozott jövőképet igényel.
- A Fészek Kft. sorsának rendezése, a veszteségtermelés megállítása a jogszabályi előírások figyelembe vételével, megoldási alternatívák kidolgozása a leányvállalat számára (Sopron Holding általi maradék ingatlan felvásárlás -> Kft. végelszámolása, társasági forma megváltoztatása, anyavállalatba olvadás, stb.).
- Az országos leépítési hullám és a feladatbővülések ellenére munkahelymegtartás.
- A Polgármesteri Hivatallal együttműködés a közcélú foglalkoztatási program terén.
- A dolgozói életkörülmények javítása és munkahelyhez való kötődés megerősítése érdekében bevezetett Kafetéria rendszer működtetése (választott béren kívüli juttatások).

Sopron, 2009. június 4.



.....  
**dr. Komornoki László**  
vezérigazgató