

Érkezett:

11.9.17

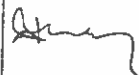
2012. OKT. 01.

2
10.3



M.M.

10.03.



Hévíz Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 8360 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.		
Iktatva: 2012. OKT. 03.		
Szám:	220/173-6	2012
Öl:	Dr. J. J.	Mell.: 1

JELENTÉS

HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA RÉSZÉRE

**AQUAMARIN Szállodaipari
Korlátolt Felelősségű Társaság**
(Cg.: 20-09-062147)

**Hévízi Televíziós Szolgáltató Nonprofit
Korlátolt Felelősségű Társaság**
(Cg.: 20-09-065266)

átvilágításáról

Tartalomjegyzék

1. Feladat meghatározása.....	2. oldal
2. Az Aquamarin Kft bemutatása	4. oldal
3. Az Aquamarin Kft vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi helyzete.....	4. oldal
4. Aquamarin Kft működésével kapcsolatos megállapítások.....	8. oldal
5. Javaslatok az Aquamarin Kft további működtetésére	12. oldal
6. A cégérték megállapítása	24. oldal
7. A Hévizi Televízió Nkft bemutatása	27. oldal
8. A Hévizi Televízió Nkft pénzügyi és jövedelmezőségi helyzetének alakulása	27. oldal
9. A Hévizi Televízió Nkft működésével kapcsolatos megállapítások.....	28. oldal
10. Javaslatok a Hévizi Televízió Nkft további működésével kapcsolatban.....	28. oldal
11. Összefoglalás.....	29. oldal

Függelék: Weisz Lajos igazságügyi szakértő szakvéleménye a Hévíz, Honvéd u. 14. szám alatti 1088/2 hrsz-ú HOTEL Aquamarin Hévíz ingatlan forgalmi értékének meghatározásáról

Mellékletek: CD lemezen is 1-14. sorszámgig 34. oldal

1. Feladat meghatározása

A Hévíz Város Önkormányzata és Szepesi Ügyvédi Iroda között megbízási szerződés jött létre a Megbízó Önkormányzat többségi tulajdonában álló gazdasági társaságok komplex jogi átvilágítása teljeskörűen és minden jogágra terjedően beleértve gazdasági, pénzügyi, számviteli jogszabályoknak történő megfelelését. Az átvilágítás alapján a részletes vizsgálati eredményt és az ezen alapuló javaslatokat tartalmazó jelentés elkészítése jogi garanciával.

A megbízás előzménye az önkormányzat azon törekvése, miszerint az Aquamarin Kft-t milyen módon tudná nyereségesen működtetni illetve milyen módon tudná az önkormányzat a saját maga hasznára fordítani a cégben rejlő erőforrásokat és ehhez szeretné feltárni meglévő és működő gazdálkodási, finanszírozási és szervezeti rendszert.

Ha működésében jelen helyzetben nem tehető hatékonyabbá a Kft működése akkor milyen egyéb lehetőségek állhatnak az önkormányzat rendelkezésére ahhoz, hogy a település számára a legjobb és legnagyobb nyereséget érje el és járuljon hozzá az önkormányzati feladatok ellátásához.

A Hévízi TV NKft. esetében az önkormányzat szeretné tudni, hogy a jelenleg meglévő és működő gazdálkodási, finanszírozási és szervezeti rendszer megfelelően működik-e, és ha nem akkor működésében hatékonyabbá lehessen tenni olyan irányban, hogy az önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság a rendelkezésre álló bevételeit költségtakarékosabban tudja felhasználni, valamint az általa ellátott szolgáltatások színvonalát emelni tudja.

A fentiek értelmében a megbízás lényegében az alábbi feladatokat tartalmazza:

- 2008-2011 közötti évek gazdasági elemzése, és a gazdálkodás átvilágítása,
- a Kft szerződéses kapcsolatainak vizsgálata,
- az elemzés és átvilágítás során a működéssel kapcsolatosan felmerülő helytelen gyakorlat megváltoztatására a figyelem felhívása,
- a cég értékének meghatározása,
- az ingatlan értékének meghatározása,
- javaslat a működés racionalizálására.

Irodánk Brain-Audit Pénzügyi Tanácsadó és Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 7100 Szekszárd, Újfalussy u. 11., képviseli: Dr. Póla Zoltán vezető könyvvizsgáló) közreműködő bevonásával szerződésben foglalt vizsgálati feladatokat elvégezte, a vizsgálatai alapján készítette el a jelentést.

A megbízás fentiekben leírt tartalmának kibontása tehát egy a jelenlegi gazdálkodási, finanszírozási, illetve működési állapot rögzítése, amelyet ezen jelentés elkészítésével bocsát rendelkezésre Irodánk megtárgyalásra, illetve tulajdonosi döntések előkészítés kialakítása céljából.

A munkánk során felhasznált anyagok:

- Aquamarin Kft., Hévízi TV NKft. társasági szerződése és azok módosításai, az Aquamarin Kft., Hévízi TV NKft. szabályzatai, különösképpen a Számviteli Politika, Eszközök és Források Értékelési Szabályzat, Leltározási Szabályzat, Pénzkezelési Szabályzat, Felesleges Vagyontárgyak Hasznosításának és Selejtezésének Szabályzata.
- Aquamarin Kft. és a Hévízi NKft. 2008., 2009., 2010., 2011. évi éves beszámolója, 2008., 2009., 2010., 2011., év záró főkönyvi kivonata és főkönyvi kartonjai, 2012. 05. hó főkönyvi kivonata és kartonjai.
- Aquamarin Kft. és a Hévízi TV NKft. szerződése.
- A tulajdonos Önkormányzat társaságokra vonatkozó döntései.
- Egyéb számítások és kimutatások.

A munkák során felhasznált iratok kizárólag a cégektől (Aquamarin Kft., Hévízi TV NKft.) valamint a Hévíz Város Önkormányzatától származnak.

2. Az Aquamarin Kft. bemutatása

A Társaság neve: Aquamarin Szállodaipari Kft.
A Társaság címe: 8380 Hévíz, Honvéd u. 14.
A társaság cégjogi formája: Korlátolt Felelősségű Társaság
Cégjegyzékszám: 20-09-062147
Tevékenységi kör: Szállodaipari szolgáltatás
Jegyzett tőke: 139.200 eFt
Tulajdonosok: Hévíz Város Önkormányzata 100 %.
Beszámoló fajtája: Éves beszámoló
A mérleg fordulónapja: december 31.
A mérlegkészítés időpontja: fordulónapot követő év április 06.

A társaságot a cégnyilvántartásba 1995. május 12-én jegyezték be, az alakulás dátuma 1995. március 15. Ekkor a cég neve Hotel Postás Kft. volt, ezen név 1997-ben változott Hotel Aquamarin Kft-re, majd 2000-ben lett a cég neve Aquamarin Kft.

A cég jegyzett tőkéje az alapításkor 1.000 eFt-t volt, amelynek a fele 500 eFt nem pénzbeli hozzájárulás volt. Ezen jegyzett tőke értékét még az alapítás évében 17.000 eFt-ra növelte a tulajdonos 16.000 eFt pénzbeli hozzájárulással. 1996-ban ezen pénzbeli hozzájárulás értékét emelték meg 200 eFt-tal. Így 1996-ban a jegyzett tőke már 17.200 eFt volt.

1998-ban történt meg az ingatlan beapportálása a cégbe, ekkor a jegyzett tőke 99.200 eFt-ra emelkedett. A jelenlegi jegyzett tőke értékét 1999. 01. 12-én jegyezte be a cégbíróság.

A cég 2001. 08. 06-ig a HUNGUEST szálloda lánc tagja volt és a HUNGUEST cégcsoport tulajdonolta. 2001. 08.06-tól a 100 %-os tulajdonos Hévíz Város Önkormányzata.

A cég fő tevékenysége a szállodai szolgáltatás a létrejötte óta, melyhez nyilván szorosan kapcsolódik az éttermi szolgáltatás megléte.

Az összbevétel jelentős része – a bevétel kb. 1/3-a – a gyógy-szolgáltatásból származó bevétel. A 2012. 04. 30-i főkönyvben az összes bevétel 81.562 eFt ebből a gyógyászatához kapcsolódó bevétel 28.707 eFt ez 35,2 %.

A Kft. szakorvosok irányítása mellett külföldi és belföldi vendégek részére végez gyógyfürdő és ehhez kapcsolódó gyógyászati kezeléseket. Az Aquamarin Kft. 2015. szeptember 30-ig érvényes vízjogi üzemeltetési engedéllyel rendelkezik, a szálloda területén belüli saját tulajdonú hévízkút üzemeltetésére (évi 54.400 m³ a gyógyvíz felhasználási kvóta). A gyógyvíz kizárólag gyógyfürdői szolgáltatás céljára hasznosul (kültéri medence, beltéri gyógyfürdő kezelések). A belföldi vendégek esetében az OEP-el együttműködve lehetőség van kedvezményes kezelések igénybevételére. A szálloda 100 szobájából 56-ot felújított, ezen rész megfelel egy besorolásában 3 csillagos szállodának, ugyanakkor a fel nem újított szobák nem érik el egy diákszálló színvonalát sem. A 2011-es év telén a költségek optimalizálása miatt a vezetés lezárta a fel nem újított rész felső szintjeit. A külföldi vendégek aránya 16,5 % volt a 2011-es évben. Az átlagos tartózkodási idő 3,81 nap. A szoba kihasználtság: 44,7 %. Ez utóbbi két adat a 2010-es évhez képest jelentős visszaesést jelent: 2010: átlagos tartózkodási idő: 4,23 nap, szoba kihasználtság: 47,53 %.

3. Az Aquamarin Kft vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi helyzete

A Kft-ben a befektetett eszközök aránya a vizsgált években nem jelentősen, de 2,67%-al nőtt, míg a 2007-es évben a befektetett eszközök aránya 91,81%-ot tett addig ezen érték 2011-

ben 94,48%-ra nőtt, ami az állag fenntartásnak, megtartásnak és a folyamatos felújításnak köszönhető. Ugyanakkor a saját tőke aránya a finanszírozásban egyre kisebb mértékű, igaz ugyan, hogy 2007-ben a saját tőke aránya a forrásokon belül 70,58% volt és ezen összeg 2008-ban 75% volt, de ezen növekedés csak átmeneti volt 2009-ben ezen érték már csak 51,36%, ami jelentős majd 24%-os csökkenés, és amelynek oka a 2009-ben elszámolt jelentős veszteség volt, ezen érték 2010-ben még tovább romlott több mint 1%-ot, értéke 50,08%, ami azt jelenti, hogy a Kft. jelentős idegen tőkével rendelkezik, és idegen tőkével finanszírozza magát. Ezen a helyzeten az sem változtat, hogy 2011-ben az érték több mint 1%-kal javult. Míg ezen idegen finanszírozás 2008-ban 25%-ot tett ki, addig ez az érték 2011-re 48%-ra nőtt, ami jelentős függőséget okoz az idegen tőkét juttatóktól, legyenek ezek beszállítók, bankok vagy adóhatóság.

Ez azt mutatja, hogy bármilyen hirtelen felmerülő szállítói vagy banki igény esetén az egyébként is labilis likviditási helyzet a céget kellemetlen helyzetbe hozhatja. Ebben az esetben felmerülhet az fizetéseképtelenség veszélye is, ami jelentősen rontaná a cég tulajdonában álló ingatlan értékét s egyben a cégértéket is.

A tőke multiplikátor jelentős változása 2008-as év után következett be, azóta ezen érték stagnál, ezen 2008-2009-es változás oka, hogy bár a saját tőke nem nőtt, az eszköz állomány jelentősen növekedett, ez is sajnos az eladósodottság mértékének a növekedését jelenti és vetíti előre a jövőre tekintettel.

A cég likviditása alacsony bármelyik likviditási mutatót vizsgáljuk, mindegyik értéke minimális, ami szintén a kötelezettségek jelentős növekedéséből illetve azok meglétéből fakad.

A Likviditási I. mutató mértéke 2007-ben még 44,36% volt ez 2011-ben 25,64%-ra csökkent, tehát míg 2007-ben az összes forgóeszköz 44%-ban finanszírozta az összes rövidelejáratú kötelezettséget, addig ezen finanszírozási összeg 2011-ben már csak 26%-os volt.

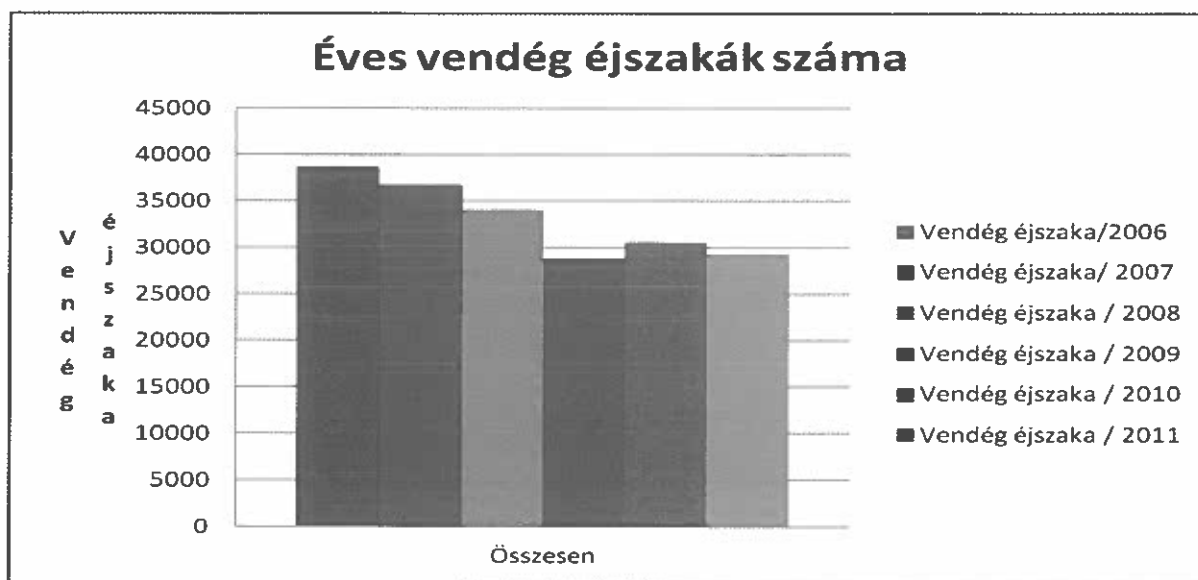
A legnagyobb csökkenés 2008-2009-es években történt, amikor a finanszírozás 66,04%-ról (2008) 21,05%-ra (2009) csökkent, a mélypontot 2011-ben ért el a cég a likviditásában ekkor az érték 16,97% volt, a 2011-es évben 25,64%-ra nőtt a mutató értéke. A cég likviditása alacsony, ahhoz, hogy a rövidelejáratú kötelezettségeit határidőben teljesíteni tudja folyamatosan külső segítségre lenne szüksége, mert így a kötelezettségek fizetésének a határidejével tudja csak fenntartani a fizetéseképeség látszatát.

A saját tőke hatékonysága alacsony ennek oka a Kft. alacsony nyereség szintje, ami 2010-ben ráadásul veszteség volt.

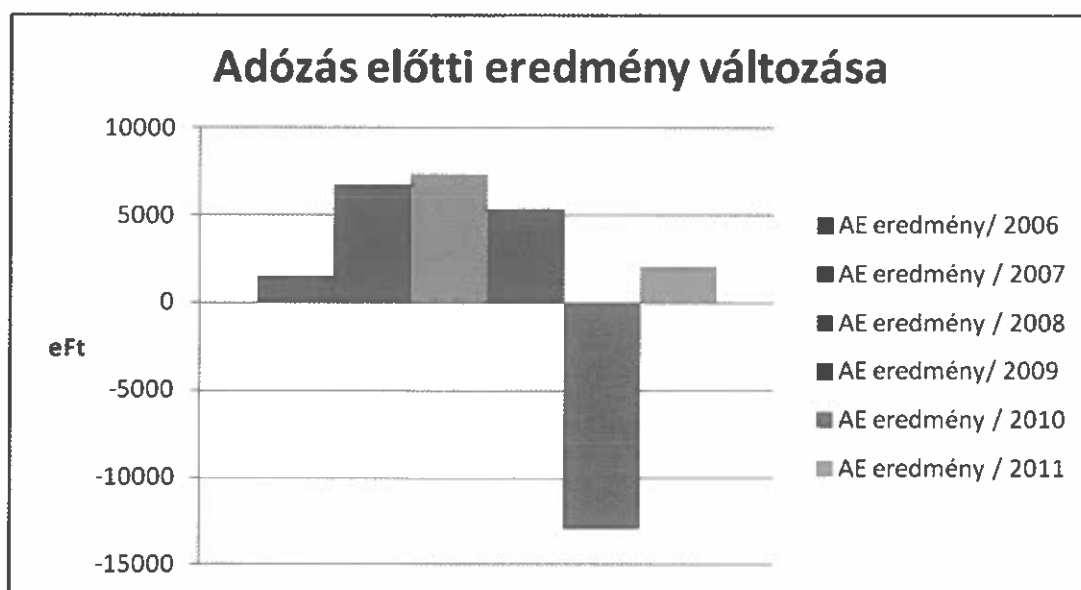
Ha végig nézzük 2007-től az eredményeket, arra jutunk, hogy a cég nyereség szintje ugyan alacsony, de az árbevételhez viszonyítva az üzemi eredmény szint egy elfogadható érték körül változik kivéve a 2010. évet, ahol veszteség mutatkozott.

Az eredmény nagyságában és nem arányában változás csak abban az esetben érhető el, ha jelentősen növekedne az árbevétel, de ez szorosan összefügg a szállodai kihasználtsággal és azzal is, hogy a szálloda egyik része felújított a másik része viszont a 60-as 70-es évek romantikáját idézi. Az árbevétel emelkedéséhez viszont jelentős befektetésre lenne szükség szerintünk kb. 1.000.000 eFt –os értékben, amelynek a megtérülése hosszú lenne számításaink szerint legalább 10 év, feltételezve, hogy duplájára nő a kihasználtság és jelentősen enyhül a gazdasági válság és legalább 8-szorosára nő a nyereség (EBITDA).

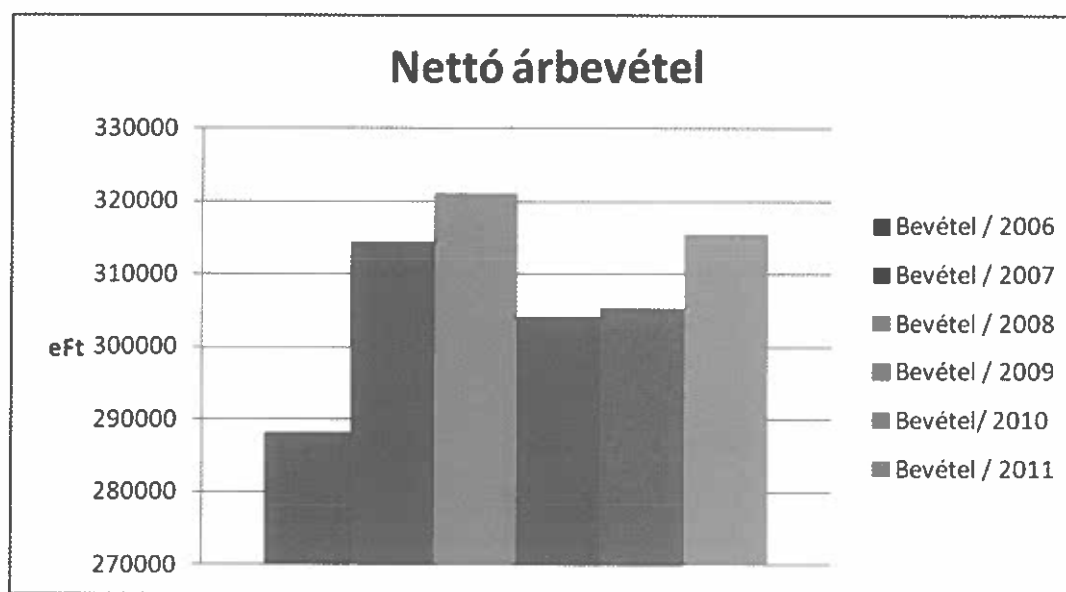
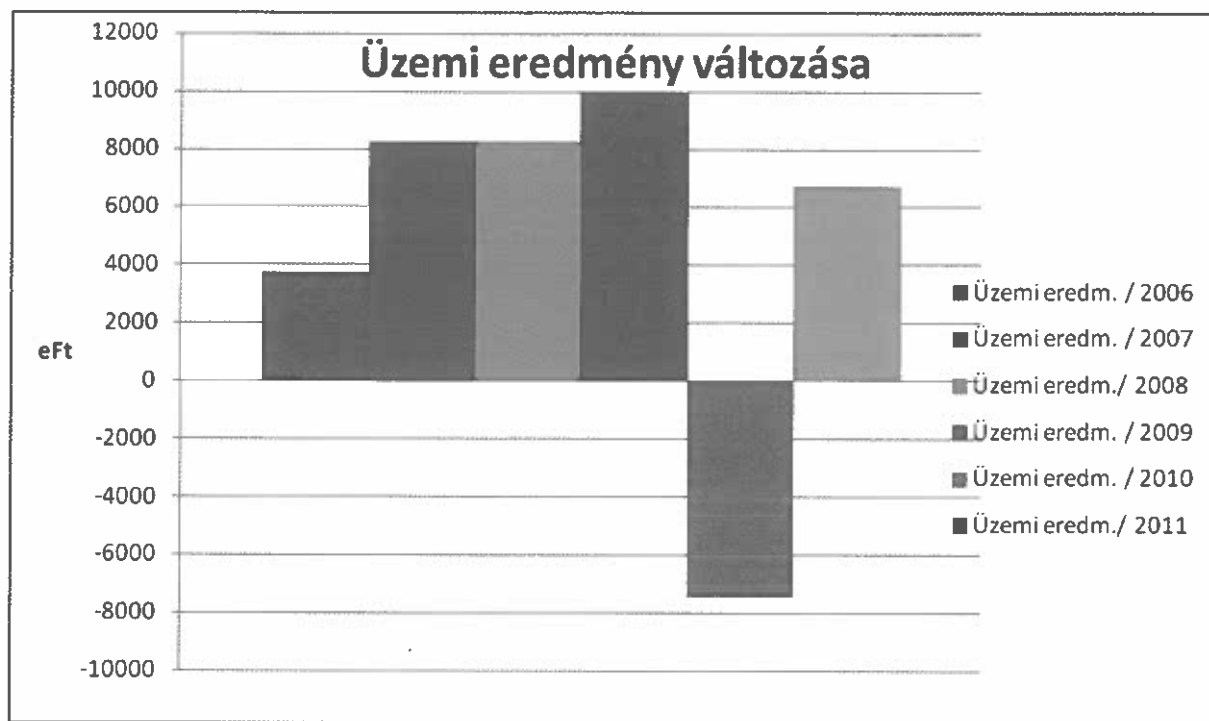
A vendég éjszakák száma 2006-tól folyamatosan csökken míg 2006-ban ezen éjszakák száma 38.645 volt addig 2011-ben 29.285 volt. A legkevesebb vendégéjszakát a vizsgált időszakban 2009-ben regisztrálták 28.834-et. Amennyiben a vendégéjszakák száma nem növekszik legalább 1/3-ával addig a biztonságos működés szerintünk nem biztosított, de ezen növekedést elvileg beruházás nélkül kellene elérnie a cégnek. Ha egy beruházást is elkezd a Kft., akkor a vendégéjszakák számát legalább 100%-al kell emelnie, ami szerintünk nem megvalósítható. Már az 1/3-os növekedés is azt jelentené, hogy 50% fölé kellene emelni a kihasználtságot, ami jelenleg a szállodaiparban szerintünk elképzelhetetlen, főleg úgy, hogy a szálloda kb. fele az előbb már említett 60-as, 70-es évek színvonalának megfelelő szolgáltatást nyújt.



2006. év óta folyamatosan csökkent a vendégéjszakák száma a 2011-es évnél kevesebb vendégéjszaka csak 2009-ben volt.



Az adózás előtti eredmény mélypontja a 2010-es év volt ebben az évben jelentős negatív eredményt ért el a cég. A jelenlegi 2012. április 30-i állapot szerint a nyers eredmény -20.874 eFt. Ez nem tükrözi a cég tényleges nyereségét és nem vetíthető ki az egész évre, mivel a szezon még nem kezdődött el.



A két diagram összevetéséből kiderül, hogy míg 2009-ben az árbevétel kissé a 2010-es év alatti volt, mégis az üzemi eredmény 2009-ben kimagasló volt a nyereség ugyanakkor 2010-ben a magasabb bevétel veszteséget hozott a cégnek.

4. Aquamarin Kft. működésével kapcsolatos megállapítások

4.1. Gazdasági működéssel kapcsolatos megállapítások

- A munkák során felhasznált iratok kizárólag a cégtől valamint a Hévíz Város Önkormányzatától származnak. Ezek alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy rendkívüli esemény nem történt a cégnél.
- A cég számviteli politikája és egyéb szabályzatait a cég elkészítette és azok megtalálhatók a cég székhelyén. Ezen számviteli törvény által előírt szabályzatok megfelelőek és próbálják leképezni az ágazat által meghatározott specifikumokat.
- A vizsgált időszak beszámolóit a számviteli törvény előírásai szerint elkészítették és megfelelő módon közzétették. A beszámolók könyvvizsgálattal alátámasztottak így a számviteli törvény előírásainak megfelelőek.
- A Kft. számlatükre szerintünk megfelelő, a főkönyvi számlák bontásai megfelelőek, követhetőek. A számlatükör megfelelően szétválasztja az egyes tevékenységi körökhöz kapcsolódó bevételek. A költségek szétválasztása költséghelyes szétválasztással történik, így láthatók az egyes tevékenységekhez tartozó nyereségek illetve veszteségek is.
- Mint az előzőekben már említettük az árbevétel arányos üzemi nyereség kicsi, ennek oka a magas működési költség szint, amiben jelentős része van a kényszerűen magas élőmunka (44%) ráfordítás összegének (1-10 melléklet). A költségek jelentős csökkentése akkor sem érhető el szerintünk, ha esetleg a tulajdonos pénzt investál a még fel nem újított 44 szoba felújításába, mivel megjósolhatatlan, hogy jelenleg ez milyen kihasználtság növekedést hozna a cégnek. A befektetési összeg nagyságát is nehéz meghatározni, de több százmillió Ft-ot jelent, a megtérülése pedig évtizedekben várható a jelenlegi helyzetben.
- Ugyanakkor az alacsony árbevétel határozza meg a Kft. működésének a hiányosságait, aminek az emelése a szálloda jelenlegi állapotában nem várható, ugyanakkor, mint az előbb már említésre került ebben a gazdasági helyzetben a felújítással sem biztos, hogy elérhető.
- Jelenlegi állapotában a szálloda (és egyéb kiszolgáló egységei) szerintünk igazán nyereségesen nem működtethető, a 2011-es évben elért pozitív eredmény csekélymértvű, az árbevételhez képest elenyésző. Kicsi a valószínűsége annak, hogy jelentős eredménynövekedés megvalósítható 2012-ben, csak abban az esetben, ha valamilyen szintű fejlesztés elindul a szállodában és kapcsolódó egységeiben. A 2012. 04. 30-i főkönyv tanúsága szerint a 4 hónap alatt elért veszteség: 20.874 eFt volt, ami ha az eredmény így alakul a későbbiekben is a saját tőke jelentős csökkenését eredményezi 2012. év végére.
- A szállodában működő konyha túlzott mérete szintén jelentős költséget jelent, a konyhához kapcsolódó kiszolgáló egységek - a hűtőkamrák, élelmiszer raktár- túlzott méretűek és korszerűtlenek az itt található gépek és a hűtőkamrák sok energiát használnak fel. Ha ezen a tényen változtatni szeretne a vezetés vagy a tulajdonos, ahhoz ezen egységnek is jelentős átalakításon kell átesnie. Ehhez kapcsolódóan megemlítjük, hogy szerintünk a szálloda terápiás részlegét is sokkal színvonalasabbá – itt magának a fizikai környezetnek a kialakítását értjük, és nem a terápiás részleg gyógyító és rehabilitáló

képességét, ami szerintük a cég „goodwill”-jának jelentős része - kellene tenni, ami szintén jelentős ráfordítást igényel és a megtérülése csak nagyon hosszú távon várható.

- Az előbbiekben említettek miatt, a szálloda ahhoz, hogy megfelelő csillag besorolás alá essen, amely ugyan nem kötelező, de marketing-kommunikációban jól mutat, teljes átalakítást igényelne, ebben érte az orvosi, a rekreációs terek illetve az összes kapcsolódó részleg és egység átalakítása is.
- Hévíz Város Önkormányzata által hozott határozat, amelyben az ingatlannal kapcsolatosan a valós piaci érték meghatározását írják elő a Kft. részére, csak annyit jelent ebben az esetben, hogy a könyvekben az értékelési különbözet számlának lesz egyenlege, amely ugyan emeli a saját tőke értéket és a tárgyi eszközök értékét, de ez egy virtuális érték erre a számviteli törvény előírásai szerint amortizációt elszámolni nem lehet. Amennyiben az ingatlan eladásra kerül ezen értékhelyesbített összegből az értékhelyesbítés értéke az adóalapot nem csökkenti. Az értékhelyesbítés értékét általában a bankok sem veszik figyelembe a saját tőke érték meghatározásánál, illetve a saját tőke idegen tőke arány számításánál.

Jogsabályi háttér:

2000. évi C. törvény a számvitelről

26.§ (1) A tárgyi eszközök között a mérlegben azokat a rendeltetésszerűen használatba vett, üzembe helyezett anyagi eszközöket (földterület, telek, telkesítés, erdő, ültetvény, épület, egyéb építmény, műszaki berendezés, gép, jármű, üzemi és üzleti felszerelés, egyéb berendezés, ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok), tenyészállatokat kell kimutatni, amelyek tartósan - közvetlenül vagy közvetett módon - szolgálják a vállalkozó tevékenységét, továbbá az ezen eszközök beszerzésére (a beruházásokra) adott előlegeket és a beruházásokat, valamint a tárgyi eszközök értékhelyesbítését.

(2) Az ingatlanok között kell kimutatni a rendeltetésszerűen használatba vett földterületet és minden olyan anyagi eszközt, amelyet a földdel tartós kapcsolatban létesítettek. Az ingatlanok közé sorolandó: a földterület, a telek, a telkesítés, az épület, az épületrész, az egyéb építmény, az üzemkörön kívüli ingatlan, illetve ezek tulajdoni hányada, továbbá az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok, függetlenül attól, hogy azokat vásárolták vagy a vállalkozó állította elő, illetve azok saját tulajdonú vagy bérelt ingatlanon valósultak meg. Az ingatlanok között kell kimutatni a bérbe vett ingatlanokon végzett és aktivált beruházást, felújítást is.

(3) Az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok különösen: a földhasználat, a hasznélvezet és használat, a bérleti jog, a szolgalmi jog, az ingatlanok rendeltetésszerű használatához kapcsolódó - jogszabályban nevesített - hozzájárulások, díjak (víziközműfejlesztési hozzájárulás, villamos energia hálózati csatlakozási díj, gázhálózati csatlakozási díj megfizetése alapján szerzett használati jog, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó egyéb jogok.

(4) A műszaki berendezések, gépek, járművek között kell kimutatni a rendeltetésszerűen használatba vett, üzembe helyezett, a vállalkozó tevékenységét közvetlenül szolgáló erőgépeket, erőművi berendezéseket, egyéb gépeket, berendezéseket, műszereket és szerszámokat, szállítóeszközöket, hírközlő berendezéseket, számítástechnikai eszközöket, a tevékenységi profilt meghatározó vasúti, közúti, vízi- és légiközlekedési eszközöket, valamint az itt felsorolt, bérbe vett eszközökön végzett és aktivált beruházást, felújítást.

(5) Az egyéb berendezések, felszerelések, járművek közé tartoznak azok a rendeltetésszerűen használatba vett, üzembe helyezett, a műszaki berendezések, gépek,

járművek közé nem tartozó gépek, berendezések, felszerelések, járművek, amelyek a vállalkozó tevékenységét közvetetten szolgálják. Ilyenek különösen: az egyéb üzemi (üzleti) gépek, berendezések, felszerelések, járművek, az irodai, igazgatási berendezések, felszerelések, az üzemkörön kívüli berendezések, felszerelések, járművek, valamint az itt felsorolt, bérbe vett eszközökön végzett és aktivált beruházás, felújítás.

(6) Tenyészállatok között kell kimutatni azokat az állatokat, amelyek a tenyésztés, a tartás során leválasztható terméket (szaporulatot, más leválasztható állati terméket) termelnek, és a tartási költségek ezen termékek értékesítése során megtérülnek, vagy az egyéb (igateljesítmény, őrzési feladat, lovagoltatás) hasznosítás biztosítja a tartási költségek megtérülését, függetlenül attól, hogy azok meddig szolgálják a vállalkozási tevékenységet.

(7) A beruházások, felújítások között kell kimutatni a rendeltetésszerűen használatba nem vett, üzembe nem helyezett, a (2)-(6) bekezdésben nevesített eszközök bekerülési értékét, továbbá a már használatba vett tárgyi eszközökön végzett bővítéssel, rendeltetésváltozással, átalakítással, élettartam-növeléssel, felújítással összefüggő munkák - még nem aktivált - bekerülési értékét.

(8) Beruházásokra adott előlegként kell kimutatni a beruházási szállítónak, importbeszerzésnél az importálást végző vállalkozónak, az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog eladójának ilyen címen átutalt (megfizetett, kiegyenlített) - a levonható előzetesen felszámított általános forgalmi adót nem tartalmazó - összeget.

(9) A tárgyi eszközök értékhelyesbítéseként csak a (2)-(6) bekezdésben nevesített eszközök - könyv szerinti értéket meghaladó - piaci értéke és könyv szerinti értéke (a bekerülési értéknek a terv szerinti értékcsökkenés elszámolt összegével csökkentett értéke) közötti különbség mutatható ki.

35.§ (1) Saját tőkeként a mérlegben csak olyan tőkerészt szabad kimutatni, amelyet a tulajdonos (a tag) bocsátott a vállalkozó rendelkezésére, vagy amelyet a tulajdonos (a tag) a 36.§-ban foglaltakon túlmenően az adózott eredményből hagyott a vállalkozónál. A saját tőke részeként kell kimutatni az értékhelyesbítés értékelési tartalékát és a valós értékelés értékelési tartalékát is.

36.§ (2) A tőketartalék csökkenéseiként kell kimutatni:

- a) a jegyzett tőke emelését a szabad tőketartalékból,
- b) a veszteség miatti negatív eredménytartalék ellentételezésére felhasznált összeget,
- c) a tőke kivonással megvalósított jegyzett tőke leszállításához kapcsolódó - a jegyzett tőke leszállításával arányos - tőketartalék-kivonás összegét,
- d) a tőketartalék lekötött tartalékba átvetett összegét,
- e) a pénzmozgással, illetve az eszkozmozgással egyidejűleg a jogszabály alapján tőketartalékkal szemben átadott pénzeszközök, eszközök értékét.

39.§ (1) Értékelési tartalékként, és azon belül elkülönítetten kell kimutatni

- a) az 58.§ szerinti piaci értékelés alapján meghatározott értékhelyesbítés összegét az értékhelyesbítés értékelési tartalékként, továbbá
- b) az 59/A-59/F.§-ok szerinti valós értéken történő értékelés alapján a saját tőkével szemben elszámolt értékelési különbséget a valós értékelés értékelési tartalékként.

Az értékhelyesbítés értékelési tartaléka és az értékhelyesbítés, valamint a valós értékelés értékelési tartaléka és az értékelési különbség kizárólag egymással szemben és azonos összegben változhat. Az értékelési tartalék terhére a saját tőke más elemeit nem lehet kiegészíteni, annak terhére kötelezettség nem teljesíthető.

52.§ (1) Az immateriális javaknak, a tárgyi eszközöknek a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési (beszerzési, illetve előállítási) értékét - a (4) bekezdésben foglaltak kivételével - azokra az évekre kell felosztani, amelyekben ezeket az eszközöket előreláthatóan használni fogják (az értékcsökkenés elszámolása).

- Az önkormányzat szeretné, ha a bevitt apport érték kiváltásra kerülne, de ez nem lehetséges, mivel az a 2006. évi IV. törvény, a gazdasági társaságokról (GT) szerint átadáskor a cég tulajdonába kerül és az nem kiváltani, hanem csak meg- illetve kivásárolni lehet, de ennek jelentős adó vonzata van. Ugyanakkor az előterjesztésben meghatározott cél, hogy önkormányzatnak tulajdonban kerüléshez kifizetett pénzösszeg legyen megjelenítve a cég könyveiben az érthető, de ily módon ez nem elérhető.

4.2. Szerződéses jogviszonyokkal kapcsolatos megállapítások

Alapító okirat

Az alapító okirat a társasági vagyon védelmére koncentrált.

A Gazdasági Társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény taxative felsorolja a taggyűlés (alapító) kizárólagos hatáskörébe tartozó döntéseket.

Az alapító okirat ezt úgy bővíti ki, hogy a társaság vagyonának 10.000.000,-Ft érték feletti megterhelését, elidegenítését, utalja az alapító hatáskörére, továbbá minden a társaság tulajdonában álló vagyontárgy hasznosítására irányuló szerződést az alapító előzetes jóváhagyásához köt.

Az alapító Önkormányzat ezen jogköröket ténylegesen is gyakorolja.

Az ügyvezető az alapító okirat fenti korlátozásai között egyszemélyben és önállóan képviseli a társaságot, a fent részletezetteket meghaladóan a kötelezettségbeállási jogköre összességében nincs korlátozva.

Az alapító okirat VII.5. pontja rögzíti az ügyvezető önálló és korlátlan képviseleti jogát.

Az alapító okirat (VII.6. pont második bekezdése) feljogosítja az ügyvezetőt arra, hogy két munkavállalót együttes képviseleti joggal ruházzon fel.

Erre a vizsgálati időszakban a gyakorlatban nem került sor.

A társaság 2009. évben 100.000.000,-Ft beruházási hitelt vett fel a B épület felújítására. A hitel biztosítéka az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog. A bank az ingatlanra vételi jogot is kikötött 2014. 01. 31-ig.

A bankot a társaság vagy az ingatlan státuszát érintő minden lényeges változásról előzetesen tájékoztatni kell.

A vizsgált időszakban a társaság minden évben folyószámla illetve forgóeszközhitellel tudta fenntartani működését. Ezek szokványos banki szerződések, biztosítéka a tulajdonos készfizető kezesség vállalása.

A társaság további szerződésai kizárólag a működést biztosító szükséges szerződések.

A vizsgált időszakban nem volt olyan szerződés ami nem a működtetést szolgálta, ebből következően azt lehet megállapítani, hogy a társaság nem kötött olyan szerződést, amely gazdaságilag indokolatlan lett volna (pl.: tanácsadói, szakértő, egyéb hasonló jellegű szerződés nincsen).

A működtetéshez kapcsolódó szerződések egyszerűek, egyértelműek, ténylegesen a működést szolgálják.

A munkaszerződések szokványosak, a minimális jogszabály szerint szükséges kikötéseket tartalmazzák.

A működtetési szerződések közül az eladási szándék szempontjából ki kell emelni két hosszabb távú szerződést,

Az E.ON Földgázértékesítési Szerződés 2013. 06. 30-ig szól.

A lekötött mennyiség éves és havi szinten van meghatározva, amelyre átvételi kötelezettség van, ennek megsértése alulvételezés esetén a gázdíj 50%-át, túlvételezés esetén pedig 25%-át kitevő pótdíjat von maga után.

E.ON Villamosenergiaértékesítési Szerződés. A teljes 2013. évre megkötésre került. A szerződés határozott idő előtti megszűnése esetén a szankció bánatpénz, alulvételezés esetén itt is van pótdíj.

Szerződések áttekintése alapján egyértelműen megállapítható, hogy 2011. és 2012. évben az ügyvezetés nagyszámú és változatos szállodai, idegenforgalmi szolgáltatások értékesítésére vonatkozó szerződéssel illetve nagyszámú hirdetési barter szerződéssel nagyon erősen törekedett a vendégforgalom növelésére.

Összességében a rendelkezésünkre bocsátott 2008-2012. 04. 30. időszakban keletkezett a szerződések tételes átvizsgálása során az állapítható meg, hogy sem indokolatlan, a tevékenységhez nem kapcsolódó sem jogszabálysértő szerződés megkötésére nem került sor.

5. Javaslatok az Aquamarin Kft további működtetésére

A gazdasági elemzésben említett okok miatt a tulajdonos változtatási lehetőségei a következők:

- az épület felújítása,
- az ingatlan eladása,
- a cég értékesítése,
- a cég átalakulását követően történő értékesítése.

5.1. Az épület felújítása jelentős kiadással járna, sok pénzt emésztene fel a tulajdonos részéről és a megtérülés nagyon hosszú lenne, (mint a 3.pontban ezt már részleteztük) még abban az esetben is, ha a jelenleg kiírt szálláshely fejlesztési pályázaton a cég nyerne is. A bekerülés költség így is magas lenne, amit mivel felhalmozott megtakarítása a cégnek nincs a tulajdonosnak kellene finanszíroznia.

Az épület felújításának ki kell terjednie a 44 fel nem újított szobára, a kiszolgáló létesítményekre - konyha, étterem, bár, söröző, rekreációs egységek, medencék. Ehhez számításaink szerint kb. 500.000 eFt –ra lenne szükség a szállodai szobák felújítására és kb. ugyanekkora összeg a rekreációs és gyógyító részleg fizikai környezetének javítására, amelyet a tulajdonosnak, banknak és esetleg az előzőekben említett pályázati pénzeknek a felhasználásával lehetne megvalósítani.

A megtérülés számítások szerint, ha a jelenlegi nyereség értékével (EBIT, EBITDA) számolunk, a megtérülés 10 év

5.2. Az ingatlan eladása már könnyebb helyzetbe hozná a tulajdonost, de ebben az esetben a cég jelentős adókötelezettséget vállalna magára, amely ezen nagyságrend esetén társasági adóban kb 150 és 200 millió Ft-ot jelentene, emellett a dolgozók elbocsátásának költsége is megjelenik, ami szintén 30.000 eFt-ot jelentene a mellékelt táblázat szerint. (A táblázatban a július 01-re számított felmondási és végkielégítési időket vettük figyelembe.) Ebben az esetben a vásárlónak még 4% illetékfizetési kötelezettsége is lenne. Az épület eladása során, azon jogok, amelyek a céghez kötődnek megszűnnének és ennek beszerzése az új tulajdonost terhelné, ami szerintünk a vételárat csökkentené.

Társasági adó alap: eladási ár: 1.360.000.000 – nyilvántartási nettó érték: 218.869.344,- = 1.141.130.656,- Ft

Társasági adó: 10 % (500.000 eFt-ig) 50.000 eFt + 19 % (500.000eFt feletti rész) 121.815 eFt = 171.815 eFt

ÁFA vonzata nincs az ügyletnek, mivel abban az esetben, ha az Aquamarin Kft. nem jelentkezett be ingatlan értékesítésre az ÁFA hatálya alá, akkor ÁFA mentesen kell számlázni. Abban az esetben, ha bejelentkezett az ÁFA hatálya alá a cég, akkor amennyiben cégnek történik az eladás akkor a fordított ÁFÁ-t kell az ügyletben használni, ekkor a vásárló fizeti az ÁFÁ-t és nem az eladó.

Illeték fizetési kötelezettség a vevő részéről: 42.823 eFt.

Jogsabályi háttér:

2007. évi CXXVII. törvény ÁFA

86.§ (1) *Mentes az adó alól:*

j) a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése, kivéve annak a beépített ingatlannak (ingatlanrésznek) és az ehhez tartozó földrészletnek az értékesítését, amelynek

ja) első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg; vagy

jb) első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de az arra jogosító hatósági engedély jogerőre emelkedése és az értékesítés között még nem telt el 2 év;

k) a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek (telekrész) értékesítését;

88.§ (1) A 86. § (1) bekezdésétől eltérően a belföldön nyilvántartásba vett adóalany az állami adóhatóságnak tett előzetes bejelentése alapján dönthet úgy is, hogy

a) a 86. § (1) bekezdésének j) és k) pontjában említett termékértékesítését, adókötelessé teszi.

142.§ (1) Az adót a termék beszerzője, szolgáltatás igénybevevője fizeti:

e) a 86. § (1) bekezdésének j) és k) pontja alá tartozó termékértékesítés esetében, ha az értékesítő adóalany élt a 88. §-ban említett választási jogával;

1996. évi LXXXI. törvény társasági és osztalékadóról

19.§ (1) A társasági adó mértéke - a (2) és (4) bekezdésben foglalt eltéréssel - a pozitív adóalap 19 százaléka.

(2) A társasági adó mértéke a pozitív adóalap 500 millió forintot meg nem haladó összegéig 10 százalék.

1990. évi XCIII. törvény az illetékekről

18.§ (1) Ingatlannak, valamint a (2) bekezdésben meghatározott ingónak és vagyoni értékű jognak visszterher mellett, továbbá öröklési vagy ajándékozási illeték alá nem eső, más módon történő megszerzése visszterhes vagyónátruházási illeték alá esik. Ezt a szabályt kell alkalmazni az öröklési szerződés alapján történő vagyonszerzésre is azzal, hogy az illetékkötelezettség keletkezésére a 3.§ (1) bekezdése az irányadó.

19.§ (1) A visszterhes vagyónátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4%, ingatlan, illetve belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzése esetén ingatlanonként 1 milliárd forintig 4%, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 2%, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint. Ingatlan résztulajdonának szerzése esetén az 1 milliárd forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos összegére kell alkalmazni a 4%-os illetéket, illetve az ingatlanonként legfeljebb 200 millió forintot a tulajdoni hányad arányában kell figyelembe venni. Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzése esetén az illetékalapból az 1 milliárd forint olyan hányadára kell alkalmazni a 4%-os illetékmértéket, illetve a 200 millió forint olyan hányadát kell figyelembe venni, mint amilyen arányt a vagyoni értékű jog értéke képvisel az ingatlan forgalmi értékében. Vagyoni értékű joggal terhelt ingatlan - ideértve a tulajdonszerzéssel egyidejűleg alapított vagyoni értékű jogot - szerzése esetén a vagyoni értékű jog értékével csökkentett forgalmi értékből az 1 milliárd forint olyan hányadára kell alkalmazni a 4%-os illetékmértéket, illetve a 200 millió forint olyan hányadát kell figyelembe venni, mint amilyen arányt a tulajdonjog értéke képvisel az ingatlan forgalmi értékében.

5.3. A cég értékesítése esetén a tulajdonosnál keletkezik árfolyamnyereségből származó bevétel, de önkormányzat esetében ez jelentős mértékben csökkenthető, mivel amennyiben ezek a pénzek az önkormányzat működéséhez kerülnek felhasználásra, akkor az árfolyamnyereséghez kapcsolódó adó minimalizálható. Így rendeződne a dolgozók helyzete is, mivel az új tulajdonos döntene a sorsukról, illetve az adás-vételi szerződésben rögzíthetők lennének a dolgozókra vonatkozó előírások, vagy az önkormányzat a vételárból rendezné ezen kifizetéseket. Nem jelentene plusz költséget a működéshez szükséges engedélyek beszerzése az új tulajdonosnak, ami szintén jelentős tétel a vételár nagyságát illetően.

Az önkormányzat nem jövedelemszerző tevékenysége keretében jutott bevételhez, ekkor a társasági adó kötelezettség nem terheli. Ebben az esetben elvileg nem jövedelemszerző tevékenységet folytat az önkormányzat, hanem kényszerűségből értékesít. Az 1996. évi LXXXI. törvény a társasági és osztalék adóról a társasági adó kötelezettséget a vállalkozói jövedelemből származtatja.

Jogsabályi háttér:

1990. évi XCIII. törvény

18.§ (2) Az illetékfizetési kötelezettség a következő vagyoni értékű jogokra és ingókra terjed ki:

h) belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét (részvény, üzletrész, szövetkezeti részjegy, befektetői részjegy, átalakított befektetői részjegy) megszerzésére, ha a belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaság olyan gazdálkodó szervezet, amelynek a cégjegyzékben feltüntetett (ennek hiányában a létesítő okiratában megjelölt) főtevékenysége épületépítési projekt szervezése, lakó- és nem

lakó épület építése, saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése vagy saját tulajdonú ingatlan adásvétele.

(4) A (2) bekezdés h) pontjában foglalt vagyonszerzés után akkor kell az illetéket megfizetni, ha

a) a vagyonszerző, illetve - magánszemély vagyonszerző esetén - annak házastársa, bejegyzett élettársa, gyermeke, szülője,

b) az a) pontban felsoroltak - önálló vagy együttes - többségi tulajdonában álló gazdálkodó szervezet,

c) az a) és b) pontban felsoroltakkal a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerinti kapcsolt vállalkozási viszonyban lévő gazdálkodó szervezet, tulajdonában álló vagyoni betétek aránya önállóan vagy együttesen eléri vagy meghaladja az összes vagyoni betét 75%-át.

5.4. A cég átalakulását követő értékesítése. Az átalakulás során kiválással egy vagyonkezelő és egy működtető cég jönne létre. A vagyonkezelő cégbe kerülne az ingatlan, a kút és a tulajdonos döntése szerinti egyéb tárgyi eszköz. A működtető cégbe a jogosultságok és a dolgozók. Ebben az esetben a vagyonkezelő cég önállóan is eladható. Amennyiben a vevő igényli a működtető cég is eladható. Előnye, az hogy a vagyonkezelő cég eladása során működési kötelezettségektől mentes új cég kerül eladásra így az ár is magasabb lehet. A működtető cég eladása pedig plusz bevételt hozhat.

Amennyiben az átalakulás során vagyon felértékelésre kerül sor, akkor társasági adófizetés kötelezettség nem keletkezik.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az átalakulás előtt keletkezett, de azt követően simertté vált esetleges kötelezettségeikért a két cég egyetemlegesen felel, a felelősség alól tehát ilyen esetben a vagyonkezelő cég sem mentesül.

Felhívjuk a figyelmet arra is, hogy az átalakulások általában adóvizsgálatot vonnak maguk után.

A jelentésben az átalakulásra vonatkozóan két változatot dolgoztunk ki amelyeket a 5.4.1., 5.4.2. pont alatt ismertetünk.

Ezt megelőzően azonban az átalakulás általános szabályait ismertetjük.

Az átalakulás folyamatának lépései kiválásnál egyszemélyes társaság esetén:

Az átalakulásról – Gt. szabályai szerint – a társaság legfőbb szervének (alapító közgyűlése) kell két alkalommal határozni.

Az első döntéskor:

- Meg kell határozni az átalakulás formáját, részleteit, (átadó társaság, kiváló társaság(ok),
- Meg kell állapítani, hogy az alaptó egyetért-e az átalakulással,
- Rögzíteni kell, hogy a társaság tagja a jogutód társaságnak is egyedüli tagja lesz,
- Meg kell határozni, hogy az átalakuláshoz szükséges vagyonmérlegtervezeteket milyen fordulónapra kell elkészíteni, (amely nem lehet későbbi időpont, mint az átalakulásról szóló második döntés napja),

- Fel kell hatalmazni az ügyvezetést arra, hogy az átalakulásban közreműködő ügyvéddel és könyvvizsgálóval a szerződést kösse meg, a szükséges dokumentumokat készítse el,
- Szétválási szerződés tervezetét kell készíteni.

A meghatározott fordulónapra el kell készíteni:

- Az átalakuló (jogelőd) és az átalakulással létrejövő (jogutód) gazdasági társaság(ok) vagyonmérleg-tervezetét és vagyonleltár-tervezetét, melyek a cégbírószági eljárást támasztják alá.
- A fennmaradó társaság alapító okiratában szükséges módosításokat.

(Akkor, ha a tag pótlólagos vagyont akar a társaság rendelkezésére bocsátani, vagy ha az átalakulás során átértékelik a társaság(ok) vagyonát, átalakulási tervet kell készíteni. Szétválás esetén átalakulási tervet nem kell készíteni, de minden olyan információ, amelyet alaphelyzetben az átalakulási terv tartalmaz, szerepeltetendő a szétválási szerződésben.)

(Az átalakuló társaság vagyonmérleg-tervezeteként a számviteli törvény szerinti beszámoló mérlege is elfogadható abban az esetben, ha annak fordulónapja az átalakulásról való második döntés időpontját legfeljebb hat hónappal előzte meg.)

(Az új Gt. lehetőséget ad arra, hogy az átalakulási folyamatot a társaság lerövidítse és egy lépcsőben, egységes döntéshozatal keretében döntsön az átalakulásról. Ennek feltétele, hogy erre az eljárásra a társasági szerződésben felhatalmazzák a tagok az ügyvezetést.)

A második döntéskor:

(a vagyonmérleg-tervezetek fordulónapját követő 3 hónapon belül)

- El kell fogadni:
 - a vagyonmérleg-tervezeteket,
 - a társasági szerződés tervezett módosításait,
 - a jogutód társaságban tagként részt venni nem kívánó személyekkel való elszámolás módjáról szóló tervezetet.
- Meg kell határozni:
 - a jogutód társaság tagjait, a tervezett jegyzett tőkéből megillető hányadot.

Az átalakulásról értesíteni kell a cégnél működő munkavállalói érdekképviselőt is.

A második döntést követő 8 napon belül:

átalakulási közlemény közzétételét kell kezdeményezni, melyet a Céglépcsőben két egymást követő lapszámban kell közzétenni.

(A közleménynek legalább a következő információkat tartalmaznia kell: azonosítani kell az átalakuló társaságokat, be kell mutatni az átalakulással létrehozni kívánt társaságokat (cégnév, társasági forma, székhely, a társasági szerződés időpontja, tevékenységi körök, vezető tisztségviselők adatai, vagyonmérleg-tervezetek főbb adatai).)

A társasági szerződés elfogadását követő 60 napon belül:

a társaság átalakulását a jogelőd cég székhelye szerinti cégbíróságon elő kell terjeszteni.

(Az eljárásra a cégbíróságnak 30 napja van. Ezt a határidőt akkortól kell számítani, amikor valamennyi érintett cég irata hiánytalanul rendelkezésre áll. A Gt. 2006. óta engedi, hogy az átalakulás napja ne a cégbírósági végzésben meghatározott dátum legyen, hanem a cég által a kérelemben megjelölt időpont.)

A cégbejegyzés napjával:

- létrejön a kiválással létrejövő gazdasági társaság,
- ezen fordulónappal el kell készíteni a végleges vagyonmérleget mind az átadó, mind a kiváló társaságnak,
- az átadó (változatlan formában tovább működő) társaságnak végleges vagyonmérlegét folyamatos könyvelési adatai alapján kell elkészíteni, főkönyvi nyilvántartásait nem kell lezárni, beszámolót sem kell készíteni.

A cégbejegyzést követő 90 napon belül:

A végleges vagyonmérleget könyvvizsgálói záradékkal ellátva a cégbíróságon letétbe kell helyezni.

Az átalakulás folyamatához szükséges számviteli dokumentumok:

- Közbenső mérlegek,
- Főkönyvi kivonatok,
- Főkönyvi kartonok,
- Analitikus nyilvántartások,
- Számviteli bizonylatok,
- Átalakulási vagyonmérleg tervezetek,
- Átalakulási vagyonleltár tervezetek,
- Átalakulási végleges vagyonmérlegek,
- Átalakulási végleges vagyonleltárak.

Az átalakulás számviteli szabályai:

Jogszabályi háttér:

2000. évi C. törvény a számvitelről

Az átalakuló gazdasági társaság vagyonmérleg-tervezete

138.§ (1) Az átalakuló gazdasági társaságnak - a társaság legfőbb szerve által meghatározott mérlegfordulónapra (amely nem lehet későbbi időpont, mint az átalakulásról való döntés időpontja) - vagyonmérleg-tervezetet kell készíteni. A vagyonmérleg-tervezetet (azonos fordulónappal) vagyonleltár-tervezettel kell alátámasztani.

(2) Az átalakuló gazdasági társaság vagyonszerkezet-tervezete az (1) bekezdés szerinti mérlegfordulónapra vonatkozóan tartalmazza az átalakuló gazdasági társaság eszközeinek és kötelezettségeinek, ezek különbözeteiként a saját tőkének az értékét könyv szerinti, illetve a 137.§ szerinti ártérítelési különbözettel korrigált értéket.

(3) A (2) bekezdés szerinti ártérítelési különbözeteiket a vagyonszerkezet-tervezetben külön oszlopban kell kimutatni, és így a harmadik oszlop az eszközök, a kötelezettségek és a saját tőke vagyonszerkeztelés szerinti értékét mutatja.

(4) Az átalakuló gazdasági társaság vagyonszerkeztetésében az eszközönként és a kötelezettségenként külön-külön kimutatott ártérítelési különbözeteik összevont értékével a saját tőkét kell helyesbíteni, amennyiben

a) az összevont ártérítelési különbözet negatív (vagyis összességében a vagyont leértékelték), a különbözettel a tőketartalék pozitív összegéig a tőketartalékot, azt meghaladóan az eredménytartalékot kell csökkenteni,

b) az összevont ártérítelési különbözet pozitív (vagyis összességében a vagyont felértékelték), a különbözet összegével a tőketartalékot kell megnövelni.

(5) Ha az átalakuló gazdasági társaság nem él [vagy a 137. § (2) bekezdése szerint nem élhet] az ártérítelés lehetőségével, úgy a vagyonszerkeztetésben a saját tőke értéke (a harmadik oszlopban) megegyezik a saját tőke (első oszlopban szereplő) könyv szerinti értékével.

139.§ (1) Az átalakulással létrejövő gazdasági társaság vagyonszerkezet-tervezete jogelőd gazdasági társaság vagyont tartalmazó oszlopának adatai - a 136. § (6)-(7) bekezdésében foglaltak figyelembevételével - megegyeznek az átalakuló gazdasági társaság(ok) 138. § szerinti vagyonszerkeztetés harmadik oszlopának adataival.

(3) A kiválással létrejövő gazdasági társaságnak - ha él az ártérítelés lehetőségével - a vagyonszerkeztetés "különözeteik" oszlopában elkülönítetten kell kimutatnia az ártérítelési különbözeteit, a 138. § (4) bekezdésében foglaltak szerint.

(6) Az átalakulással létrejövő gazdasági társaság(ok) 138. § (1) bekezdése szerinti mérlegfordulónapra elkészített vagyonszerkeztetését (azonos mérlegfordulónappal) tételes adatokat tartalmazó vagyonszerkeztetés-tervezettel kell alátámasztani.

141.§ (1) Az átalakulás napjával, az átalakulás napját követő 90 napon belül végleges vagyonszerkeztetést és végleges vagyonszerkeztét kell készíteni és a cégbíróságnál letétbe helyezni mind az átalakuló gazdasági társaságra, mind az átalakulással létrejövő gazdasági társaságra vonatkozóan.

(2) A végleges vagyonszerkeztetést és végleges vagyonszerkeztét a (3)-(4) és (7) bekezdés szerinti eltérésekkel a 136-140. és 142-143.§-ban foglaltaknak megfelelően kell elkészíteni.

(3) Az átalakulás során megszűnő gazdasági társaság a végleges vagyonszerkeztetést megelőzően köteles az átalakulás napjával - mint mérlegfordulónappal - a számviteli törvény szerinti beszámolóját elkészíteni, analitikus és főkönyvi nyilvántartásait lezárni. Az az átalakuló gazdasági társaság, amely az átalakulás során nem szűnik meg (beolvadásnál az átvevő, kiválásnál a változatlan társasági formában továbbműködő gazdasági társaság), a végleges vagyonszerkeztetést a folyamatos könyvelés adatai alapján készíti el, analitikus és főkönyvi nyilvántartásait nem zárja le, azokat folyamatosan köteles vezetni, az átvett-átadott eszközöket-kötelezettségeket (ideértve a céltartalékokat és az időbeli elhatárolásokat is), ezek különbözeteiként a saját tőkét a folyamatos könyvelés keretében - az átalakulás időpontjával - rendezi.

A vagyongazdálkodó cég kiválására a 5.4.1., 5.4.2. pont alatt két változatot mutatunk be.

5.4.1 Vagyongazdálkodó cég kiválása összes eszközzel

Ebben a változatban a Kft. teljes tárgyi eszköz állománya kerül át a vagyongazdálkodó cégbe. Tehát az ingatlan, a kút, a konyha, a szobák, az étterem, a rekreációs tér, stb. működtetést biztosító teljes eszközállomány. A vagyongazdálkodó cég üzemeltetési szerződést köt a fennmaradó működtető céggel és a működtető cég az üzemeltetéssel kapcsolatosan bocsát ki számlát a vagyongazdálkodónak, A számlának fedeznie kell a dolgozók bér és járulék költségeit, valamint a rezsiköltségeket. (víz, villany, gáz egyéb közművek)

Az üzemeltető cégben maradnak a dolgozók. Az árbevétel a vagyongazdálkodó cégben realizálódik. A bevételi számlát az üzemeltető cég állítja ki a vevők (vendégek) felé a vagyongazdálkodó cég megbízása alapján. Az árbevételből fizeti a vagyongazdálkodó a hiteltörlesztést és az üzemeltetési számlát. Felhívjuk a figyelmet, hogy a számla fenti módon. Megbízás alapján történő kibocsátása esetén a két cég egyetemlegesen felel a számla kibocsátás tartalmi és formai követelményei tekintetében.

Ebben a változatban a vagyongazdálkodó cég eladása esetén minden eszköz az új tulajdonoshoz kerül.

5.4.2. Vagyongazdálkodó cég kiválása csak az ingatlannal és kúttal

Ebben a változatban a vagyongazdálkodó cégbe kizárólag az ingatlan és a kút kerül. Minden egyéb vagyonelem és a dolgozók a működtető cégben maradnak. A vagyongazdálkodó cég bérleti díjat számláz az üzemeltető cégnek. Az árbevétel ebben az esetben az üzemeltető cégnél realizálódik, amely ebből fizeti működésének minden költségét és a bérleti díjat a vagyongazdálkodó cég részére.

Ebben a változatban a egy vagyongazdálkodó cég eladása után a működtetés csak az üzemeltető céggel lehetséges vagy a vagyongazdálkodó cégnek meg kell vennie a működtető cégben maradt eszközöket. Ha ezt a vagyongazdálkodó cég vevője nem igényli az üzemeltetőnek kell a tárgyi eszközöket eladni vagy hasznosítani.

A két ismertetett változat átalakulási vagyonszármaztatási tervezeteit szemléltetésül a 2011. december 31-i mérlegadatokkal a következőkben mutatjuk be.

KIVÁLÁSIVAGYONMÉRLEGTERVEZET 5.4.1. pont alatti változatra

E S Z K Ö Z Ö K		Aquamarin Kft 1000 Ft	Maradó Aquamarin Kft 1000 Ft	Kíváló vagyonk Kft 1000 Ft
A.	Befektetett eszközök	262.314	0	262.314
I.	Immateriális javak	10	0	10
4.	Szellemi termékek	10		10
II.	Tárgyi eszközök	262.304	0	262.304
1.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	181.790		181.790
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	1.966		1.966
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	40.293		40.293
5.	Beruházások, felújítások	38.255		38.255
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0
B.	Forgóeszközök	10.604	10.586	18
I.	Készletek	1.212	1.212	0
1.	Anyagok	644	644	
5.	Áruk	568	568	
II.	Követelések	5.474	5.474	0
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1.831	1.831	
5.	Egyéb követelések	3.643	3.643	
III.	Értékpapírok	0	0	0
IV.	Pénzeszközök	3.918	3.900	18
1.	Pénztár, csekkek	1.611	1.600	11
2.	Bankbetétek	2.307	2.300	7
C.	Aktív időbeli elhatárolások	4.729	412	4.317
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	412	412	
3.	Halasztott ráfordítások	4.317		4.317
	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	277.647	10.998	266.649

F O R R Á S O K		Aquamarin Kft 1000 Ft	Maradó Aquamarin Kft 1000 Ft	Kiváló vagyonk Kft 1000 Ft
D.	Saját tőke	143.894	519	143.375
I.	Jegyzett tőke	139.200	500	138.700
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0
III.	Tőketartalék	0	0	0
IV.	Eredménytartalék	-40.450	-162	-40.288
V.	Lekötött tartalék	44.142	177	43.965
VI.	Értékelési tartalék	0	0	0
VII.	Mérleg szerinti eredmény	1.002	4	998
E.	Céltartalékok	7.959	0	7.959
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	1.259		1.259
3.	Egyéb céltartalék	6.700		6.700
F.	Kötelezettségek	113.512	10.479	103.033
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	72.162	0	72.162
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	72.162		72.162
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	41.350	10.479	30.871
2.	Rövid lejáratú hitelek	20.167		20.167
3.	Vevőktől kapott előlegek	348	348	
4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	6.505	6.505	
8.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14.330	3.626	10.704
G.	Passzív időbeli elhatárolások	12.282	0	12.282
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	410		410
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	8.732		8.732
3.	Halasztott bevételek	3.140		3.140
F O R R Á S O K Ö S S Z E S E N		277.647	10.998	266.649

KIVÁLÁSIVAGYONMÉRLEGTERVEZET 5.4.2. alatti változatra

E S Z K Ö Z Ö K		Aquamarin Kft 1000 Ft	Maradó Aquamarin Kft 1000 Ft	Kiváló vagyonk Kft 1000 Ft
A.	Befektetett eszközök	262.314	42.269	220.045
I.	Immateriális javak	10	10	0
4.	Szellemi termékek	10	10	
II.	Tárgyi eszközök	262.304	42.259	220.045
1.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	181.790		181.790
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	1.966	1.966	
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	40.293	40.293	
5.	Beruházások, felújítások	38.255		38.255
III.	Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0
B.	Forgóeszközök	10.604	6.704	3.900
I.	Készletek	1.212	1.212	0
1.	Anyagok	644	644	
5.	Áruk	568	568	
II.	Követelések	5.474	5.474	0
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1.831	1.831	
5.	Egyéb követelések	3.643	3.643	
III.	Értékpapírok	0	0	0
IV.	Pénzeszközök	3.918	18	3.900
1.	Pénztár, csekkek	1.611	11	1.600
2.	Bankbetétek	2.307	7	2.300
C.	Aktív időbeli elhatárolások	4.729	2.035	2.694
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	412	412	
3.	Halasztott ráfordítások	4.317	1.623	2.694
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		277.647	51.008	226.639

F O R R Á S O K		Aquamarin Kft 1000 Ft	Maradó Aquamarin Kft 1000 Ft	Kiváló vagyonk Kft 1000 Ft
D.	Saját tőke	143.894	519	143.375
I.	Jegyzett tőke	139.200	500	138.700
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0
III.	Tőketartalék	0	0	0
IV.	Eredménytartalék	-40.450	-162	-40.288
V.	Lekötött tartalék	44.142	177	43.965
VI.	Értékelési tartalék	0	0	0
VII.	Mérleg szerinti eredmény	1.002	4	998
E.	Céltartalékok	7.959	7.959	0
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	1.259	1.259	
3.	Egyéb céltartalék	6.700	6.700	
F.	Kötelezettségek	113.512	30.248	83.264
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	72.162	0	72.162
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	72.162		72.162
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	41.350	30.248	11.102
2.	Rövid lejáratú hitelek	20.167	9.065	11.102
3.	Vevőktől kapott előlegek	348	348	
4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	6.505	6.505	
8.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14.330	14.330	
G.	Passzív időbeli elhatárolások	12.282	12.282	0
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	410	410	
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	8.732	8.732	
3.	Halasztott bevételek	3.140	3.140	
F O R R Á S O K Ö S S Z E S E N		277.647	51.008	226.639

6. A cégérték megállapítása illetve a vagyonelemek piaci értékének meghatározása

A cég értékének meghatározására két általánosan elfogadott és használt módszert használunk és állapítjuk meg vele a cég piaci értékét.

- **Mérlegen alapuló eljárások** - a cég nettó eszköz értékének a megállapítása, melynek lényege, hogy a mérleg alapján a cég vagyonának piaci értékét határozzuk meg.

E módszer nyilvánvaló előnye, hogy a reális vagyonérték alapján határozható meg a vételár. A mérlegen alapuló módszerek kevésbé alapoznak becslésekre és előrejelzésekre, mint a nyereségen alapuló eljárások, ezzel szemben viszont teljesen figyelmen kívül hagyják a vállalkozás jövőbeli nyereségtermelő képességét.

- **Nyeréségen alapuló módszerek** - a vállalkozás elmúlt időszakai nyereségei alapján a várható nyereséget prognosztizálja, és ennek alapján adja meg a vállalkozás piaci értékét.

E módszer hátránya, hogy figyelmen kívül hagyja a vállalkozás jelenlegi vagyonának értékét és egyáltalán nem biztos, hogy az elmúlt időszakok nyereségét az új tulajdonos is el tudja érni. E hipotézisek miatt nagy a piaci érték bizonytalansága.

Mindegyik kalkulációs módszer más és más piaci értéket fog adni, melyek lényegesen eltérhetnek egymástól.

Az Aquamarin Kft. piaci értékének meghatározása mérlegen alapuló módszerrel:

A cég könyvszerinti értéke 2011. december 31-én: 143.894 eFt.

Ezen értéket növelik a következő tényezők:

- befektetett eszközök piaci és nyilvántartási értékének pozitív különbözete,
- készletek piaci és nyilvántartási értékének pozitív különbözete,
- elengedett szállítói kötelezettségek,
- elengedett hitel és kölcsön értéke,
- elengedett adótartozás.

Ezen értéket csökkentik a következő tényezők:

- befektetett eszközök piaci és nyilvántartási értékének negatív különbözete,
- készletek piaci és nyilvántartási értékének negatív különbözete,
- elengedett követelés értéke,
- megállapításra került adókülönbözet.

Az Aquamarin Kft. piaci értéke:

Saját tőke értéke 2011.12.31.	143.893.990 Ft
Épületek értékének pozitív különbözete	+1.141.130.656 Ft
Egyéb befektetett eszközök különbözete	0
Készletek különbözete	0
Elengedett kötelezettségek különbözete	0
Elengedett követelések különbözete	0
Adótartozások különbözete	0
Piaci érték	1.285.024.646,- Ft

Ezen értéket módosítják azok a tényezők, amelyek a számvitelben nem lehet megjeleníteni és számszerűsíteni is nehéz ezek a „láthatatlan vagyon” körébe tartoznak. Tehát a látható vagyon a könyvszerinti érték és a hozzákapcsolódó számszerűsíthető értékek. A láthatatlan vagyon a „goodwill”, amelyekhez a külső szerkezet (márkák, beszállítók és vevőkapcsolatok) valamint a belső szerkezet (a szervezet: menedzsment, jogi struktúra, utasítások és szabályok rendszere, magatartásformák, kutatás-fejlesztés, és szoftverek) és az egyéni kompetenciák tartoznak (képzettség, tapasztalat).

Eszközök	Források
<p style="text-align: center;">Ügyfél-tőke</p> <ul style="list-style-type: none"> - A vevőkkel, a beszállítókkal és a környezettel kiépített tartós ügyfélkapcsolatok, - a kialakított piaci arculat, stb. <p style="text-align: center;">Munkatársak kompetenciája</p> <p>(Az a képesség, hogy az emberek dologi, vagy eszmei vagyont hozzanak létre)</p> <p style="text-align: center;">Szervezeti tőke</p> <ul style="list-style-type: none"> - A menedzsment színvonala, - jobb módszerek, szabadalmak, elméletek, modellek, - számítástechnikai és adminisztratív rendszerek, - vállalati kultúra, - új termékek tervei. 	<p style="text-align: center;">Tagok láthatatlan saját tőkéje</p> <p style="text-align: center;">(Ki nem mutatott eredmény)</p> <p style="text-align: center;">Immateriális kötelezettségek</p> <ul style="list-style-type: none"> - Peres ügyek - tartós foglalkoztatás kötelezettségei, - termék és szolgáltatásminőség iránti elkötelezettség, - népszerűsítési és hirdetési kényszer.

Mi a cég goodwill értékét pénzben kifejezve kb.: 200.000 eFt értékben határozzuk meg az előbb említettek figyelembevételével, de hozzátesszük, hogy ennek az értéknek az alátámasztására csak empirikus következtetéssel jutottunk, tehát a dolgozók adatai, a jelenlegi kihasználtságot illetve a menedzsment jövőre vonatkozó tervei alapján állapítottuk meg. Így szerintünk a cég piaci értéke: 1.485.024.646,-Ft.

Az Aquamarin Kft. esetében a „goodwill” értéket befolyásoló tényezők:

- régi szállítói kapcsolatok
- visszatérő vendégek
- tapasztalt munkavállalói gárda
- kialakított jól működő adminisztratív rendszer
- megfelelő vállalati kultúra.

Az Aquamarin Kft. piaci értékének meghatározása nyereségen alapuló módszerrel:

A nyereségen alapuló módszerhez alkalmazásához általában öt éves periódust tartanak megfelelőnek, de a gazdasági ciklusokat és más tényezőket is figyelembe kell venni. Ha a nyereség alakulását megállapítottuk, akkor több módszer is alkalmazható a megfelelő ár kialakításához. A legelterjedtebb módszer a múltbeli átlagos nyereség tőkésítésén alapul. Ekkor a kiválasztott időszak nyereségeit korrigáljuk a rendkívüli tételekkel, majd egy alkalmas tőkésítési arányt alkalmazunk az átlagos nyereségszintre.

Az eljárás általunk használt változatában a megelőző évek nyereségeit választjuk alap értéknek, 6 év nyereségeit választjuk alapnak ezt átlagoljuk. E módszer legfontosabb előnye egyszerű alkalmazása, bár a megfelelő tőkésítési arány vagy szorzó meghatározása nem egyszerű és egyértelmű. Mi 16%-os kívánatos megtérülési arányt választottunk, (a jelentésben előzőekben már utaltunk erre) vagyis hatszoros nyereséget feltételezünk. A tőkésítési arány valójában a vállalkozással kapcsolatban érzékelt kockázat függvénye. Annak jelzése, hogy milyen megtérülési aránnyal elégszik meg a befektető a kockázat adott szintje mellett, a kisebb kockázattal járó egyéb befektetések, mint például a kötvények, stb. megtérülési arányaihoz képest. Ezen vállalkozás esetében, mivel a számok alapján a kockázat nagy, nagyobb megtérülést vár a befektető. (EBITDA = nyereség + amortizáció)

Év	Adózás előtti nyereség	EBITDA
2006	1.521 eFt	13.457 eFt
2007	6.742 eFt	21.601 eFt
2008	7.288 eFt	17.973 eFt
2009	5.326 eFt	20.844 eFt
2010	-12.916 eFt	2.695 eFt
2011	2.030 eFt	18.796 eFt
Összes elért nyereség	9.991 eFt	95.366 eFt
Átlagos nyereség	1.665 eFt	15.894 eFt
16 %-os megtérüléssel a piaci érték	10.406 eFt	99.338 eFt

A két piaci érték meghatározási módszer közül a mérlegen alapuló ebben az esetben jobban tükrözi a cég valódi piaci értékek ezért mi ezen értéket tekintjük a cég piaci értékének.

7., A Hévízi Televízió NKft. bemutatása

A Társaság neve: Hévízi Tv NKft.

A Társaság címe: 8380 Hévíz, Széchenyi u. 19.

A társaság cégjogi formája: Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

Cégjegyzékszám: 20-09-065266

Tevékenységi kör: Televízió műsor összeállítása, szolgáltatása

Jegyzett tőke: 500 eFt

Tulajdonosok: Hévíz Város Önkormányzata 100 %.

Beszámoló fajtája: Egyszerűsített Éves beszámoló

A mérleg fordulónapja: december 31.

A mérlegkészítés időpontja: fordulónapot követő év március 28.

A társaságot 2001. december 31-én alapították. A jegyzett tőkéje 3.000 eFt volt, ezen összeget 2007-ben csökkentették 500 eFt-ra, a cég veszteségeinek rendezése miatt. Az évek során ugyanazon feladatot látta a társaság, amely okból létrehozták. Az évek folyamán egyre inkább a közszolgálat felé fordult a televízió és az önkormányzati események fő hírhordozójává és közvetítőjévé vált. 2011-ben heti két adásnapon jelentkeztek a híradók, amelyeket másnap megismételnek. 2011-ben folyamatosan működött a képűrság, amelyen többségében az önkormányzati események, rendezvények illetve az önkormányzat és intézményei hirdetése, közleményei stb. jelentek meg. 2011-ben beindult egy új internetes felület, amelyek jelenleg már a www.heviz.hu oldalról is elérhetők azon műsorok, amelyeket a Hévíz Tv feltölt.

8., A Hévízi Televízió Nkft vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi helyzetének alakulása

Az Nkft működését jelentősen befolyásolja az alacsony bevételi szintje illetve a folyamatos vesztesége. A veszteségek miatt már 2007-ben jegyzett tőke csökkentést kellett végrehajtania a társaságnak, hogy a jogszabályban meghatározott tőke feltételt teljesíteni tudja, ebben az évben, mivel ekkor volt rá lehetőség először, az új GT miatt, 3.000 eFt-ról 500 eFt-ra csökkent a társaság jegyzett tőkéje. 2007-es év volt a vizsgált évek közül az egyetlen, amikor nyereséget tudott kimutatni a társaság 158 eFt-ot. Ezt megelőzően valamint ez után is veszteséggel zárta az éveket a cég. Ugyan a 2006-os évről 2007-re 68 %-al nőtt, de ez sem volt elég a költség szint ennél is magasabb volt, bár 2006-ról 2007-re nem változott. A veszteség oka már itt is, ugyanúgy ahogy a későbbiekben is a magas személyi jellegű ráfordítás, amely a költségek 57 %-át teszi ki. Ezen érték 2010-ben és 2011-ben már az összes költség 61-62 %-a. A 2007. év óta a bevétel 12.000 eFt-ról 15.000 eFt-ra változott, tehát jelentősen nem nőtt, de a költség szint nem alakult a bevételhez ezen évek alatt sem. A tárgyi eszköz állomány értéke alacsony, amiből arra lehet következtetni, hogy a városi TV elavult eszközparkkal dolgozik. Erre enged következtetni, hogy a befektetett eszközök bruttó értéke 13.883 eFt, míg a nettó értéke: 1.285 eFt (2011.december 31-én). Az Nkft gazdasági mutatói közül az eredmény kategóriák mérőszámai értelmezhetetlenek a folyamatos negatív eredmény miatt, ugyanakkor a likviditás mutatói megfelelőek, de ennek fő oka a kis mértékű rövidlejáratú kötelezettség állomány. Ugyanakkor az elavult eszközpark miatt a cég szerintünk jelentős bevétel növekedést nem tud megvalósítani. Az árbevétel növeléséhez szerintünk egy kisebb beruházást kellene végrehajtani a cégnél, mivel a cég a beruházáshoz

nem rendelkezik felhalmozott pénzeszközzel ez hitelből lehetne megvalósítani. A szerintünk szükséges beruházási összeg kb. 20.000 eFt.

- A cég számviteli politikája és egyéb szabályzatait a cég elkészítette és azok megtalálhatók a cég székhelyén. Ezen számviteli törvény által előírt szabályzatok megfelelőek és próbálják leképezni az ágazat által meghatározott specifikumokat.
- A vizsgált időszak beszámolóit a számviteli törvény előírásai szerint elkészítették és megfelelő módon közzétették. A beszámolók könyvvizsgálattal alátámasztottak így a számviteli törvény előírásainak megfelelőek.
- A Kft számlatükre szerintünk megfelelő, a főkönyvi számlák bontásai megfelelőek, követhetőek.
- Alacsony értékű elavult eszközpark, amely gátja lehet az árbevétel növelésének.
- Magas élőmunka költség. 2011-ben csökkenő árbevétel.
- 2012. március 31-ig az árbevétel 3.406 eFt (ha egyenlő arányú bevétellel számolunk) évvégére várható bevétel: 13.624 eFt, ami alacsonyabb a 2011. évi 14.419 eFt-nál 5,5 %-al.
- 2012. március 31-ig a költségek összege 3.946 eFt (ha egyenlő arányú költséggel számolunk) évvégére a költség (értékcsökkenés és egyéb ráfordítás nélkül) 15.784 eFt, ami magasabb a 2011. évi 13.834 eFt-nál 14 %-al. A várható veszteség tehát: 2.160 eFt, ami miatt a cég saját tőkéje a 2.226 eFt-ról 66 eFt-ra csökkenhet. Ebben az esetben már tőke pótlásra kötelezhető a tulajdonos. A költségekben, mint az előbbiekben már megjegyeztük nem számoltunk az értékcsökkenéssel, valamint az egyéb ráfordítások összegével, ami növeli a veszteséget. Nem számoltunk a bevételeknél az egyéb illetve rendkívüli bevételekkel, ami viszont csökkenti a veszteséget. Ha ezen értékeket becsléssel az előző évek összegeivel módosítjuk akkor a veszteség kb. 2.900 eFt. Ebben az esetben a saját tőke -674 eFt-ra csökken. A negatív saját tőke esetében, ha az alapító okirat úgy rendelkezik pótbefizetési kötelezettség terheli a tulajdonost. Az Nkft alapító okirata ilyen nem tartalmaz.

9. A Hévízi Televízió NKft. működésével kapcsolatos megállapítások

Az Nkft esetében a legjelentősebb gondot az alacsony külsős (nem önkormányzati) árbevétel okozza, ugyanakkor magas az élőmunka ráfordítás. A pályázati pénzek nem igazán jelennek meg a bevételek között holott a Médiahatóságnál ezekre pályázni jelenleg is lehet. A pályázatok során nemcsak a működésre, de eszköz beszerzésre is vannak pályázati lehetőségek.

10., Javaslatok a Hévízi Televízió Nkft további működésével kapcsolatban

- Javasolnánk, hogy amennyiben a városnak más marketing-kommunikációval vagy médiával foglalkozó cége van vagy esetleg ilyen feladatot lát el a polgármesteri hivatal ezeket egy cégbe kellene összevonni.
- Az élőmunka ráfordítást a foglalkoztatás átalakításával optimalizálni kell. Nyilván ezt egy 3 főt foglalkoztató cégnél nehéz megvalósítani, sőt szinte lehetetlen, ezért ebben az esetben vagy a cég megszűnés az előző pontban említett más feladatokkal való ellátás, vagy jelentős árbevétel növekedés lehet a megoldás.
- Pályázatok készítése mind működésre, mind eszközbeszerzésre.

11. Összefoglalás

AQUAMARIN Kft.

Hévíz Város Önkormányzata 2001-ben 750 millió forintért vásárolta meg a gazdasági társaságot.

A vásárlás időpontjában és jelenleg is a társaság tulajdonában áll a Hévíz belterület 1088/2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan. Ingatlan-nyilvántartási megnevezése „kivett üdülőépület, udvar”, jelenlegi területe 1 ha 4436 m² részletes leírását az ingatlanforgalmi szakértői vélemény tartalmazza.

Az ingatlan gyógyászati és gyógyfürdő szolgáltatást is nyújtó szállodaként van hasznosítva, ez a funkciója a vásárlás óta nem változott. Az ingatlan üzemeltetője az ingatlan tulajdonos Aquamarin Kft.

Az értékelés szempontjából kiemelt jelentőséggel bír a saját tulajdonú gyógyvíz kút, mely 2015. szeptember 30-ig érvényes üzemeltetési engedéllyel rendelkezik (az engedélyes az Aquamarin Kft.).

Az ingatlanon 2009. évben 100.000.000,-Ft fejlesztési beruházás történt (B épület teljes felújítás három csillagos kategóriára). A beruházás teljes forrása bankhitel volt. A hitel biztosítéka az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog és vételi jog 2014. 01. 31-ig. A még fennálló hiteltartozás összege: 74.451.000,-Ft.

A tulajdonos 2004. és 2006. év között összesen 36.000.000,-Ft-os ráfordítással tőkésíteni kényszerült a társaságot.

Hévíz országos jelentőségű üdülőhely. A gyógyszálló szolgáltatás kínálata nagy.

Az Aquamarin Kft. az ingatlan korából adódó részben korszerűtlen állapota miatt nem versenyképes, hasznot nem termel.

A szálloda teljes átalakítást igényelne, ebbe beleértve az orvosi és rekreációs terek átalakítását is.

Az ingatlan egy régi és korszerűtlen épületegyüttes a B épület felújítása csak elodázta az ingatlan illetve a társaság jövőjére működtetésére vonatkozó döntést.

Nagyon rossz a cég likviditási helyzete a forgóeszközök nem fedezik a rövid lejáratú kötelezettségek állományát (a társaság évek óta évi 40.000.000,-Ft forgóeszköz hitellel tartja fenn a működését).

A társaságban magas a befektetett eszközök állománya, de alacsony a működtetés hatékonysága.

A 143.000.000,-Ft-ot a saját tőkével szemben az adózott eredmény 1.000.000,-Ft.

Az árbevétel arányos üzemi eredmény kicsi, ennek oka a jelentős költségszint, amelynek döntő része a magas állandó költség (energia és kényszerűen magas élőkommunka ráfordítás költsége).

A költségek jelentős csökkentése akkor sem érhető el, ha a tulajdonos pénzt fektet további felújításba.

Nem tervezhető és nem prognosztizálható az, hogy egy jelentős összeget igénylő felújítás milyen árbevétel növekedést, illetve kihasználtság növekedést eredményezne a társaságnak.

Az alacsony árbevétel meghatározza a Kft. teljes működését.

Az árbevétel emelése az ingatlan jelenlegi állapotában nem várható el.

A jelenlegi gazdasági és piaci helyzetben amelyre - a magas és színvonalas kínálat mellett stagnáló illetve csökkenő kereslet a jellemző – a piacképes szolgáltatáshoz szükséges több százmillió forint nagyságrendű felújítás megtérülése bizonytalan illetve hosszú időtartamú.

Jelenlegi állapotában a szálloda illetve az ingatlan jövedelmet, nyereséget termelni nem tud. A 2011. évi pozitív eredmény csekély, az árbevételhez képest elenyésző. A jelenlegi állapotban 2012. évben és azt követően változás nem várható.

Bármely gazdasági társaság működtetése értelmezhetetlen, az üzletszerű működésből származó jövedelem termelés hiányában

A tulajdonos a társaságot hitel igénybevételével vásárolta meg. A hiteltörlesztés lejárt.

A fent részletezett körülmények miatt jelenleg döntési kényszer alakult ki a társaság működtetése illetve hasznosítása tekintetében.

Lehetséges döntési alternatívák:

I. A társaság jelenlegi tárgyi feltételek szerinti továbbműködtetése

II. Az ingatlan felújítása

III. Az ingatlan eladása

IV. A társaság eladása

I. A társaság jelenlegi tárgyi feltételek szerinti továbbműködtetése kényszersmegoldás.

A legoptimálisabb esetben minimális nyereséggel nullszaldósan működtethető, további költségmegtakarítási lehetőséget nem találtunk. Elvileg szóba jöhet egy teljes profilváltás, teljesen új vendégkör megcélzása a jelenlegi zömben nyugdíjas vendégkör felváltására. Ennek azonban gyakorlati realitása nincsen a következő okok miatt. Alacsonyabb igényű (pl. diák) szálláshelyre sincs megfelelő kereslet. A kiemelt értékkel bíró gyógyvíz nem hasznosulna. Az ingatlan és a gyógyvíz kút elértéktelenedne.

A jelenlegi tárgyi feltételek mellett számításba jöhet a teljes tevékenység ingatlannal együtt történő „üzemeletetésbe adása” pályázat útján.

Ingatlan jelenlegi állapota és a magas állandó működtetési költségek miatt ez is elvi lehetőség, gyakorlati realitása nincsen. A társaság tárgyi körülményei és a piaci viszonyok és a jelenlegi gazdasági környezet miatt. A tulajdonosnak gazdasági előnyt nem eredményezne, ellenkezőleg egy „nem tulajdonos” üzemeltető mindig veszélyezteti az ingatlan állagát és jogi helyzetének stabilitását. Ezért nem javasoljuk.

II. Az ingatlan felújítása

A társaságnak felhalmozott megtakarítása nincsen. A több százmillió nagyságrendű beruházást a tulajdonosnak kellene finanszíroznia. A felújítás megtérülése és annak időtartama bizonytalan.

III. Az ingatlan eladása

A javaslatunk között szerepel az ingatlan eladása, amelynek eladási árát a jelentésünk mellékletét képező ingatlanforgalmi értékbecslés tartalmazza, ennek összege: 1.360.000 eFt.

Az ingatlan az Aquamarin Kft. tulajdona. Az ingatlan eladása esetén a vételár az Aquamarin Kft.-hez, mint tulajdonoshoz folyik be. Az ingatlan könyv szerinti értéke és piaci értéke közti különbséget a társaságnak meg kell adóznia.

További költségként jelentkezik a dolgozók munkaviszonyának megszüntetésével járó kiadás. A szükségyszerű végelszámolás lefolytatásának költsége. A tulajdonos csak a végelszámolás befejezése után jut bevételhez.

Az ingatlan eladásának becsült költségei

- TAO: 171.815 eFt
- Munkaviszony megszüntetés bérköltsége (2012. július 01-i állapot szerint): 30.000,-Ft
- Hitel visszafizetés (2012.04.30-i állapot): 83.264 eFt (Sopron Bank), 15.769 eFt (OTP), 10.000 eFt
- Szállítók 2012. április 30.: 10.060 eFt
- Cégmegszűnéssel kapcsolatos költség: 20.000 eFt

Ingatlan eladásból nettó megmaradó összeg: 1.019.092 eFt

A cég megszűnése után ezen összeg a tulajdonost illeti, mivel ezen összeg már tartalmazza a cég megszűnéshez kapcsolódó költséget is.

Az ingatlan eladása során a társasághoz kötődő jogok automatikusan nem szállnak át az ingatlan vevőjére, a működési üzemeltetési engedélyeket a vevőnek kell megszereznie.

IV. A társaság eladása

a) A társaság eladása a jelenlegi állapotában

Jelentésünk meghatározza a cég értékét is két módszerrel, de mivel a befektetett eszközök túlsúlya nagy ezért a cég érték meghatározásánál a mérlegszerinti módszert alkalmazzuk melynek alapján a cég eladási értéke: 1.485.025 eFt. Ez a maximálisan elérhető, kérhető kínálati ár.

Jelenleg a piac pangása és a kínálati piac miatt – feltételezve, hogy tényleges potencionális vevő jelentkezik – a piaci érték 20%-30% -al is csökkenhet, tehát 1.039.000 eFt-ra is lecsökkenhet.

Amennyiben az önkormányzat nem vállalkozási célú értékesítést végez, akkor ennek adó vonzata elvileg nincs. Ezen álláspontot a központi adóhatóság figyelembe veszi, de véleményünk szerint ennek szabályozása nem egyértelmű.

Adófizetési kötelezettség esetén a maximális bevétel társasági adó vonzata: 500.000 eFt-ig 10 %, felette 19 %.

Adóalap az eladási ár: 1.485.000 eFt- bekerülési költség 750.000 eFt= 735.000 eFt .

Az adó összege: 50.000 eFt + 44.650 eFt = 94.650 eFt

A nettó befolyó összeg: 1.390.375 eFt.

Az ingatlan eladásával összehasonlítva a cég eladása + 351.219 eFt többletet jelent.

Az ingatlan eladás esetén vevő illeték fizetésére kötelezett (4 %)míg a cég értékesítése esetén nem, ami az árat befolyásolhatja pozitív irányban.

A társaság eladása esetén közvetlenül a tulajdonosnál, azaz az Önkormányzatnál keletkezik a bevétel.

A társaság eladása esetén automatikusan nem merül fel a dolgozók munkaviszonyainak a megszüntetésével kapcsolatos költség. A dolgozók jogviszonya folyamatos marad, illetve az adásvételi szerződésben megállapodással rendezni lehet a dolgozók helyzetét pl.: ha ilyen megállapodás nincs automatikusan munkavállalók maradnak, mivel a cég változatlanul fennmarad, csak a tulajdonos cserélődik ki. A társaság eladása esetén az ingatlannal együtt a működtetéshez szükséges engedélyek ismételt beszerzése nem merül fel. Az ingatlan vételárát meghaladó cégérték is jövedelemként az Önkormányzatnál realizálódik.

Ebben az esetben a vevőnél felmerülő kockázatként kell számolnia a társaságnál az adásvétel időpontjáig keletkezett, de ismertté nem vált kötelezettségeket a társaságnak viselnie kell, ami az új tulajdonos kockázata marad.

b) A társaság kettéválasztás utáni eladása

A társaság eladása esetén megfontolásra javasolt a következő megoldás alkalmazása.

A tulajdonos dönthet úgy, hogy a jelenlegi Aquamarin Kft-ből két önálló céget hoz létre. Ez kedvezményezett átalakulás, adó és illetékmentes, amennyiben könyv szerinti értéken történik. Az egyik cégbe a vagyonkezelő cégbe kerül az ingatlan, és a hévíz kút és a tulajdonos döntése szerinti tárgyi eszközök. A másik a működtető cégbe kerül az összes többi eszköz, a működtetési jogosultságok és a dolgozók. Ebben az esetben a vagyonkezelő cég eladása lényegében az ingatlan eladását jelenti, de a bevételt az Önkormányzat realizálja. Ha a vevő igényli a működtető cég is értékesíthető. A vevő így a működtető cég megvásárlásával szerzi meg a működtetéshez szükséges jogosultságokat, mivel mindkét esetben cégeladásról van szó a bevétel az Önkormányzatnál keletkezik.

Ennek a változatnak az előnye az, hogy ez teremti meg a lehetőséget az ingatlan cégeként történő eladására.

Az eladás időpontjáig – amely nyilván egy hosszabb folyamat a cég tevékenysége változatlan marad, a különbség csak annyi, hogy a vagyon illetve annak működtetése két cégen, a vagyonkezelő és a működtető cégen keresztül történik (az ügyvezető lehet azonos). Az eladás szempontjából lényeges, hogy a vevő választhatja azt a megoldást, hogy csak az ingatlannal rendelkező vagyonkezelő céget vásárolja meg.

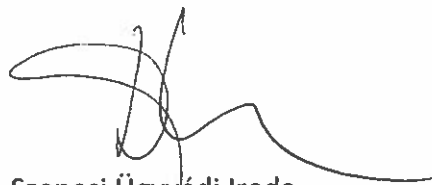
Az eladásig a dolgozók változatlan feltételek szerint foglalkoztathatók.

Amennyiben csak a vagyonkezelő cég eladása valósul meg, a működtető cégben maradt dolgozók jogviszonyának megszüntetési költségeit a tulajdonosi Önkormányzatnak a vagyonkezelő cég eladásából származó vételárból kell fedeznie. Törekedni kell arra, hogy a dolgozók legalább egy része a velük történő megállapodás alapján tovább foglalkoztatható legyen, ha a cég új feladatokat, tevékenységi köröket tud ellátni illetve kapni az Önkormányzattól.

Hévíz TV Nkft.

Az Nkft 2006 óta csak egyszer volt nyereséges. A bevételhez képest magas a költségszint ezen belül is a bér és járulékok szintje. A költségek csökkentése a jelentésben leírtak alapján nem járható út, itt a megoldást a magasabb árbevétel jelentené azonos létszám mellett. Javasoljuk, hogy a tulajdonos Önkormányzat egyéb vállalkozásainak vagy költségvetési szerveinek összeegyeztethető feladatait (újság kiadás, reklám és hirdetési tevékenység stb.) az Nkft vegye át. Így növelhető lenne a bevétel és nyereségessé tehető a társaság. A cég megszüntetését nem javasoljuk, mert egy városnak a helyi hírek és rendezvények közvetítése szerintünk alapvető feladata.

Szekszárd, 2012. szeptember 28.



Szepesi Ügyvédi Iroda

SZEPESI ÜGYVÉDI IRODA
Képv.: Dr. Szepesi Zsuzsa
Dr. Szepesi Zsuzsa igazgató ügyvéd
Szekszárd, Bencze F. u. 36
Telefon: (74) 414-482
Adószám: 18858901-2-17

Függelék: Weisz Lajos igazságügyi szakértő szakvéleménye a Hévíz, Honvéd u. 14. szám alatti 1088/2 hrsz-ú HOTEL Aquamarin Hévíz ingatlan forgalmi értékének meghatározásáról

Mellékletek: CD lemezen is 1-14. sorszámig

Mellékletek:

- 1. sz. melléklet** Aquamarin Kft. 2011. év gazdasági mutatói és viszonyszámai az éves beszámoló alapján
- 2. sz. melléklet** Aquamarin Kft. 2010. év gazdasági mutatói és viszonyszámai az éves beszámoló alapján
- 3. sz. melléklet** Aquamarin Kft. 2009. év gazdasági mutatói és viszonyszámai az éves beszámoló alapján
- 4. sz. melléklet** Aquamarin Kft. 2008. év gazdasági mutatói és viszonyszámai az éves beszámoló alapján
- 5. sz. melléklet** Aquamarin Kft. 2007 év gazdasági mutatói és viszonyszámai az éves beszámoló alapján
- 6. sz. melléklet** Aquamarin Kft. 2012. év április 30. főkönyvi kivonat
- 7. sz. melléklet** Hévízi TV NKft. 2011. év gazdasági mutatói és viszonyszámai az éves beszámoló alapján
- 8. sz. melléklet** Hévízi TV NKft. 2010. év gazdasági mutatói és viszonyszámai az éves beszámoló alapján
- 9. sz. melléklet** Hévízi TV NKft. 2009. év gazdasági mutatói és viszonyszámai az éves beszámoló alapján
- 10. sz. melléklet** Hévízi TV NKft. 2008. év gazdasági mutatói és viszonyszámai az éves beszámoló alapján
- 11. sz. melléklet** Hévízi TV NKft. 2007. év gazdasági mutatói és viszonyszámai az éves beszámoló alapján
- 12. sz. melléklet** Hévízi TV NKft. 2012. év március 31. főkönyvi kivonat
- 13. sz. melléklet** Bérköltség kimutatás munkaviszony megszüntetése esetén
- 14. sz. melléklet** Előterjesztés az apport tényleges értékének könyvelésbe való kimutatásáról és az apport kiváltásáról

KIEGÉSZÍTÉS

Hévíz Város Önkormányzata részére

**AQUAMARIN Szállodaipari Korlátolt Felelősségű
Társaság (Cg.: 20-09-062147)**

**Hévízi Televíziós Szolgáltató Nonprofit Korlátolt
Felelősségű Társaság (Cg.: 20-09-065266)**

átvilágításáról

2012. október hó 5-én készült jelentéshez.

Hévíz Város Önkormányzata, mint megbízó és a Szepesi Ügyvédi Iroda, mint megbízott között 2012. május 25-én megbízási szerződés jött létre. A megbízó Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Aquamarin Szállodaipari Korlátolt Felelősségű Társaság és a Hévízi Televízió Szolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság átvilágítására.

Megebízott a módosított szerződési határidőben a szerződés I. számú módosítása szerinti 2012. október hó 5-i határidőben a jelentést leadta.

A megbízó Önkormányzat 2012. október 5-én kelt SZO/173-7/2012. számú levelében a szerződés teljesítését visszaigazolta, ugyanakkor jelezte, hogy annak áttanulmányozása hosszabb időt igényel figyelemmel az esetleges kérdésfeltevésekre, illetve kiegészítésekre is, ezért a felek a teljesítési határidőt úgy módosították, hogy a megbízó teljesítési igazolás kiadási határideje, amennyiben a jelentés kiegészítésére kerül sor, annak teljesítésétől számított 8. nap.

Ezt követően a megbízó a jelentéssel kapcsolatosan kiegészítéseket, illetve kérdéseket juttatott el a megbízotthoz melynek feldolgozását tartalmazza jelen kiegészítő jelentés.

Az egyes konkrét kiegészítési igények, illetve kérdések megválaszolását megelőzően **bevezetőként** szükségesnek tartjuk rögzíteni a következőket:

A jelentés bevezetőjében meghatároztuk a feladatot, amelyet el kellett végeznünk, ebben azt vállaltuk, hogy az Aquamarin Kft. esetében elemezzük a cég eddigi működését, és alternatívákat, javaslatokat adunk ahhoz, hogy a Kft. hozzájáruljon az önkormányzat működéséhez és ne az önkormányzatnak kelljen plusz forrásokat adnia a Kft. működéséhez. Azt vállaltuk, hogy ha a továbbműködés nem gazdaságos, akkor megoldásokat, javaslatokat adunk arra, hogy ezen nem gazdaságos állapot megszűnjön. A munkánk során az alternatívák megkeresése volt a fő cél. Mi nem tettük le egyik megoldás mellett sem a voksunkat, mert a döntés az önkormányzati testületé, a testület döntése határozza meg, hogy ezen alternatívák közül melyik valósul meg. Tehát a vizsgálati jelentés egy döntés előkészítő anyag, ezért próbáltunk egyértelműen fogalmazni, hogy a nem szakmabeliek is értsék azt, hogy mit jelentenek az egyes lehetőségek.

A Hévízi TV Nkft. esetében a feladatunk az volt, hogy milyen bevétel növelő és költségcsökkentő megoldások létezhetnek arra, hogy az Nkft. nyereségesen működjön. Tehát a feladatunk nem könyvvizsgálói feladatok voltak, nem akartunk bizonyosságot szerezni arról, hogy maguk a cégek megfelelően számolják-e el a költségeket és ez

megfelel-e a számviteli és adótörvényeknek illetve, hogy működésük megfelel-e a hatályos egyéb törvényi kereteknek, ezt csak annyiban érintettük, amennyiben az átvilágításhoz szükséges volt. Az átvilágítás lényege az, hogy a múltat elemezve alternatívákat mutasson be a további működésre, működtetésre.

A bevezetőben azt is felsoroltuk, hogy konkrétan milyen feladatokat fogunk ellátni, (jelentés 2. oldal alja) ezeket maradéktalanul teljesítettük.

Az alábbiakban a megbízó által megfogalmazott kiegészítési igényeket, illetve kérdéseket, felvetéseket sorbavéve dolgozzuk fel a megbízó igényeit.

I.

A jelentés kiegészítése

Megbízónk a jelentés kiegészítését hat kérdéskörben igényelte. A kiegészítést ebben sorrendben tesszük meg pontonként megjelölve a megbízó által megfogalmazott igényt.

1. A gazdasági társaságok szabályzatainak felsorolása, azok megfeleltetése és alkalmazása (valamennyi szabályzat)

1. A jelentés „Feladat meghatározása” fejezetében felsoroltuk az általunk megvizsgált szabályzatokat, ezek a következők:

- Számviteli Politika
- Eszközök és Források Értékelése Szabályzat
- Leltározási szabályzat
- Pénzkezelési Szabályzat
- Felesleges Vagyontárgyak Hasznosításának és Selejtezésének Szabályzata.

Ezen szabályzatokról a jelentésünk 4.1. pontjában a véleményünket leírtuk. (Jelentés 8. oldal teteje)

2. Vezetői utasítások értékelése

2. Vezetői utasításokkal kapcsolatban megjegyezzük, hogy ezeket a bekérendő adatok között a 17. pontban kértük, ott csak szabályzatok elküldéséről van szó. Az anyagban megtalálható egyéb hatályos „szabályzat”-nak nevezett utasítás, ezek a következők:

- személyzeti étkezés
- saját gépkocsi használat
- munkaruha juttatás
- medencék működésének rendje
- belföldi kiküldetés.

Ezek általánosan megfogalmazott utasítások (a medencék üzemeltetési rendjéhez, sajnos szakértelemmel nem rendelkezünk ezért ezt értékelni sem tudjuk). Összességében tartalmi eltérést ezekben a szabályzatokban az általánostól nem tapasztaltunk. (Adott minta alapján elkészített szabályzatok, amelyeket az ilyen ágazatokban dolgozó cégek szoktak alkalmazni, eltérés ezektől nincs.)

3. Vagyon védelmének értékelése

3. A társaság vagyona a vizsgált időszakban nőtt. Tehát a vagyont megtartotta a társaság, ez az elemzésünkéből is kiderül a jelentés 3. pontjában, ahol leírtuk, hogy a befektetett eszközök 2,67 %-al nőttek, a vizsgált időszakban 2007-től.

4. Kapcsolt vállalkozásokra, transzferárokra nyilatkozat

4. A cég kapcsolt vállalkozások közötti transzferár nyilvántartásra nem kötelezett. A 22/2009 (X.16.) PM rendelet 1.§(3) bekezdés f., és g. pontja szerint, mivel a g. pont szerinti nagyságú ügylet a kapcsolt vállalkozások között nem jött létre az f., pont szerinti pedig nagyságrendjére tekintet nélkül sem keletkeztet kötelezettséget.

1. §. (3) Nem terheli az e rendelet szerinti nyilvántartási kötelezettség az adózót

- a) magánszeméllyel nem egyéni vállalkozóként kötött szerződése alapján,
- b) ha a **Tao. 18. § (3) bekezdésében** foglaltaknak megfelelő kis- és középvállalkozás,
- c) a **Tao. 18. § (8) bekezdésének** alkalmazása esetén,
- d) azon ellenőrzött ügylettel kapcsolatban, amelynek vonatkozásában az adózás rendjéről szóló **2003. évi XCII. törvény** (a továbbiakban: **Art.**) **132/B. §** szerint a szokásos piaci árat az állami adóhatóság határozatban megállapította, a határozat érvényességének időtartamára,
- e) nem főtevékenység keretében nyújtott szolgáltatás, termékértékesítés ellenértékének kapcsolt vállalkozás részére változatlan összegben történő áterhelése esetén, feltéve, hogy a szolgáltatást nyújtó, termékértékesítő társaság az adózóval (külföldi személlyel) vagy a költséget viselő féllel kapcsolt vállalkozási viszonyban nem áll,
- f) **ingyenes pénzeszköz-átadás esetén,**
- g) ha a szerződés alapján történő teljesítések értéke (általános forgalmi adó nélkül számított) szokásos piaci áron az 50 millió forintot nem haladja meg a szerződés megkötésétől az adóév utolsó napjáig terjedő időszakban, azzal, hogy az értékhatár megállapításánál - az összevonás tényétől függetlenül - az e rendelet szerint összevonható szerződésekben szereplő ügyletek értékét együttesen kell figyelembe venni.

(4) Nem terheli az e rendelet szerinti nyilvántartási kötelezettség az adózót a **tőkepiacról szóló törvény** szerinti tőzsdei ügylet, továbbá meghatározott összegben rögzített hatósági ár vagy jogszabályban meghatározott más ár alkalmazása esetében.

(5) Az adózó - a **(4) bekezdésben** foglaltaktól eltérően - nem mentesül az e rendelet szerinti nyilvántartási kötelezettség alól bennfentes kereskedelem és tisztességtelen árfolyam-befolyásolás, illetve jogszabály megsértésével alkalmazott ár esetében.

5. A Hévízi TV Nonprofit Kft piaci értékének meghatározása

5., A Hévíz Nkft esetében a piaci érték meghatározását a megbízó nem kérte, de a cég piaci értékét most meghatározzuk.

A cég könyvszerinti értéke (2011.12.31): 2.226 eFt. Az Nkft esetében az eszközök nem értékelhetők nagyobb értékre, mint amilyen értékben a könyvekben szerepelnek. Ezért ezen könyvszerinti értékhez maximum egy goodwill érték társulhat, ezen goodwill elem a társaság esetében a következő: régóta működő cég. Ennek értékét kb. 500 eFt-1.000 eFt értékre tesszük.

Ugyanakkor szerintünk ez a cég csak érték alatt eladható, mivel:

- a cégnél található tárgyi eszközök pályázati pénzből olcsóbban finanszírozhatók,
- speciálisan az önkormányzathoz kapcsolódó tevékenységi köre miatt, (önkormányzati ülés közvetítés, önkormányzati hírek stb.)
- kevés külső munka.

A cég könyvszerinti és goodwill értékének összege ami: 2.726 eFt és 3.226 eFt között van. De a fent említettek miatt a céget körülbelül a „0” Ft-ért lehet eladni.

6. A társaság, illetve a társaság vagyonának értékesítése esetén – verziókra levetítve – a kötelezettségek, követelések sorsának bemutatása, külön kitérve a beruházási- és a folyószámla hitelre

6., A táblázat adatai 2012.04.30-i állapotnak megfelelőek, a 2012. április 30-i főkönyvi kivonat adatai alapján készültek. A táblázat egy adott időpontban határozza meg a kötelezettségeket. Ezen összegeket jelentősen befolyásolja az eladás időpontja. A számadatok a 2012. április 30-i állapotra vonatkoznak, de ezen időponton már túlhaladtunk, tehát az értékek már ma sem lehetnek igazak. A felmerülő költségek az önkormányzati testületi döntés után és alapján határozhatók meg. A legpontosabb számítás az eladás időpontjában jelölhető meg. A számok, csak nagyságrendeket mutatnak, maga a konkrét összeg ebből a szempontból nem releváns. A táblázat csak nagyságrendileg hasonlítja össze az egyes alternatívák kihatásait, kiindulási alapja a feltételezett eladási ár - a jelentésben meghatározott ingatlan forgalmi érték, illetve cégérték -. A tényleges eladási ár a vevő és az eladó közti megállapodás függvénye. Az átvilágítás feladata az alternatívák bemutatása, egy döntés előkészítést segítő anyag.

	1., Ingatlan eladás (Aquamarin Kft-nél keletkező kötelezettsége k) eFt	2. Cégeladás (a jelenlegi struktúrában)		3. Cég átalakulás utáni eladása		4. Cégátalakulás utáni vagy átalakulás nélküli cégeladás ha minden kötelezettség az önkormányza té
		2.1. önkormányzat kötelezettségei eFt	2.2. vevő kötelezettség ei	3.1.önkormány zatot terheli, az eddig felhalmozott tartozások illetve az eladás utáni adófizetés	3.2 Eladás esetén a vevőt terhelő az eladásig felmerült kötelezettség ek	
Bevétel	1.360.000	1.485.025	----	1.485.025	----	1.485.025
Adó (TAO)	171.815	94.650	---	94.650	---	94.650
Dolgozók bére	30.000	---	30.000	30.000	---	30.000
Hitel visszafizetése	109.033	---	109.033	---	109.033	109.033
Szállítói kifizetések	10.060	---	10.060	10.060	---	10.060
Megszűnés költségei	20.000	---	---	20.000	---	20.000
Átalakulás költségei	---	---	---	4.000	---	4.000
Összes kötelezettség	340.908	94.650	149.093	158.710	109.033	267.743
Maradó pénzeszköz (bevétel-összes kötelezettség)	1.019.092	1.391.000	----	1.326.315	---	1.217.282

Mint látható az (1) ingatlan eladása esetén a cég kiürül, tehát csak a megszűnés lehet a járható út, ebben az esetben a céget terheli az összes kifizetetlen tartozás illetve a megszűnés költségei ez összességében 340.908 eFt kötelezettséget jelent, ez az összeg csökkenti az ingatlan értékesítéséből származó bevételt. Az ugyanezen időpontra (2012.04.30.) vonatkozó vevő követelés csak 1.740 eFt és a készlet érték 1.467 eFt. Feltételezve, hogy a készlet érték nyilvántartási ár értéken eladható a követelés állomány kb. 1.863 eFt-al nő, ezen összegek a költségek fedezetében kis összegűek.

Amennyiben a cégeladás mellett dönt az önkormányzat (2) akkor az önkormányzatra jutó költség a TAO megfizetésének az összege (a TAO összeg mint a jelentésből kiderül, tiszta értéken szerepel, azaz nem tartalmaz semmilyen adóalap és adókedvezményt így nem tartalmazza az előző évek veszteségének adóalap csökkentő hatását, nem tartalmazza a látványsportokra fordítható adókedvezményt (bár ezen összeg megfizetendő csak nem a NAV hanem valamely más szervezet azaz egy sport szervezet részére) ennek csak adóalap csökkentő hatása lehet érdemleges) és nem tartalmaz egyéb kedvezményeket sem.

Az átalakulás esetén (3) (akár szétválás, akár kiválás) az önkormányzat két cégben lesz tulajdonos, amelyikből az egyiket, amelyben a vagyon található eladásra ajánlja fel. Ebben az esetben a vevő egy tisztán csak az ingatlannal rendelkező társaságot vesz meg, s így nem őt terhelik a dolgozókkal és a működéssel kapcsolatos egyéb eddig és ezután felmerülő költségek, így egy nagyobb érték is elérhető a piacon. Ekkor az önkormányzatot terhelő összes kötelezettség, abban az esetben, ha a céget megszünteti 158.710 eFt, ha tovább működteti a költségek közül a megszűnés költségei, a dolgozók elbocsátásának költségei nem szerepelnek így a kötelezettség: 108.710 eFt-ra csökken. Az alábbi két esetben is a követelések tekintetében az 1. ponthoz tartozó tételek kapcsolódnak.

A táblázat (4) pontja az mutatja meg, hogy milyen költségek terhelik az önkormányzatot, ha minden kötelezettség ráhárul.

Megjegyezve még egyszer, hogy ezen költségek vállalása a piaci szereplők (vevő és eladó) megállapodásától függ, tehát egzakt módon megállapítani ezeket a költségeket csak egy vevő- eladó egyeztetés alkalmával lehet. Ezen számértékek csak a megállapodás egy feltételezett verziójára igazak, és a fent említetteken kívül számos variáció elképzelhető.

2012.április 30-val a következő hitelekkel rendelkezett az Aquamarin Kft:

- beruházási hitel: 72.162 eFt

- beruházási hitel 2012-ben lejáró része: 11.102 eFt

- folyószámla hitel: 15.769 eFt

- forgóeszköz hitel: 10.000 eFt

összesen: 109.033 eFt

Bármely fajta eladás esetén a hiteleket a vételárból ki kell egyenlíteni. Sem az ingatlan, sem a cég eladása nem képzelhető el a hitelszerződésekre illetve a hitel biztosítékaira figyelemmel a pénzüintézetek hozzájárulása nélkül. Cégeladás esetén a pénzüintézet a cég tulajdonosának változása miatt a hitelt lejárttá teheti. Amennyiben ez nem következik be a hitelszerződések változatlan tartalommal fennmardnak, de ebben az esetben is mindenképpen gondoskodni kell, hogy Hévíz Város Önkormányzata, mint kézfizető kezes biztosítéki kötelezettsége megszűnjön, ez a kezesség csak a bank által elfogadott módon váltható ki. Tehát ténylegesen és reálisan bármilyen eladáskora a hitelek visszafizetésével, illetve a hitelszerződések alapvető módosításával kell számolni.

II.

Válaszok a megbízó konkrét kérdéseire

1. *A 25. oldalon található táblázatban foglaltak esetében annak részletezése, hogy ezek a konkrét esetben miként befolyásolják a cég értékét!*

1., A jelentés 26. oldalán tetején található a válasz. Idézve:

„Az Aquamarin Kft esetében a „goodwill” értéket befolyásoló tényezők:

- régi szállítói kapcsolatok
- visszatérő vendégek
- tapasztalt munkavállalói gárda
- kialakított jól működő adminisztratív rendszer
- megfelelő vállalati kultúra.”

2. *A 25. oldal utolsó bekezdésében mit kell érteni „empirikus következtetés” alatt, illetőleg annak bővebb kifejtése, hogy a 200.000 eFt érték hogyan került meghatározásra!? Nem eltűlt-e ez az érték, tekintettel a társaság ismert helyzetére?*

2., Az empirikus vagy tapasztalati következtetéshez irányt a 26. oldalon felsorolt fent idézett konkrét goodwill értéket befolyásoló értékek vezettek.

A jelentés 2. pontjában történt elemzésből kitűnik, hogy a cég jelenleg nem termel nyereséget, sőt inkább veszteséget. A jelentésből az is kiderül, hogy a Kft 4 hónap alatt 20.000 eFt veszteséget termelt, ami ha időközben nem történt jelentős változás a bevételekben csak nagyobb lett. Tehát a jelentésből lesűrhető, hogy amennyiben a cég ezen formában működik tovább, akkor az önkormányzatnak, mint tulajdonosnak mélyen a zsebébe kell nyúlnia, hogy a működést fenntartsa. A goodwill érték meghatározásánál nem a nyereségességet vettük figyelembe, hanem azt, hogy a cégben lévő munkaerő igazi tulajdonos esetén mire lenne képes, a goodwill érték a folyamatos működésben pénzre igazán nem váltható, csak eladási helyzetben értékelhető.

3. *A 12. oldal utolsó mondatában meghatározott 10 év megtérülési idő nem túl kevés-e, tekintettel szintén a társaság ismert helyzetére és lehetőségeire?*

4. *A 26. oldal közepén olvasható 16%-os kívánatos megtérülési arány nem eltűlt-e ugyancsak a fenti indokok miatt?*

3., 4., A 12. és a 26. oldalon használt megtérülési idő és megtérülési ráta egy kívánatos érték ez alatt nem érdemes foglalkozni még a beruházás gondolatával sem. A vállalkozások azért jönnek létre, hogy profitot termeljenek a megtermelt profitnak viszont általában nagyobbak kell lennie a másból elérhető hozamokkal szemben. A jelenlegi magyar viszonyokat figyelembe véve ennél kisebb megtérülés esetén inkább el kell adni a céget és a keletkező bevételt másba, jövedelmezőbbbe befektetni. (Ma egy állampapír többet hoz, mit ez a vállalkozás.) Lehet, hogy egy önkormányzat esetében ez így nem értékelhető, de úgy már igen, hogy a más befektetés ebben az esetben érthető úgy is, hogy az önkormányzat működését könnyebbé teheti a befolyó pénzüsszeg illetve megmarad az egyébként a Kft működésére odaadott pénzeszköz.

A jelentésből az is kiderül, hogy nem a cég nyereségét tekintjük az eladási ár meghatározására alkalmasnak, mivel az Aquamarin Kft-ben csak az ingatlan értéke az ami az eladásnál a piaci értéket meghatározhatja. Ha az eladás során a cég nyereségének megfelelően állapítanánk meg az eladási értéket, akkor az ingatlannal átadott cég esetében a vagyon feléléséről beszélhetnénk.

Itt bemutatunk még két módszert, amelyet alkalmazhatunk a cég érték meghatározásra:

A cégérték meghatározásnak két fajtájával foglalkoztunk a jelentésünkben, ezek azon módszerek, melyeket ma itthon általában alkalmaznak. Tőlünk nyugatabbra főleg az USA-ban léteznek speciálisan a szállodaiparra kidolgozott cégérték meghatározó módszerek.

Ezen módszerek feltételezik a következőt: a szobaárat a szálloda bekerülési költsége alapján állapították meg.

1., módszer

Azt feltételezi, hogy a szálloda építési költségeinek 4 év alatt kell megtérülnie, tehát egy vételárnak is (angol neve: revenue stream approach).

Az Aquamarin Hotel szobaszáma: 100 , átlagos szobaár: 19.860,- Ft (figyelembevéve a felújított és a nem felújított szobák árát), kihasználtság 2011-ben: 44,7 %

100 szoba teljes kihasználtsággal

$$100 \cdot 365 = 36.500$$

$$36.500 \cdot 19.860 = 724.890.000,- \quad 100 \% \text{-os kihasználtságú éves bevétel esetén}$$

$$724.890.000 \cdot 0,447 = 324.025.830,- \quad 44,7 \% \text{-os kihasználtságú éves bevétel}$$

$$324.025.830 \cdot 4 = 1.296.103.320,- \quad 4 \text{ éves bevétel, ami egyenlő az eladási, vételi árral.}$$

2., módszer

Az angol rule of thumb módszer (hüvelyk ujj szabály vagy ökölszabály fordítástól függően), ennek alaptézise a következő, ha egy szállodai szoba ára 1 Ft akkor annak a bekerülési költsége 1.000 Ft és minimum 72 %-os kihasználtságot feltételez.

Ebben az esetben:

$19.860 \cdot 100 \cdot 1000 = 1.986.000.000,-$ 72 %-os kihasználtság esetén

Ha a szoba kihasználtság csak 44,7 %, akkor nem kerülhet az 1 Ft-os szoba 1.000 Ft-ba, mert akkor nincs megfelelő megtérülés, ezért ekkor, hogy megtérülés legyen ezen összeget korrigálni kell a tényleges kihasználtságra ebben az esetben: 621 Ft-ra

Így az eladási és vételi ár:

$19.860 \cdot 100 \cdot 621 = 1.233.306.000,-$ Ft.

Amint látható a fenti módszerek alkalmazásával meghatározott cégértékhez nagyon közeli összeg az átvilágításban meghatározott cégérték.

5. A 14. oldalon beidézett törvényhely (Illetéktörvény) indokolt-e, hiszen – értelmezés szerint – az nem vonatkoztatandó sem a társaságra, sem az önkormányzatra.

5., A 14. oldalon azért idéztük az illetéktörvényt, mivel a jelentésben említésre kerül, hogy a vevőnek abban az esetben nem kell illetéket fizetnie, ha üzletrészt vásárol ingatlannal rendelkező társaságban, ha ingatlant vesz akkor pedig kell. Ez a tény a vételárat befolyásoló lehet, elviekben emelheti a vételárat cégeladás esetén.

III.

További kérdések, felvetések

1. A jelentés megállapításainak összevetése a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvénnyel és Hévíz Város Önkormányzata hatályos vagyonrendeletével.

1., Az ingatlan illetve a társaság értékesítését a törvény (2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról) nem tiltja meg. Az értékesítésnél nyilvánvalóan a hatályos jogszabályok alapján kell eljárni. Az átvilágításnak nem volt feladata az értékesítési folyamat taglalása.

Az Önkormányzat vagyonrendelete a jogszabállyal nem lehet ellentétes. Az ingatlan illetve a Kft. nyilvánvalóan nem törzsvagyon, ezért a törvény 7.§-ának való megfelelés miatt Önkormányzati rendelet sem írhat elő elidegenítési tilalmat.

A törvény ide vonatkozó lényeges rendelkezései az alábbiak:

2.§ (1) Az önkormányzati vagyon is nemzeti vagyon

5. § (1) A helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet.

(2) A helyi önkormányzat tulajdonában álló **nemzeti vagyon** külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet

a) e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,

b) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az **a**) és **b**) pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon),

c) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.

(3) A helyi önkormányzat **kizárólagos tulajdonát képező** nemzeti vagyonba tartoznak

a) a helyi közutak és műtárgyaik,

b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok,

c) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzetközi kereskedelmi repülőtér, a hozzá tartozó légiforgalmi távközlő, rádiónavigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légiforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt, valamint

d) a helyi önkormányzat tulajdonában álló - külön törvény rendelkezése alapján részére átadott - vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket.

(4) Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősül a 2. mellékletben meghatározott, valamint törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében ekként meghatározott a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyonelem.

➡ (5) **17** A helyi önkormányzat **korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát** képezi

➡ a) a helyi önkormányzat tulajdonában álló közmű,

➡ b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész,

➡ c) a helyi önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés, továbbá

➡ d) a Balatoni Hajózási Zrt.-ben fennálló, a helyi önkormányzat tulajdonában álló társasági részesedés.

(6) A korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni minősítés az **(5) bekezdés a)-c) pontja** szerinti **nemzeti vagyon** tekintetében addig áll fenn, amíg az adott vagyontárgy közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja.

(7) Az **(5) bekezdés** szerinti korlátozottan forgalomképes vagyon önkormányzati hitelfelvétel és kötvénykibocsátás esetén annak fedezetéül nem szolgálhat, és kizárólag az állam, másik helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás részére idegeníthető el.

(8) Az **(5) bekezdés c)-d) pontja** szerinti gazdasági társaságban fennálló önkormányzati tulajdonban álló társasági részesedés vagy annak egy része a **(7) bekezdésben** foglaltakon kívül az állam, helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás együtt vagy külön-külön 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság részére nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként rendelkezésre bocsátható, vagy - ezen társaság részére - más jogcímen történő átruházás útján elidegeníthető.

(9) A **(7) bekezdésben** meghatározott feltételek szerint korlátozottan forgalomképes az azon gazdasági társaságban fennálló részesedés is, amely a **(8) bekezdés** alapján társasági részesedés tulajdonjogát megszerezte.

A nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházása

13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló **nemzeti vagyon** tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti **nemzeti vagyon** tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(2) **Nemzeti vagyon** tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

✍ 13. § (13) A **nemzeti vagyon** vonatkozásában osztott tulajdon létesítésére az állami illetve az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodásra vonatkozó jogszabályok szerinti értékesítési eljárási szabályokat kell alkalmazni a **Ptk.** szerinti, a földtulajdonos és az építkező között kötött megállapodás létrehozása, valamint a hozzá kapcsolódó földhasználati jog alapítása tekintetében. A földhasználati jogért a föld forgalmi értékéhez viszonyított arányos ellenértéket kell fizetni.

✍ 14. § (1) Amennyiben törvény a helyi önkormányzat feladatát más helyi önkormányzat feladataként vagy állami feladatként, illetve állami feladatot helyi önkormányzat feladataként állapít meg, a feladat ellátását közvetlenül szolgáló és ahhoz szükséges helyi önkormányzati, illetve állami vagyonnak a feladatot átvevő részére történő tulajdonba adása nyilvántartási értéken való átvezetéssel, ingyenesen történik. Ez a rendelkezés arra az esetre is vonatkozik, ha az állam vagy az önkormányzat a közfeladat részét képező feladatot ad át, és ennek a feladatnak az ellátását közvetlenül szolgáló és ahhoz szükséges vagyonelem tulajdonjoga kerül ingyenesen átruházásra.

✍ 14. § (2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő **ingatlan** értékesítése esetén - a **(3)-(4) bekezdésben** foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

👉 14. § (5) Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a **nemzeti vagyon** értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

15. § A jelen törvény rendelkezéseibe ütköző szerződés, más jogügylet vagy rendelkezés semmis.

Az átvilágítás ténymegállapításai miatt felhívjuk a figyelmet a törvény 7.§-ára.

„7.§ (1) A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.

(2) A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkor teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkor társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.”

2. *Reagálni a következő felvetésre: „A könyvekben a hivatkozott ingatlan piaci értéken történő értékelése kizárólag az Aquamarin Kft. számviteli politikája módosítása után lehetséges, erre vonatkozóan az Önkormányzat nem hozhat határozatot.”*

2., A következő található az Aquamarin Kft számviteli politikájában:

„Lehetőség van a tárgyi eszközök piaci értékelésen alapuló **felértékelésére (értékhelyesbítésére)**. Az így képzett értékhelyesbítést és értékelési tartalékot elkülönítetten kell nyilvántartani. Az értékelési tartalékot a saját tőke egyéb elemeinek kiegészítésére felhasználni nem lehet. Az értékelést minden évben el kell végezni, és a szükséges újabb helyesbítéseket a könyvekbe be kell vezetni. Biztosítani kell az értékhelyesbítés piaci alapokon való megítélését, ezért azt csak könyvvizsgálói véleményezés, szakértői nyilatkozat, vagy a piacon elérhető értékelési forrás (pl. szakfolyóirat) alapján lehet kimutatni.”

A jelentés csak azzal foglalkozott, hogy érdemes-e megtenni vagy sem, mivel volt egy 2012. január 05-i előterjesztés (KGO 15-1/2012).

A Kft. egyedüli tulajdonosa az Önkormányzat. A taggyűlés jogait az egyedüli tulajdonos nevében a képviselőtestület gyakorolja, ezért ezzel a kérdéssel is foglalkozhat, sőt az egyszemélyes társaság tulajdonosa az ügyvezetőt utasítja, mely utasítás végrehajtása kötelező.

3. *A társasági adó számításánál figyelembe vette-e a jelentés az előző évek veszteségeit, és, ha igen, akkor tekintettel volt-e arra, hogy 2012-től változtak az idevonatkozó jogszabályi előírások? (Az adóalapnak csak 50%-áig vehető figyelembe 2012-től.)*
4. *A társasági adó számításánál figyelembe vette-e a jelentés a speciális társasági adóalap csökkentő tételek lehetőségét, különös tekintettel a látványsportok támogatásának lehetőségére?! Utóbbi vizsgálatánál kitérve arra, hogy az ilyen lehetőség tekintetében fennállnak-e a jogszabályi feltételek az Aquamarin Kft-re vonatkoztatva?*

3.-4., A TAO összeg mint a jelentésből kiderül, tiszta értéken szerepel, azaz nem tartalmaz semmilyen adóalap és adókedvezményt így nem tartalmazza az előző évek veszteségének adóalap csökkentő hatását, nem tartalmazza a látványsportokra fordítható adókedvezményt (bár ezen összeg megfizetendő csak nem a NAV hanem valamely más szervezet azaz egy sport szervezet részére) így ennek csak adóalap csökkentő hatása lehet érdemleges) és nem tartalmaz egyéb kedvezményeket sem. Nem számítást végeztünk az arányokat kívántuk érzékeltetni.

5. *Az ÁFA körében kérjük értékelni a megállapításokat az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 136. §-ának és 259. § 21. pontjának tükrében is!*

5., Az ÁFA törvény ezen paragrafusai a tárgyi eszközök különös ÁFA szabályaira vonatkoznak és abban az esetben érdekesek, ha az Aquamarin Kft adja el az ingatlant és nem az önkormányzat adja el a céget.

A törvényhely azzal foglalkozik, hogy az ingatlanok esetében abban az esetben, ha a bekerülésükkor az ÁFA levonható volt, de a jelenlegi szabályok szerint az ingatlan eladás ÁFA mentes, akkor 240 hónap eltelte után lehet a levont ÁFA visszafizetésétől eltekinteni. Ebben az esetben azt kell vizsgálni, hogy 1998-ban az apport az ÁFA köteles volt-e vagy sem illetve azt, hogy a beruházások ÁFA értéke levonásra, visszaigénylésre került-e. Az apport bekerülésekor az apport ÁFA köteles volt.

Jelenleg az Aquamarin Kft ÁFA mentesen tudja az ingatlant értékesíteni, mert az a főszabály. ÁFA köteles értékesítést is választhat úgy, hogy bejelentkezik az ingatlan értékesítés tekintetében az ÁFA kötelezettség alá. Ebben az esetben ha az ingatlant nem ÁFA adóalanynak adja el akkor a Kft-t terheli az ÁFA felszámítása és befizetése. Amennyiben ÁFA adóalanynak adja el, akkor a vevőt terheli az ÁFA bevallása és megfizetése (fordított ÁFA).

6. *Kérjük reagálni a következő generális felvetésre: „Az átalakulás semmilyen gazdasági előnyt nem jelentene az Önkormányzatnak, kizárólag felesleges ügyvédi, könyvvizsgálói munkadíjakat, illetékfizetési kötelezettséget generálna.”*

6., A fentieket egy véleménynek tekintjük.

Azzal nem értünk egyet. Az átvilágítás döntéselőkészítő alternatívákat fogalmaz meg. Az ingatlan céggént való eladása egy átalakulást követően sok szempontból a legkedvezőbb. A döntésnél az anyagi, jogi és humánpolitikai (foglalkoztatás) szempontokat egyaránt mérlegelni kell.

Ez az alternatíva elsődlegesen humánpolitikai okból érdemel megfontolást. Az eladási folyamat alatt a dolgozók folyamatosan és biztonságosan foglalkoztathatók a működtető cégben. Szakaszosan illetve más területen történő foglalkoztatásuk tervszerűen előkészíthető. Ha a vevő a működtető céget nem kívánja megvásárolni bármilyen létszámú munkaviszony megszüntetéséről az Önkormányzat dönt és viseli annak költségeit, ami a dolgozóknak abszolút biztonságos.

Anyagilag a cégeladás nyilvánvalóan kedvezőbb, mint az ingatlaneladás. Egy csak ingatlantulajdonnal rendelkező céget nyilvánvalóan könnyebb egyszerűbb és átláthatóbb eladni, és lényegesen magasabb eladási ár érhető el. Gyakorlatban az 1995 óta működő társaság jelenlegi formájában eladhatatlan, vagy csak nagy kompromisszumokkal.

Az átvilágítás részletezi a Kft. pénzügyi jövedelmezőségi helyzetét, a mérlegadatokat alapján ez a potenciális vevő részéről is nyilvánvalóan megismerhető tény. Ezzel számolni kell, ha a cég átalakulás nélküli eladása mellett dönt a tulajdonos.

Az átalakulás utáni eladás előnyeként figyelembe vehető, hogy az általában adóvizsgálattal jár. A megszűnő cég adóvizsgálata pedig nem közömbös, mert elévülési időn belüli időszakra vonatkozó adóvizsgálat a társagánál nem volt.

Fenti szempont mellett természetesen mérlegelni kell az átalakulás költségeit is.

7. *Kérjük reagálni a következő felvetésre: A mérlegben szakmai hiba, hogy a mérleg szerinti eredmény nem szerepelhet a „kiváló” társaság saját tőkéjében.*

7., Az elkészített vagyonmérleg-tervezet nem az átalakuláshoz készült (nem könyvvizsgálói átalakulási vagyonmérleg-tervezet), csak azt óhajtotta bemutatni, hogy az egyes eszközök és források milyen arányban és mértékben kerülnek át egyik illetve másik társaságba. Ezért a plasztikusabb bemutatás miatt kerültek ezen elemek ily módon kimutatásra, megjegyezve, hogy vagyonmérleg-tervezetben a saját tőke elemei között negatív szám sem szerepelhet (itt szerepel), de a bemutatás miatt ez így szerintünk érthetőbb.

8. *Kérjük reagálni a következőkre:*

„Az Aquamarin Kft. piaci értékét a „JELENTÉS” az ingatlanok értékének pozitív különbözeteként és a saját tőke értékének összegeként határozta meg.

A „nyereségen alapuló módszer” hivatkozik az EBITDA fogalmára, de helytelenül számol. Az EBITDA (Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization) jelentése: kamatok, adózás és értékcsökkenési leírás előtti eredmény.

A „JELENTÉS” a múltbéli adatokból számol „átlagos adatokat”. A piaci érték meghatározására vonatkozó szakirodalmi módszerek eltérnek a „JELENTÉS”-ben foglalt számítástól.

A „mérlegen alapuló” módszer elnevezése helyesen „könyv szerinti értéken” alapuló módszer. „

8., Az ingatlanok pozitív értékkülönbözete azt jelenti, hogy milyen különbség van a könyvszerinti ingatlan érték és az ingatlan értékbecslés által megállapított értéke között. Mivel az értékbecslés által megállapított összeg nagyobb a nyilvántartási értéknél, ezért pozitív az értékkülönbözet.

Sajnos a szerkesztésnél a táblázat oszlopai összeecsúsztak és a négy oszlop helyett csak három látszik (26. oldal), a táblázat helyesen:

Év	Adózás előtti nyereség	Adózás előtti nyereség + amortizáció	EBITDA
2006	1.521 eFt	13.457 eFt	15.674 eFt
2007	6.742 eFt	21.601 eFt	23.110 eFt
2008	7.288 eFt	17.973 eFt	18.928 eFt
2009	5.326 eFt	20.844 eFt	25.496 eFt
2010	-12.916 eFt	2.695 eFt	8.162 eFt
2011	2.030 eFt	18.796 eFt	23.504 eFt
Összes elért nyereség	9.991 eFt	95.366 eFt	114.874 eFt
Átlagos nyereség	1.665 eFt	15.894 eFt	19.146 eFt
16 %-os megtérüléssel a piaci érték	10.406 eFt	99.338 eFt	119.660 eFt

Mi a nyereség tőkésítésének módszerével próbáltuk meghatározni a piaci értéket. Ezenkívül alkalmazhattuk volna a diszkontált várható nyereség értékét, de itt is meg kellett volna határoznunk egy diszkont értéket, ami szintén vita tárgya lehetett volna. Használhattuk volna a diszkontált cash-flow szerinti értéket is a piaci érték meghatározására, de itt még több feltételezésből kellett volna kiindulni.

A szakirodalom a mérlegen alapuló módszer elnevezést ugyanolyan gyakran használja mint a könyvszerinti értéken alapuló módszer elnevezést.

A kiegészítő jelentéshez mellékeljük Weisz Lajos ingatlanforgalmi szakértőnek a jelenlegi forgalmi értékre vonatkozó tanúsítványát. (A szakértő eredetiben postán megküldte megbízónknak.)

Szekszárd, 2013. február 1.

SZEPESI ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Szepesi Zsuzsa ügyvéd

Szekszárd, Bencze F. u. 36.

Teléfono: (74) 414-482

Adószám: 18856901-2-17

Dr. Szepesi Zsuzsa

ügyvéd

Weisz Lajos
szakértő
7616 Pécs, Pf. 45

Tel: 06-72-712-175
Mobil: 06-30/9573-528
E-mail: weisziroda@gmail.com

Szepesi Ügyvédi Iroda
7100 Szekszárd
Bencze F. u. 36.
szepesi@tolna.net

Tisztelt Ügyvédnő!

Hivatkozva telefonon történt megkeresésre

NYILATKOZOM

,hogy 8380 Hévíz, Honvéd u. 14. szám alatt 1088/2.hrsz.-on 14436 m2 területen **Hotel Aquamarin Hévíz Gyógyszálló forgalmi értékét 2013. februárjában** az 56-M-2012.számú szakvéleményem 49. oldalán megjelölt forgalmi értékben, vagyis **1.360.000.000,-Ft-ban jelölöm meg változatlanul.** A gazdasági életben nincs olyan pozitív irányú változás, élénkülés, amely a 2012. évi forgalmi érték megemelését indokolná.

A 2013. februári forgalmi értéket, mint aktualizált forgalmi értéket változatlan összeggel jelölöm meg.

Pécs, 2013-02-01

Weisz Lajos
Építőipari igazságügyi szakmérnök,
igazságügyi ingatlanforgalmi és műszaki szakértő