

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék száma

SOPRON HOLDING VAGYONKEZELŐ ZRT.

a vállalkozás megnevezése

9400 SOPRON VERŐ J. U. 1.

a vállalkozás címe

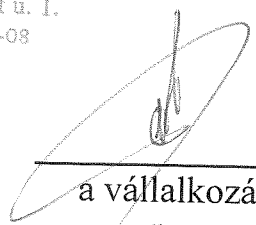
2008. évi

Üzleti terv

SOPRON HOLDING ZRT.
9400 Sopron, Verő József u. 1.
Adószám: 13517252-2-08

2

Keltezés: Sopron 2008. február 22.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H



SOPRON HOLDING ZRT.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

2008. évi üzleti terv

Sor-szám		A tétel megnevezése	2005. Tény	2006. Tény	2007. Terv	2007. Várható	2008. Terv
1	1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele					
2	2	Exportértékesítés nettó árbevétele	22 772	2 173 088	3 803 933	3 698 035	3 833 183
3	I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	22 772	2 173 088	3 803 933	3 698 035	3 833 183
4	3	Saját termelésű készletek állományváltozása ±					
5	4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke		-20 712	75 000	2 960	
6	II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	0	26 031	40 000	38 038	26 440
7	III.	Egyéb bevételek	222	5 318	115 000	40 998	26 440
8		ebből: visszaírt értékvesztés		36 773	274 635	320 471	167 547
9	5	Anyagköltség		14 448			
10	6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	167	641 044	1 458 537	1 346 336	1 473 559
11	7	Egyéb szolgáltatások értéke	3 873	237 410	319 382	293 591	358 206
12	8	Eladott áruk beszerzési értéke	114	13 991	23 905	28 165	35 079
13	9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke		75 910	39 658	3 594	19 552
14	IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	1 372	578 983	944 222	979 049	933 338
15	10	Béreköltség	5 526	1 547 338	2 785 705	2 650 734	2 819 734
16	11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	9 474	365 595	663 622	580 699	576 784
17	12	Bérfelrakások	958	32 175	50 553	90 445	147 782
18	V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	3 168	129 401	234 885	209 656	211 123
19	VI.	Értécsökkenési leírás	13 600	527 171	949 060	880 801	935 688
20	VII.	Egyéb ráfordítások	614	120 070	230 755	233 908	262 642
21		ebből: értékvesztés	442	57 826	192 167	214 044	71 331
22	A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	2 812	13 428	8 000	46 589	
23	13	Kapott (járó) osztalék és részesedés		-37 225	35 881	80 017	-62 224
24		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott					
25	14	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége					
26		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott					
27	15	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége					
28		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		1 111		62	
29	16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	388	48 225	53 807	61 025	61 666
30		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		45 289		58 034	61 666
31	17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		4		16 753	
32		ebből: értékelési különbözet					
33	VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	388	49 340	53 807	77 841	61 666
34	18	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése					
35		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott					
36	19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások		40 033	61 230	63 145	64 693
37		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		18			
38	20	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése					
39	21	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		28 497	25 000	3 389	
40		ebből: értékelési különbözet					
41	IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19±20+21)	0	68 530	86 230	66 534	64 693
42	B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	388	-19 190	-32 423	11 307	-3 027
43	C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	3 200	-56 415	3 458	91 324	-65 252
44	X.	Rendkívüli bevételek		104 722	291 712	126 949	65 482
45	XI.	Rendkívüli ráfordítások		3 891	321 308	542	0
46	D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	0	100 832	-29 596	126 406	65 482
47	E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	3 200	44 417	-26 138	217 730	230
48	XII.	Adófizetési kötelezettség		3 089		43 546	46
49	F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	3 200	41 328	-26 138	174 184	184
50	22	Eredménytartalék igénybe vétele osztalékra, részesedésre					
51	23	Jóváhagyott osztalék, részesedés					
52	G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F+22-23)	3 200	41 328	-26 138	174 184	184

eFt

SOPRON HOLDING ZRT.

Eszközök

2008. évi üzleti terv

Sor- szám a	A létel megnevezése b	eFt						
		2005. Tény c	2006. Tény d	2007. Terv e	2007. Várható f	2008. Terv g		
1.	A							
	Befektet. eszközök (02+10+18 sor)	6 715	3 755 657	3 822 565	3 769 028	3 623 854		
2.	IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09 sorok)	0	58 868	23 858	74 388	90 439		
3.	1 Alapítás átszervezés aktivált értéke		11 310	9 268	8 089	6 463		
4.	2 Kísérleti fejlesztés aktivált értéke							
5.	3 Vagyoni értékű jogok							
6.	4 Szellemi termékek		16 942	13 336	12 607	7 881		
7.	5 Üzleti vagy cégenték		30 616	1 254	52 892	76 095		
8.	6 Immateriális javakra adott előlegek					0		
9.	7 Immateriális javak értéknyesbítése					0		
10.	TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17 sorok)	1 291	3 646 527	3 763 599	3 644 607	3 483 382		
11.	1 Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok		2 988 567	3 044 657	2 944 845	2 916 615		
12.	2 Műszaki berendezések, gépek, járművek		376 839	418 466	402 912	332 965		
13.	3 Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	791	149 528	157 647	118 234	105 186		
14.	4 Tenyészállatok							
15.	5 Beruházások, felújítások		131 593	142 829	178 616	128 616		
16.	6 Beruházásokra adott előlegek					0		
17.	7 Tárgyi eszközök értéknyesbítése					0		
18.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-26 sorok)							
19.	1 Tartós részesedés kapcsolattalalkozásban	5 424	50 261	35 108	50 033	50 033		
20.	2 Tartósan adott kölcsön kapcsolattalalkozásban	5 424	46 132	29 132	47 317	47 317		
21.	3 Egyéb tartós részesedés					0		
22.	4 Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban					0		
23.	5 Egyéb tartósan adott kölcsön		4 129	5 976	2 716	2 716		
24.	6 Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír					0		
25.	7 Befektetett pénzügyi eszközök értéknyesbítése					0		
26.	8 Befektetett pénzügyi eszközök értéktelési különbözete					0		
27.	B. Források (28+35+43+48 sor)	25 265	1 569 571	1 665 143	1 665 204	1 527 000		
28.	KESZLETEK (29-34 sorok)	0	232 935	277 293	151 353	176 000		
29.	1 Anyagok		41 858	20 000	20 020	30 000		
30.	2 Befejtett termelés és félkész termékek		2 948	60 000	1 627	2 000		
31.	3 Növények, hízó- és egyéb állatok							
32.	4 Késztermékek		399	4 786	0	0		
33.	5 Áruk		183 615	190 382	4 680	4 000		
34.	6 Készletre adott előlegek		4 116	2 125	121 409	140 000		
35.	KÖVETELÉSEK (36-42 sorok)							
36.	1 Követelések áruszállítástól és szolgáltatástól (vevők)	7 441	1 249 571	1 372 350	3 618	1 250 000		
37.	2 Követelések kapcsolattalalkozással szemben	7 292	411 996	602 128	365 754	400 000		
38.	3 Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		713 188	675 222	785 385	700 000		
39.	4 Vállalkozások							
40.	5 Egyéb követelések	149	124 387	95 000	141 120	150 000		
41.	6 Követelések értéktelési különbözete							
42.	7 Származékos ügyletek pozitív értéktelési különbözete							
43.	ERTEKPAPIROK (44-48 sorok)							
44.	1 Részesedés kapcsolattalalkozásban	0	1 000	0	0	0		
45.	2 Egyéb részesedés		1 000					
46.	3 Saját részvények, üzletrészek							
47.	4 Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok							
48.	5 Értékpapírok értéktelési különbözete							
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50-51 sorok)							
50.	1 Pénztár, csekk	17 824	86 065	15 500	221 592	101 000		
51.	2 Bankbetétek	21	3 017	500	939	1 000		
52.	Aktív időbeli elhatárolások (53-55 sorok)	17 803	83 048	15 000	220 653	100 000		
53.	1 Bevételek aktív időbeli elhatárolása	87	133 423	45 000	163 882	175 000		
54.	2 Kölségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	76	100 429	40 000	145 088	150 000		
55.	3 Halasztott ráfordítások	11	32 994	5 000	18 794	25 000		
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVAK) ÖSSZESEN (01+27+52 sor)	32 067	5 458 651	5 532 708	5 598 114	5 325 854		

SOPRON HOLDING ZRT.

Források

2008. évi üzleti terv

Sor-szám	A tétel megnevezése	2005. Tény	2006. Tény	2007. Terv	2007. Várható	2008. Terv
a	b	c	d	e	f	g
57. D	Saját tőke (58+60+61+62+63+64+67 sor)					
58.	JEGYZETT TŐKE	25 206	1 758 431	1 717 713	1 932 614	1 932 798
59.	ebből: a) visszavárolt tulajdonosi részesedés névértékén	25 000	623 600	623 600	623 600	623 600
60.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE					
61.	TŐKETARTALÉK					
62.	EREDMÉNYTARTALÉK					
63.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	-2 994	274 509	242 258	304 837	479 021
64.	ÉRTÉKELESI TARTALÉK		818 993	877 993	829 993	829 993
65.	Érték helyesbítés értékelési tartaléka					0
66.	Valós értékelés értékelési tartaléka					
67.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	3 200	41 328	-26 138	174 184	184
68. E	Céltartalékok (69-71 sorok)	0	0	0	0	0
69.	1 Céltartalék a várható kötelezettségekre					
70.	2 Céltartalék a jövőbeni kötelezettségekre					
71.	3 Egyéb céltartalékok					
72. F	Kötelezettségek (73+77+86 sor)	6 595	1 683 810	2 047 451	1 782 279	1 554 673
73.	I HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (74-76 sor)	0	0	0	0	0
74.	1 Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
75.	2 Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben					
76.	3 Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdalkodóval szemben					
77.	II HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78-85 sor)	0	596 250	1 004 270	649 526	311 000
78.	1 Hosszú lejáratú kapott kölcsönök					0
79.	2 Átváltoztatható kötvények					0
80.	3 Tartozások kötvénykibocsátásból					0
81.	4 Beruházási és fejlesztési hitelek		16 240	76 240	10 360	4 480
82.	5 Egyéb hosszú lejáratú hitelek		534 842	766 060	558 398	239 575
83.	6 Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					0
84.	7 Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben					0
85.	8 Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		45 168	161 970	80 768	66 945
86.	9 RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87-97 sor)	6 595	1 087 560	1 043 181	1 132 752	1 243 672
87.	1 Rövid lejáratú kölcsönök					0
88.	-ebből az átváltoztatható kötvények					0
89.	2 Rövid lejáratú hitelek					0
90.	3 Vevőtől kapott előlegek		482 122	266 471	261 380	302 300
91.	4 Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)		100 332	41 815	91 589	81 589
92.	5 Váltótartozások	1 322	379 563	447 658	507 906	587 906
93.	6 Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		9 120	49 044	14 817	0
94.	7 Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben					0
95.	8 Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		116 423	238 193	257 061	257 061
96.	9 Kötelezettségek értékelési különbözete	5 273				0
97.	10 Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete					0
98. G	Passzív időbeli elhatárolások (99-101 sor)	266	2 016 411	1 767 544	1 883 221	1 838 384
99.	1 Bevételek passzív időbeli elhatárolása		34 583	40 000	31 351	40 000
100.	2 Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	266	122 196	175 000	69 796	98 384
101.	3 Halasztott bevételek		1 859 632	1 552 544	1 782 074	1 700 000
102.	FORRÁSOK (PASSZIVAK) ÖSSZESEN (57+68+72+98 sor)	32 067	5 458 651	5 532 708	5 598 114	5 325 854

eFt

	eFt	
	2007. Várható	2008. Terv
Anyagköltségek		
Alapanyagok		
Segédanyagok		149 828
Víz, gáz, áram stb. energiahordozók ktge		13 599
Üzemanyagktg		1 245 971
Nyomtatvány, irodaszer ktg		34 529
Tisztítószer, -eszközök ktge		14 343
Egy éven belül elhasználódó anyagi eszközök, alkatrészek		2 913
Egyéb anyagköltségek		10 033
Anyagköltségek összesen	1 346 336	1 473 559
Igénybevett szolgáltatások		
Szállítás, rakodás, raktározás ktge		6 652
Irodabérleti díj (ingatlan bérleti díj)		66 813
Egyéb bérleti díj		30 515
Karbantartási ktgek		92 850
Hirdetés, reklám, propaganda ktgek		7 190
Oktatás, továbbképzés ktge		8 099
Utazási és kiküldetési ktgek		2 154
Szakértői díjak, jogi képviselet, könyvvizsgálat stb.		28 288
Informatikával kapcsolatos díjak		17 781
Postaktg		6 990
Kommunikációs ktgek (telefon, Internet stb.)		15 217
Tagsági díjak		2 356
Ingatlan üzemeltetéssel kapcsolatos egyéb ktgek		49 593
Egyéb igénybevett szolgáltatás		23 710
Igénybevett szolgáltatások összesen	293 591	358 206
Egyéb szolgáltatások		
Hatósági díjak, illetékek		7 951
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak		14 346
Biztosítási díjak		12 782
Egyéb szolgáltatások összesen	28 165	35 079
Bér jellegű költségek		
Bérköltség		520 079
Jutalom, prémium		43 593
Megbízási díjak, tiszteletdíjak		13 113
Bér jellegű költségek összesen	580 699	576 784
Személyi jellegű kifizetések		
Reprezentáció		2 030
Végkielégítés költsége, korengedményes nyugdíj		9 303
VBKJ kafeháza		87 183
Jóléti és kulturális költségek (támogatás, orvosi ellátás, egyéb juttatások)		8 771
Egyéb személyi jellegű kifizetés		40 494
Személyi jellegű kifizetések összesen	90 445	147 782
Járulékok		
Nyugdíjbiztosítási és egészségbiztosítási járulék		173 242
Egészségügyi hozzájárulás		8 164
Munkaadói járulék		17 446
Szakképzési hozzájárulás		8 652
Rehabilitációs hozzájárulás		2 707
Kommunális adó		621
Egyéb bérjárulék (START kártya, egyéb járulék)		290
Járulékok összesen	209 656	211 123
Egyéb ráfordítások		
Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök könyv szerinti értéke		27 000
Fizetett bírság, késedelmi kamat		20
Céltartalék képzése		0
Terven felüli értékcsökkenés		0
Építményadó		7 911
Iparüzési adó		28 134
Gépjárműadó		2 439
Egyéb önkormányzati adók		647
Költségvetéssel elszámolt adók, illetékek, hozzájárulások (Innovációs járulék, környezetterhelési díj)		4 220
Behajthatatlan követelés leírt összege		0
Értékvesztés		0
Egyéb ráfordítások		960
Egyéb ráfordítások összesen	214 044	71 331

SOPRON HOLDING ZRT.

Befektetett eszközök tervezett alakulása
2008. évi üzleti terv

	2008. terv		2008. terv		eFt
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	
Immateriális javak	74 388	42 460	26 409	90 439	
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	8 889		2 426	6 463	
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0			0	
Vagyoni értékű jogok	12 607		4 726	7 881	
Szellemi termékek	52 892	42 460	19 257	76 095	
Üzleti vagy cégérték	0			0	
Immateriális javakra adott előleg	0			0	
Immateriális javak érték helyesbítése	0			0	
Tárgyi eszközök	3 644 607	296 476	457 701	3 483 382	
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 944 845	105 000	133 230	2 916 615	
Műszaki berendezések, gépek járművek	402 912	24 590	94 537	332 965	
Egyéb berendezések	118 234	22 418	35 466	105 186	
Tenyészállatok	0			0	
Beruházások, felújítások	178 616	144 468	194 468	128 616	
Beruházásokra adott előleg	0			0	
Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0			0	
Befektetett pénzügyi eszközök	50 033	0	0	50 033	
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	47 317			47 317	
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0			0	
Egyéb tartós részesedés	0			0	
Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0			0	
Egyéb tartósan adott kölcsön	2 716			2 716	
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0			0	
Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0			0	
Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0			0	
Befektetett eszközök	3 769 028	338 936	484 110	3 623 854	

SOPRON HOLDING ZRT.

Kötelezettségek tervezett alakulása

2008. évi üzleti terv

	eFt	
	Nyitó	Záró
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek	649 526	311 000
Rövid lejáratú kötelezettségek	1 132 752	1 243 672
Kötelezettségek összesen	1 782 279	1 554 673

Hosszú lejáratú kötelezettségek alakulása

	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0			0
Átvaltoztatható kötvények	0			0
Tartozások kötvénykibocsátásból	0			0
Beruházási és fejlesztési hitelek	10 360		5 880	4 480
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	558 398		318 823	239 575
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0			0
Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0			0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	80 768	15 000	28 823	66 945
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	649 526	15 000	353 526	311 000

Rövid lejáratú kötelezettségek alakulása

	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Rövid lejáratú kölcsönök	0			0
Rövid lejáratú hitelek (hosszú lejáratú hitelek éves törlesztése, folyószámlahitel)	261 380	295 880	254 960	302 300
Vevőtől kapott előleg	91 589			81 589
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	507 906	80 000	10 000	587 906
Váltótartozások	0			0
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	14 817			14 817
Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0			0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	257 061	28 823	28 823	257 061
Kötelezettségek értékelési különbözete	0			0
Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0			0
Rövid lejáratú kötelezettségek	1 132 752	404 703	293 783	1 243 672

SOPRON HOLDING ZRT.

Fő mutatószámok

2008. évi üzleti terv

Fő mutatószámok	eFt	
	2007. Várható	2008. Terv
Saját tőke	1 932 614	1 932 798
Jegyzett tőke	623 600	623 600
Mérleg szerinti eredmény	174 184	184
Önkormányzattól várt tőkeemelés		
Önkormányzattól várt pótbefizetés		
Önkormányzattól tervezett működési támogatás (Jégpálya, Távhő, Stadion)	5 000	116 806
Önkormányzattól tervezett fejlesztési támogatás		
Mérlegfőösszeg	5 598 114	5 325 854
<i>ebből: idegen forrás aránya</i>	32%	29%
Befektetett eszközértékre jutó adózott eredmény	5%	0%
Munkabéerarányos adózott eredmény	30%	0%
Árbevételarányos adózott eredmény	5%	0%
Saját tőkére jutó adózott eredmény	9%	0%

Sopron Holding Zrt.
2008. évi beruházási terv

Sorszám	Divízió	Tervezett beruházások Megnevezés	Összesen 2008. Terv
1.	Távhő	Automata töltés ürités és táglási rendszer	5 000
2.	Távhő	Nyári hőfokszabályozás	2 900
3.	Távhő	Kisgép, szerszám	1 120
4.	Távhő	1 db notebook műszakiak	480
5.	Távhő	1 db Iratmegsemmisítő	240
6.	Távhő	1 db lamináló	70
7.	Távhő	2 db monitor	25
8.	Távhő	1 db PDA-GPS	70
9.	Távhő	Kisgépek 50 eFt feletti kb 300-400 eFt/db	90
10.	Zöld- és sport	1 db munkaállomás	2 000
11.	Zöld- és sport	1 db notebook	240
12.	Zöld- és sport	1 db monitor	320
13.	Út- és közterület	1 db 8-10 t. billenőplátós tgg. vonóhoroggal	35
14.	Út- és közterület	1 db munkaállomás	15 000
15.	Út- és közterület	Utcai hulladékgyűjtő edények	240
16.	Út- és közterület	Seprőgép nagyfelújítása	3 000
17.	Út- és közterület	Damilos fűkasza Stihl FS 350	5 000
18.	Út- és közterület	Lombszívó adapter seprőgéphez	190
19.	Út- és közterület	1 db notebook	1 500
20.	Ingatlangazdálkodás	2 db mobiltelefon	320
21.	Ingatlangazdálkodás	3 db munkaállomás	20
22.	Ingatlangazdálkodás	2 db monitor	720
23.	Ingatlangazdálkodás	1 db munkaállomás	70
24.	Szolgáltatás	Minipark parkolási program II. részlet	240
25.	Szolgáltatás	1 db mobiltelefon	3 000
26.	Szolgáltatás	1 db PDA-GPS	10
27.	Szolgáltatás	1 db munkaállomás	90
28.	Szolgáltatás	1 db nyomtató	240
29.	Szolgáltatás	2 db mobiltelefon	100
30.	Szolgáltatás	TH kezelő szoftver	20
31.	Szolgáltatás	WLAN router	1 700
32.	Szolgáltatás	1 db scanner	30
33.	Szolgáltatás	2 db A/3-as színes fénymásoló - nyomtató	50
34.	Szolgáltatás	Windows 2003 server	3 000
35.	Szolgáltatás	MS SQL server 2003	200
36.	Szolgáltatás	IBM DB2 és Lotus Notes licenc	400
37.	Szolgáltatás	20 db MS Office	200
38.	Szolgáltatás	6 db Symbol PDA	1 400
39.	Szolgáltatás	6 db Zebra nyomtató	830
40.	Gazdasági Ig.	2 db monitor	570
41.	Díjkönyvelés	Hajtogató és borítékoló berendezés	70
42.	Díjkönyvelés	1 db Iratmegsemmisítő	2 000
43.	HR	1 db A/4 színes fénymásoló - nyomtató	70
44.	Szab., min.ir.	ISO	500
45.	Beszerezés	1 db nyomtató	9 000
46.	Titkárság	Irodabútor Lófuttató	120
47.	Titkárság	Mobil készülék 1 db	300
48.	Titkárság	Iratmegsemmisítő 2db	50
49.	Titkárság	1 db monitor	140
50.	Titkárság	1 db A/4-es multifunkciós nyomtató, szkennel, másoló	35
51.	Gazdasági Ig.	ERPS (2007.11.30-ig 28 064e)	300
52.	Díjkönyvelés	Utility (2007.11.30-ig 25 751e)	12 360
53.	Személyügy	Irodabútor	16 500
54.	Személyügy	1 számítógépes munkahely kialakítása	318
55.	Bér- és munkaügy	Nagy nyomtató-fénymásoló csere	240
56.	Bér- és munkaügy	1 képernyőcsere	500
57.	Építőipar	14 m-es állvány	35
58.	Általános	Lófuttató saját rezszi (20M) + idegen (30M)	1 200
59.		Beruházások összesen	50 000
			144 468

BERUHÁZÁS 2008.év

Távhő divízió összesen	9 995
Zöld- és sportterület gazdálkodási divízió összesen	2 595
Út- és közterületfenntartási divízió összesen	25 250
Ingatlangazdálkodási és hasznosítási divízió összesen	2 250
Szolgáltatás összesen	11 840
Általános igazgatás összesen	41 713
Vezérigazgató összesen	825
Lófuttató, folyamatban lévő beruházás	50 000
SOPRON HOLDING ZRT.	144 468

2008.évi üzleti tervhez (ingatlangazdálkodás, sportrésztulaj, távhő)

2007. évi bruttó elszámolás (tény: 2006.12.01.-2007.11.30. = 12 hó)

MEGNEVEZÉS	2007. évi SHV üzleti terv		2007. november 30-ig összesen		2008. évi SHV üzleti terv	
	Alap	Afa	Alap	Afa	Alap	Afa
Lakbér	251 000 000	0	240 147 097	0	209 166 667	41 833 333
Lakás közüzemi díjak	66 000 000	0	52 331 426	0	45 833 333	9 166 667
Egyéb bérleti díj	189 010 000	37 802 000	177 945 616	35 589 123	179 166 667	35 833 333
Egyéb bérlet (területhasználat, haszonbérlet)	5 900 000	0	4 963 308	0	4 166 667	833 333
Egyéb bérlemény közüzemi díjak	16 120 000	3 224 000	7 240 224	1 448 044	10 000 000	2 000 000
Piac bérleti díjak	15 000 000	3 000 000	16 077 144	3 215 426	15 000 000	3 000 000
Kristály bérleti díjak	50 000	10 000	83 332	16 670	75 000	15 000
Kristály közüzemi díjak	0	0	6 716 667	1 343 333	5 416 667	1 083 333
Lóter bérbeadás + egyéb	920 000	0	469 333	93 867	1 250 000	250 000
Egyéb bérbeadás + sportlétesítmények	6 000 000	1 200 000	1 033 720	0	833 333	166 667
Összesen:	550 000 000	45 236 000	519 034 771	44 111 849	478 408 333	95 681 667

adatok Ft

MEGNEVEZÉS	2007. évi SHV üzleti terv		2007. november 30-ig összesen		2008. évi SHV üzleti terv	
	Alap	Afa	Alap	Afa	Alap	Afa
Ingatlankezelési tevékenység / lakás	70 000 000	14 000 000	69 999 996	14 000 004	70 000 000	14 000 000
Ingatlankezelési tevékenység / nem lakás	76 000 000	15 200 000	75 999 996	15 200 004	76 000 000	15 200 000
Lakások karbantartása	66 000 000	13 200 000	65 833 333	13 166 668	66 000 000	13 200 000
Lakások felújítása	50 600 000	10 120 000	83 083 643	16 616 730	75 083 333	15 016 667
Egyéb bérlemények karbantartása	0	0	3 310 637	662 127	0	0
Társasházak önk. lakásainak közös költsége	10 000 000	2 000 000	22 306 074	4 461 215	16 583 333	3 316 667
Saját	18 000 000	0	14 983 391	0	15 000 000	0
Idegen	18 000 000	0	17 804 623	0	18 000 000	0
Közüzemi díjak / lakások	76 200 000	0	71 217 290	358 077	65 000 000	13 000 000
Közüzemi díjak / nem lakások	26 000 000	5 200 000	19 166 068	4 007 468	23 333 333	4 666 667
Közüzemi díjak / sportlétesítmények	11 200 000	2 240 000	14 077 495	2 832 524	15 000 000	3 000 000
Összesen:	422 000 000	61 960 000	457 782 546	71 304 817	440 000 000	81 400 000
Bruttó elszámolás különbözete:	103 000 000	-21 724 000	61 252 225	-27 192 968	38 408 333	14 281 667
						52 690 000

SOPRON HOLDING VAGYONKEZELŐ ZRT.

2008. ÉVI ÜZLETI TERV

**Sopron Megyei Jogú Város
gazdasági társasága**

A társaság tervezési sajátosságai:

A 2005. év a beolvadás előtti Sopron Holding számait tartalmazza, a 2006. év pedig június 1-től foglalja magában a jelenlegi szervezeti struktúrának megfelelő adatokat, ezért a bázisévek nehezen összehasonlíthatók. A 2007. volt az első év, mely a beolvadás után teljességgel értékelhető, ehhez terv és várható adatok állnak rendelkezésre.

A beolvadást követően folyamatosan alakult a Holding divizionális szerkezete, a 2007-es év is hozott jelentős változásokat (Szolgáltatási divízió megalakítása).

A 2008-as év üzleti tervezése egy immáron standardnak mondható szervezeti modellt feltételez. A tervadatok alapvetően a naturáliákból kiindulva kerültek megtervezésre, illetve a városi költségvetésben érintett területeken a költségvetés adataiból származtatottak. Általánosságban jellemző, hogy a lakosság, a város által megnövekedett igények kiszolgálására a Holding kapacitása elégséges, azonban a teljes kapacitás kihasználtságát a városi költségvetés nem tudja megfinanszírozni.

A 2008. üzleti év céljai:

Az ingatlangazdálkodás, városüzemeltetés és munkahelyteremtő ipari park kezelés iránti igényesség tekintettel a régiókn elhelyezkedésére a hazai átlagnál gyorsabban növekszik.

Az igények kielégítéséhez megfelelő szintű tervezés szükséges, feltételezve, hogy az alkalmazott technológiák, beruházások és a humán erőforrások piacképességük megőrzésével egyidejűleg fejlődnek is, közelítve az igényekhez.

Az üzleti évben tovább folytatódik a városüzemeltetés, fővállalkozás új telephelyének korszerűsítése, melyre a beruházási terv tartalmaz keretet. A beruházási terv összességében visszafogott, a társaság likviditási helyzetének egyensúlyban tartását helyezi előtérbe.

Az ipari parkban részletes akcióterv keretében készítjük elő a betelepülő társaságok munkahelyteremtő tevékenységének támogatását. Előfordulhat, hogy 2008-ban a Holdingnak élnie kell telek visszavásárlás lehetőségével, de az erre vonatkozó pénzügyi kötelezettségek nem kerültek a tervbe beépítésre, tekintettel a tényleges ügylet szövevényes jogi helyzetére.

A kezelt ingatlanoknál hiányzik az állag szinten tartásához szükséges beruházási forrás, a javításokra - az önkormányzat költségvetésében – tervezett megrendelés állomány jelentősen elmarad a szükségéstől.

A fővállalkozás részbeni átirányítása piaci feltételeket kiálló kivitelezési területre további kidolgozás alatt van. A fővállalkozásnak a kivitelezői piacon jelentős hátrányt okoz a társaság ellenőrzött - pénzügyi fegyelem, kollektív szerződés - felépítése a versenytársakéval szemben.

A Fészek Kft. és a Holding likviditási helyzetét alapvetően a 800 millió Ft összegű EUR alapú banki hitel törlesztése befolyásolja. A Holding a 2007-es évben a 310 millió Ft-os törlesztési kötelezettségét csak 20 millió Ft értékben tudta teljesíteni a lakások elmaradt ütemű értékesítése miatt, így 290 millió Ft erejéig egy másik banktól felvett 2 éves lejáratú

hitel jelentette a megoldást. Gyakorlatilag futamidót hosszabbítottunk egy másik bank igénybevételével.

A 2008-as évben valószínűsíthető 52.800 eFt-os büntetőilleték és a félévkor jelentkező 226 millió Ft-os Sopron Bank-os újabb egyösszegű tőkerészlet törlesztéséhez kiemelt fontosságú az apartmanház lakásainak gyors eladása. Sajnos az általános ingatlanpiaci helyzet nem kimondottan kedvező, ezért Társaságunk saját erő (INKÖZ) mellett, egyéb ingatlanforgalmazók bevonásával is próbál könnyíteni helyzetén.

A Fészek Kft. az ingatlanok értékesítéséből befolyt árbevétel tagi kölcsön törlesztés formájában juttatja a Holding-nak, ahonnan is a hiteltörlesztés megvalósul. A sebes ütemű lakáskipörgetés és az ingatlanhoz tartozó löverek nagyméretű építési telek esetleges eladása elengedhetetlen a Társaság hitelfortfóliójának kiegyensúlyozott működéséhez. A fentieket elősegítette az apartmanok lakássá minősítésének megléte is, mely a keresletet indukálhatja.

A Rendszerház Kft-n keresztül tervezzük továbbra is a vállalatirányítási szoftver informatikai támogatását.

A Holding mindkét társasága (Fészek Kft., Rendszerház Kft.) esetében a szigorú költséggazdálkodás jegyében szakképzett Holding alkalmazottak végzik megbízási díj nélkül a Társaságok ügyvezetői irányítását.

A pénzügyi évben a fenti feladatok végrehajtását a társaság likviditási helyzetének folyamatos vizsgálata, és a likviditás fenntartása alapvetően befolyásolja, esetleg korlátozza.

Beruházások

A beruházások végrehajtása alapvető feltétele a pénzügyi terv teljesítésének. Ezek forrása a tervszerinti értékcsökkenésből származó összeg.

A beruházások kivétel nélkül szinten tartó javaslatok.

A 2008. évi beruházási javaslatok teljességgel nem váltják ki a következő években a magas üzemóra számmal rendelkező, elhasználódott berendezések megújításának igényeit.

2007. évben azonban több új gép (cash flow pozíciót kímélő) zártvégű pénzügyi lízing formájú finanszírozással beszerzésre került, ezáltal a géppark színvonala érzékelhetően javult. Ilyen nagyságrendű beszerzést azonban a 2008-as beruházási terv nem irányoz elő.

Személyi jellegű ráfordítások

A 2007. évi záró létszám 327 fő. A 2008. évi tervezett záró létszám, és az éves átlagos állományi létszám is 335 fő, de ez a létszámadat nem jelent tényleges növekedést, hanem a 2007. IV. negyedévben előálló álláshely kiesések pótlását tartalmazza.

Az üzleti terv ily módon létszámtartással számol.

A 2008. évi tervezett bérfeljesztés négy százalék. A tulajdonos által engedélyezett hat százalékos emelést a gazdasági tervünk feszítettsége jelenleg még nem tette lehetővé. Társaságunk, - alkalmazkodva a nagyvállalati HR modellekhez - kávéterem rendszert (VBKJ - választott béren kívüli juttatások) vezetett be költségei csökkentése, dolgozói életkörülményeinek javítása és munkahelyhez való kötődésének megerősítése érdekében 2007. IV. negyedévében, melynek hatékony működését 2008-ra is előirányozza.

Eredmény kimutatás

Az értékesítés nettó árbevétele 3.833.183 eFt összeget tesz ki (várható bázis + 4%).

Divíziókénti nettó árbevételek megoszlása:

- Távhő: 1.780.009 eFt. Bázishoz képest emelkedés prognosztizálható legfőképpen az energiahordozók árának emelkedése miatt. Az alapdíj mértéke tulajdonosi döntés következtében csökken, de az önkormányzat e döntésének finanszírozási következményeit a Holding-tól átvállalja, és 57.805 eFt-os távhő árkompenzációt nyújt ellentételezésként. A távhő divízió közüzemi alapanyag vásárlási lehetősége az év folyamán megszűnik. Az eddigi gyakorlattól eltérően többször várható alapanyag árváltozás, mely változások mérséklését csak igen körültekintő és hosszasan előkészített szerződésekkel lehet eszközölni. A távhő divízió hosszú távú beszállítói szerződéseinek a felülvizsgálatát a fentiek miatt célszerű kezdeményezni.
- Út- és közterület fenntartás: 464.300 eFt. Ezen típusú városüzemeltetési árbevételek szinten tartást mutatnak. A divízió által felmért és jelzett lakossági, városi igény ennél sokkalta nagyobb, ennek ellenére a biztosított forrás nem nőtt. A megnövekedett feladatok ellátása kapacitási gondokat nem okozna.
- Zöld- és sportterület gazdálkodás: 321.251 eFt. A bázishoz viszonyított tendencia árbevétel csökkenést mutat, elsősorban a kevesebb önkormányzati tervezett megrendelés folyamánként.
- Ingatlangazdálkodás: 934.673 eFt, melyből 611.408 eFt közvetített szolgáltatásból eredő árbevétel (pld. bérleti díj), ez átfutó tétel. A divízióknak a fennmaradó 323.265 eFt-os összegből kell gazdálkodnia. A tavalyi - szintén szűkre szabott - várható előirányzatok adataihoz képest is árbevétel csökkenés figyelhető meg. Ez azért is aggasztó, mert az önkormányzati tulajdonú ingatlanokra vonatkozóan a nem megfelelő ingatlanállapotok miatt globális fenntartási/értékesítési/karbantartási koncepció kidolgozása válik szükségessé, hiszen a tulajdonos által biztosított éves keretösszeg a szinten tartáshoz is kevés.
- Szolgáltatás: 326.137 eFt: E divízió 2007. II. félévtől működik jelenlegi és tervezett formájában, ezért a bázisévhez viszonyított megfeleltetés nem egyszerű. 2008-ra jelentős árbevétel növekedést terveztünk, melynek kisebb hányada a parkolási díjbevételek növekedéséből adódna, míg nagyobbik része 4 db ipari parki építési telek értékesítéséből (120.833 eFt) jönne össze, mely szervesen illeszkedik a város vállalkozásfejlesztési programjához. Viszonylag jelentősebb nagyságrendet (16.667 eFt) képez egy Csengery utcai, 2006-ban apportként a Holding-hoz kerülő ingatlan tervbe vett elidegenítése (ez a divízió egyéb bevételei között került feltüntetésre a számviteli elvek szerint, míg a telkek árúként lesznek kivezetve).

Az egyéb bevételek (167.547 eFt) között szerepelnek a már említett tárgyi eszköz eladás árbevétele, és az önkormányzati - üzemeltetésre elkülönített - támogatások (Távhő kompenzáción felül: Jégpálya 15.000 eFt, Stadion 44.000 eFt).

A polgármesteri hivatallal kapcsolatos működési viszonyban eredményhiányok is képződnek 2008-ban, melyek a következők:

- Inno Ligno megrendezésének tervezett eredményhiánya: - 7.300 eFt (támogatás nincs),
- Műjégpálya üzemeltetésének tervezett eredményhiánya: - 10.471 eFt (támogatással együtt).

Az év közben kezdeményezni fogjuk a tulajdonos költségvetésének módosítását a fenti eredményhiányok csökkentése érdekében.

A pénzügyi bevételek között a Fészek Kft-nek nyújtott tagi kölcsön kamata (61.666 eFt) van előirányozva, a rendkívüli bevételek között pedig a támogatásból megvalósuló tárgyi eszközök (leginkább: inkubátorház) támogatásra jutó értékcsökkenésének visszavezetése van feltüntetve.

A költségek és ráfordítások között a társaság működése érdekében felmerült költségek és ráfordítások szerepelnek.

Az egyéb ráfordítások között (71.331 eFt) szerepel a Csengery utcai ingatlan könyv szerinti értéke, és a helyi adók. A pénzügyi műveletek ráfordításai (64.693 eFt) a fizetendő banki kamatokat tartalmazzák. A Holding 2008-as konszolidált működési üzletpolitikája a hitelportfólió terén jelentős cash flow javulást eredményezhet, de ez csak 2009-ben lehet számszakilag tetten érhető. Mindezek ellenére a szezonálisok miatt kisebb likviditási zavarok keletkezhetnek, ezeket ideiglenes folyószámla hitelemeléssel kívánjuk orvosolni.

Rendkívüli ráfordítások nem várhatóak.

A társaság üzemi (üzleti) eredménye:	- 62.224 eFt
A pénzügyi műveletek eredménye:	- 3.027 eFt
Szokásos vállalkozási eredmény:	- 65.252 eFt
Rendkívüli eredmény	+ 65.482 eFt
Adózás előtti eredmény	+ 230 eFt
Mérleg szerinti eredmény	+ 184 eFt

Eszközök

A befektetett eszközök között a már meglévő eszközök, és a tervezett beruházások könyv szerinti értéke szerepel.

A tervezett beruházások értéke 144.468 eFt, mely tartalmazza az új telephely korszerűsítésével összefüggő tételeket is. A beruházások forrása az éves elszámolt értékcsökkenés. A tervezett beruházások megvalósítása a Holding gazdasági érdekének figyelembevételével és mindenekelőtt a likviditási helyzet függvényében történik meg.

Források

A társaság saját tőkéjében (a 2008. évi megközelítőleg nullszaldós mérleg szerinti eredmény miatt) nagyobb változás nem került betervezésre.

A kötelezettségek tervezett csökkenése -227.606 eFt, amelyből a hosszú lejáratú kötelezettség csökkenés -338.526 eFt, a rövid lejáratú kötelezettség növekedés pedig 110.920 eFt.

A kötelezettségek csökkenésének legfőbb oka:

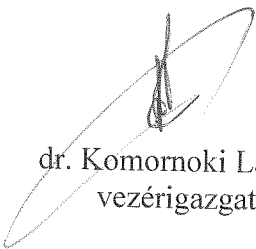
- a Sopron Bank felé fennálló devizahitel 2008. évben esedékes törlesztő részletének abszolválása tervszerű és folyamatos Lóvér krt. 33. lakásértékesítések következtében létrejövő tagi kölcsön törlesztés által,
- a Sopron Holding 2008-ban nem tervez újabb beruházási, fejlesztési hitelfelvételt, és a szigorú, tervszerű gazdálkodás következtében újabb, hosszabb időszakon átívelő folyószámlahitel felvétele sem várható.

Kiegyensúlyozott cash flow pozíciónk fenntartása érdekében kiemelt fontosságú tényező a beszédési idők csökkentése (melynek záloga egy folyamatosan és eredményesen működtetett behajtási politika).

Emellett társaságunknál szintén nagy jelentőséggel bír a kifizetési idők növelése, melyhez a beszerzésre hárul kiemelt, koncentrált, szabályozott feladat, aminek keretében törekedni kell a beszállítóinkkal kapcsolatos szerződéseink megkötésénél az árcsökkentő versenyeztetésre, és a fizetési határidők kitolására.

Sopron, 2008. február 22.

SOPRON HOLDING ZRT.
9400 Sopron, Verő József u. 1.
Adószám: 13517252-2-08



dr. Komornoki László
vezérigazgató