

KÖNYVVIZSGÁLÓI NYILATKOZAT

Hévíz Város Önkormányzatának a Hévízi Turisztikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaságban meglévő 51 %-os tulajdoni részarányból az értékesíteni kívánt 2 % piaci értékének megállapításáról

Hévíz, 2018. március 14.

GM-AUDIT KFT

8372 Czerszegtomaj, Balaton u. 16.

Banksz.: 74500334-14900349

Adószám: 13161758-2-20

Vecsera Jánosné

„GM-AUDIT” Kft.

8372 Czerszegtomaj, Balaton u. 16.

Kamarai nyilv.t.sz.: 002284

Vecsera Jánosné

005861

Vecsera Jánosné

Kamarai tag könyvvizsgáló

Kamarai tags.ig.sz.: 005861

KÖNYVVIZSGÁLÓI NYILATKOZAT

a Hévíz Város Önkormányzatának a Hévízi Turisztikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaságban meglévő 51 %-os tulajdoni részarányból az értékesíteni kívánt 2 % piaci értékének megállapításáról

Elvégeztük Hévíz Város Önkormányzata (székhely: 8380 Hévíz, Kossuth Lajos utca 1., adószáma: 15734374-2-20, képviseli: Papp Gábor Polgármester) megbízása alapján a **Hévízi Turisztikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (8380 Hévíz, Rákóczi utca 2., Cégjegyzékszám: 20 09 071334) értékesíteni kívánt 2 %-os üzletrész piaci értékének megállapítását 2017.12.31. fordulónapra vonatkozóan.

A **Hévízi Turisztikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** jegyzett tőkéje 3.000 e Ft. A cég jegyzett tőkéjének cégbírószági nyilvántartásba vételi időpontja: 2015.09.25.

A könyvvizsgáló feladata, hogy a Hévízi Turisztikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaságban meglévő Hévíz Város Önkormányzatának tulajdonát képező és értékesíteni kívánt 2 %-os tulajdoni rész piaci értéket az elfogadott könyvvizsgálói módszerekkel megállapítsa és azt dokumentálja.

A cégetérték megállapítását a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – a Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek értelmében az üzletrész értékelésének tervezése és elvégzése révén kellő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az értékelés nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

A vezetés felelőssége

A vezetés felelős azért, hogy a könyvvizsgálói vélemény alapját képező éves beszámolók, analitikus nyilvántartások csalástól, hibáktól, lényeges hibás állításoktól mentesek. A felelősség kiterjed a beszámolók és egyéb adatszolgáltatások teljeskörűségére, a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerinti elkészítésére és valós bemutatására. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes beszámolók összeállítását az érvényes számviteli politika alkalmazásával, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becslések elkészítését.

A könyvvizsgáló felelőssége

A könyvvizsgáló az üzletrész értékelését a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes törvények és jogszabályok alapján köteles végezni. A fentiek értelmében munkája során kellő bizonyosságot kell szereznie arról, hogy az értékelés nem tartalmaz lényeges hibás állításokat. Az előzőek megkövetelik, hogy a könyvvizsgáló megfelelően bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a vizsgálat

tervezése és elvégzése révén megfelelő bizonyítékot szerezzen arról, hogy az eszközök és források értékelése nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

A könyvvizsgáló feladata annak a valós piaci értéknek a meghatározása volt amelyen, vagy amely feletti értéken a társaság meghatározott üzletrésze átszállhat egy másik tulajdonosra.

A módszer kiválasztása a könyvvizsgáló elemzéseitől, szakmai irányultságától függ.

A könyvvizsgálói nyilatkozatban ismertetett adatok, elemzések következményeként az üzlet rész értékelésére a Hévízi Turisztikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság gazdálkodásának elemzését követően a likvidációs alapú vagyonértékelés módszerét tartottuk a legmegfelelőbb értékelési módszernek.

Meggyőződésünk, hogy munkánk megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói nyilatkozat megalapozásához.

Könyvvizsgálói nyilatkozat

A könyvvizsgálat során a Hévízi Turisztikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság cégértékelését, bizonylati alátámasztását az Érvényes Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokban foglaltak szerint elvégeztük és ennek alapján megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy a cégérték a számviteli törvényben foglaltak, valamint az általános számviteli alapelvek szerint került megállapításra.

A könyvvizsgálói véleményünk szerint a Hévízi Turisztikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság a 2013, 2014, 2015, 2016 és 2017. évi gazdálkodására vonatkozó tényadatai alapján Hévíz Város Önkormányzatának a Hévízi Turisztikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaságban meglévő 51 %-os tulajdoni részarányból az értékesíteni kívánt 2 %-os tulajdonrész piaci értékét 2017. december 31-i fordulónapra vonatkozóan 569 e Ft-ban állapítjuk meg.

Hévíz, 2018. március 14.

GM-AUDIT KFT
8372 Czerszegtomaj, Balaton u. 16.
Banksz.: 74500334-14900343
Adószám: 13161758-2-20
Vecsera Jánosné
„GM-AUDIT” Kft.
8372 Czerszegtomaj, Balaton u. 16.
Kamarai nyilv.t.sz.: 002284

Vecsera Jánosné
005861
Független könyvvizsgáló
Vecsera Jánosné
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tags.ig.sz.: 005861

FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

1. A könyvvizsgálónak nem jutott tudomására olyan tény, amely alapján feltételezhető lenne, hogy jelen értékelésben szereplő tények, elemzések, következtetések nem helytállóak.
2. A jelen értékelést készítő könyvvizsgálónak nincs érdekeltsége az értékelt gazdasági társaságban, ilyen érdekeltség megszerzését nem tervezi, független véleményalkotását nem befolyásolta senki.
3. Az értékelésnek nem képezte tárgyát jogi természetű tények ellenőrzése.
4. Az értékelés csak teljes terjedelmében használható fel. Részleteknek – harmadik személy számára történő – átadásához előzetes írásbeli engedélyünk szükséges.
5. A könyvvizsgálói nyilatkozat a Megbízó kizárólagos tulajdonát képezi, azt sem a készítő, sem harmadik személyek a Megbízó engedélye nélkül nem használhatják fel.

Hévíz, 2018. március 14.

GM-AUDIT KFT
8372 Cserszegtomaj, Balaton u. 16.
Banksz.: 74500334-14900349
Adószám: 13161758-2-28
Vecsera Jánosné
„GM-AUDIT” Kft.
8372 Cserszegtomaj, Balaton u. 16.
Kamarai nyilv.t.sz.: 002284

Vecsera Jánosné
005861
Vecsera Jánosné
Kamara tag könyvvizsgáló
Kamarai tagság sz.: 005861

KIEGÉSZÍTÉS A FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI NYILATKOZATHOZ

A. Megbízás:

A piaci értékelést Hévíz Város Önkormányzatának (Képviseli: Papp Gábor Polgármester) megbízása alapján végeztük el a Hévíz Város Önkormányzata Képviselő-testülete 25/2018. (I.25.) határozata alapján. A feladat elvégzéséért személyében felelős könyvvizsgáló Vecsera Jánosné (8360 Keszthely, Pipacs u.4.) (Kamarai nyt. szám: 005861), aki az értékelés elvégzésére vonatkozóan szakmai kompetenciával rendelkezik.

B. A könyvvizsgálói nyilatkozat jogforrásai:

A könyvvizsgálói nyilatkozat készítésénél az alábbi jogszabályok 2017.12.31-én hatályos előírásai kerültek figyelembe vételre:

- ✓ A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény
- ✓ A szokásos piaci ár meghatározásával összefüggő nyilvántartási kötelezettségről szóló 22/2009. (X.16.) PM rendelet
- ✓ Az egyes adózási tárgyú pénzügyminiszteri rendeletek módosításáról szóló 54/2011. (XII.29.) NGM rendelet
- ✓ A társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény

C. Szakmai megállapítások:

1.

A Hévízi Turisztikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság cégadatainak bemutatása

A társaság főbb azonosító adatai az alábbiak:

A cég elnevezése: Hévízi Turisztikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

Rövidített elnevezése: Hévízi Turisztikai Nonprofit Kft.

Cégjegyzékszám: 20 09 071334

Alakulás dátuma: 2011.01.01

Bejegyzés dátuma: 2011.02.02



A cég székhelye: 8380 Hévíz, Rákóczi utca 2.

A cég főbb tevékenységi körei: Reklámügynöki tevékenység

A cég jegyzett tőkéje: 3 000 000 Ft

Cégjegyzésre jogosultak: Horváth Orsolya ügyvezető

A cég adószáma: 23141823-2-20

A társaság tagjai és a tagok törzsbetétei, tulajdoni hányada:

Társaság tagjának neve	Társaság tagjának címe	Törzsbetét 2015.09.26.	Tulajdoni hányad
Hévíz Város Önkormányzata	8380 Hévíz Kossuth Lajos utca 1.	1 530 000 Ft	51,00%
Hévíz Turisztikai Desztinációs Menedzsment Egyesület	8380 Hévíz, Rákóczi u.2.	180 000 Ft	6,00%
Hévízi Szobakiadók Szövetsége	8380 Hévíz, Széchenyi utca 18.	180 000 Ft	6,00%
Hévízgyógyfürdő és Szent András Reumakórház	8380 Hévíz, Dr. Schulhof sétány 1.	120 000 Ft	4,00%
Danubius Zrt.	1051 Budapest, Szent István tér 11.	210 000 Ft	7,00%
Hévinvest Spa-Golf Zrt.	1116 Budapest, Mesterházi u.10.	190 000 Ft	6,33%
Hotel Carbona Zrt.	8380 Hévíz, Attila u. 1.	190 000 Ft	6,33%
Hotel Garden Vendéglátó és Szolgáltató Kft.	1137 Budapest, Pozsonyi út 30.	190 000 Ft	6,33%
Hungest Hotels Zrt.	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C	210 000 Ft	7,00%
A társaság törzstőkéje		3 000 000 Ft	100,00%

A nyilvános cégtörténetből (www.opten.hu) megállapítható, hogy a Hévízi Turisztikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság ellen magalakulása óta nem indult felszámolás, csődeljárás, törlés, bírósági végrehajtás.

2.

Üzletrész piaci értékének megállapításához kapcsolódó módszertan bemutatása

A Hévízi Turisztikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság eszköz és forrás állományának vizsgálatát a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon érvényes - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre.

A **piaci érték** az a számított összeg, amelyért egy vagyontárgy (pl. üzletrész, ingatlan stb.) az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között, tisztességes feltételek és azonos informáltság mellett, külső kényszerszertől mentesen, egy megfelelő értékesítési időtartamot feltételezve.

A **szokásos piaci ár**, azaz az ellenérték, amelyet független felek összehasonlító körülmények esetén egymás között érvényesítenek, vagy érvényesíthetnének.

A vállalkozás cégértéke nem más, mint a működésbe fektetett **eszközök piaci értéke** plusz az **a gazdasági profit** amelyet a vállalkozás a jövőben realizálni tud eszközeinek birtoklása, kiépített piaci pozíciói révén, egyszóval működésével.

A szokásos piaci árak meghatározásához felhasználható források körét a PM rendelet 7. §-a az alábbiak szerint szabályozza:

„7. § Az adózó a szokásos piaci ár meghatározása során a következő forrásokat veheti figyelembe:

a) független féllel kötött szerződését;

b) kapcsolt vállalkozása és független vállalkozás szerződését;

c) független vállalkozások egymás közötti szerződését;

d) az összehasonlítható termékre, szolgáltatásra vonatkozó nyilvános, vagy az adóhatóság által ellenőrizhető adatbázisban tárolt, vagy egyéb forrásból elérhető, nyilvánosan hozzáférhető, vagy az adóhatóság által ellenőrizhető adatokat;

e) az összehasonlítható vállalkozásra vonatkozó nyilvános, vagy az adóhatóság által ellenőrizhető adatbázisban tárolt, vagy egyéb forrásból elérhető, nyilvánosan hozzáférhető, vagy az adóhatóság által ellenőrizhető adatokat.”

A könyvvizsgálói vélemény készítésekor hatályos a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 18. §. (2) bekezdése szerint a **szokásos piaci árat** a következő módszerek valamelyikével kell meghatározni:

„a) összehasonlító árak módszerével, amelynek során a szokásos piaci ár az az ár, amelyet független felek alkalmaznak az összehasonlítható eszköz vagy szolgáltatás értékesítésekor a gazdaságilag összehasonlítható piacon;

b) viszonteladási árak módszerével, amelynél a szokásos piaci ár az eszköznek, szolgáltatásnak független felek felé, változatlan formában történő értékesítése során alkalmazott ár, csökkentve a viszonteladó költségeivel és a szokásos haszonnal;

c) költség és jövedelem módszerrel, amelynek során a szokásos piaci árat az önköltség szokásos haszonnal növelt értékében kell meghatározni;

d) üzleti nettó nyereségen alapuló módszerrel, amely azt a - megfelelő vetítési alapra (költségek, árbevétel, eszközök) vetített - nettó nyereséget vizsgálja, amelyet az adózó az üzletben realizál;

e) nyereségmegosztásos módszerrel, amelynek során az üzletből származó összevont nyereséget gazdaságilag indokolható alapon olyan arányban kell felosztani a kapcsolt vállalkozások között, ahogy független felek járnának el az üzletben;

f) egyéb módszer alapján, ha a szokásos piaci ár az a)-e) pontokban foglaltak alapján nem határozható meg.”

A módszerek között nincs hierarchia, mindig az adott esetben legalkalmasabb módszert, vagy módszereket kell alkalmazni. A megfelelő módszer kiválasztásakor figyelembe kell venni az adott gazdálkodó szervezetre vonatkozó speciális jellemzőket, úgymint a gazdálkodás feltételeit, a jövőbeni gazdálkodás lehetőségeit, a vagyon nagyságát, összetételét.

Az **üzletrész értékelés** egy olyan összetett módszer, amely során egyes esetekben a módszereket együttesen kell alkalmazni, illetve egyes módszerek pedig jellegükből adódóan kizárandók.

Az üzletrész értékelés alapvető módszerei:

- Vagyonszemléletű, úgynevezett **likvidációs** (eszközbázisú) **alapú vagyonértékelés**, amely a vállalkozás valamennyi vagyoneleme aktuális piaci értékének összegzéséből adódik, csökkentve az idegen források értékével. Ezen módszer keretében jellemzően alkalmazásra kerül az összehasonlító árak módszere és /vagy az újraelőállítási érték módszere.
- **Hozamszemléletű**, úgynevezett jövőbeni nyereségtermelő képességre alapozott értékmeghatározás.
- **Egyéb** a vizsgált társaság jellemzői alapján alkalmazandó módszerek (pl. **EBITDA** alapú értékelés)

Az értékelést a Hévízi Turisztikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság 2013-2017. évi gazdálkodásának főbb adatai, a 2017. december 31-i fordulónapra készített főkönyvi kivonata és az azt alátámasztó leltárak, analitikus nyilvántartások, bankszámla kivonatok alapján készítettük el.

A gazdálkodás főbb adatait az alábbi táblázatban mutatjuk be:

	(e Ft)				
Megnevezés	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.
Értékesítés nettó árbevétele	69 909	93 531	66 169	41 540	44 675
Üzemi eredmény	-2 196	13 235	11 090	-10 021	7 550
Adózás előtti eredmény	-2 493	13 198	10 731	-10 036	7 234
Eszközök összesen	15 699	27 841	37 204	23 747	35 077
Befektetett eszközök	13	187	1 013	806	610
Forgóeszközök	15 666	27 584	33 040	22 857	33 918
Pénzeszközök	14 332	25 527	18 153	16 195	29 376
Aktív időbeli elhatárolások	20	70	3 151	84	549
Saját tőke	8 363	21 205	31 761	21 550	28 452
Céltartalékok	0	0	0	0	0
Kötelezettségek	7 234	6 406	4 298	2 186	6 611
Rövid lejáratú kötelezettségek	7 234	6 406	4 298	2 186	6 611
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0	
Passzív időbeli elhatárolások	102	230	1 145	11	14
Források összesen	15 699	27 841	37 204	23 747	35 077

A gazdálkodás adatait vizsgálva megállapíthatjuk, hogy az egyes vizsgált években változóan alakult a társaság adózás előtti eredménye, ezért a hozamszemléletű értékelést a piaci érték meghatározására vonatkozóan nem tartjuk megfelelő módszernek.

A Hévízi Turisztikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság gazdálkodási adatainak ismeretében a likvidációs alapú vagyoneértékelés módszerét tartottuk a legmegfelelőbb értékelési módszernek.

4.

A Hévízi Turisztikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság értékesíteni kívánt üzletrész piaci értékének meghatározása

A Hévízi Turisztikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság értékesíteni kívánt üzletrészeinek piaci értékét 2017. december 31. fordulónapra vonatkozóan határoztuk meg.

A piaci érték meghatározásához a 2013-2017. évekre vonatkozóan mérlegekkel és eredménykimutatásokkal a könyvvizsgáló rendelkezik, de ezeket terjedelmük miatt nem csatolja nyilatkozatához. (A beszámolók nyilvánosan hozzáférhetők, ellenőrizhetők. A 2017. évi beszámoló már elkészült, de a tulajdonosi elfogadás még nem történt meg.)

A Hévízi Turisztikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság saját tőkéje könyvszerinti értéken 2017. december 31-én 28.452 e Ft volt, ebből Hévíz Város Önkormányzata 51,00 %-os tulajdoni részt képvisel, melynek aktuális könyvszerinti értéke 14.511 e Ft. Véleményünk szerint a likvidációs alapú vagyonértékelés szerint az értékesíteni kívánt 2 %-os részarány piaci értéke 569 e Ft.

4.1.

Aktuális piaci érték meghatározása

A könyvvizsgálói véleményünk szerint a Hévízi Turisztikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság a 2013, 2014, 2015, 2016 és 2017. évi gazdálkodására vonatkozó tényadatai alapján Hévíz Város Önkormányzatának a Hévízi Turisztikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaságban meglévő 51 %-os tulajdoni részarányból az értékesíteni kívánt 2 %-os tulajdonrész piaci értékét 2017. december 31-i fordulónapra vonatkozóan 569 e Ft-ban állapítjuk meg.

Hévíz, 2018. március 14.

GM-AUDIT KFT
8372 Cserszegtomaj, Balaton u. 16.
Banksz.: 74500334-14900348
Adószám: 13161758-2-20

Vecsera Jánosné
„GM-AUDIT” Kft.
8372 Cserszegtomaj, Balaton u. 16.
Kamarai nyilv.t.sz.: 002284

Vecsera Jánosné
005861
Független
Könyvvizsgáló
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tags.ig.sz.: 005861