

STRIGONIUM ZRT.
ÜZLETI JELENTÉS
2016.

TARTALOM

Bevezetés.....	3
I. Vezetői összefoglaló	4
II. A jelenlegi gazdálkodás előzményei	6
III. A gazdálkodás főbb folyamatai.....	7
1. Az árbevétel alakulása.....	7
2. Személyi jellegű ráfordítások alakulása.....	9
3. Az anyagjellegű ráfordítások alakulása.....	10
4. A működés gazdasági fenntarthatósága	10
5. Egyéb bevételek és egyéb ráfordítások alakulása	12
6. Pénzügyi műveletek eredményének alakulása	13
IV. Vagyoni helyzet	14
1. Részesedések.....	14
1.1. Működő tagvállalatok.....	14
1.2. Megszűnt, illetve megszüntetendő tagvállalatok	17
2. A Strigonium Zrt. tulajdonában álló földterület kérdése.....	18
3. Az ingatlanvagyon kérdése	19
V. Követelések, kötelezettségek és a likviditás alakulása.....	20
1. Követelések alakulása	20
2. Kötelezettségek alakulása	20
3. A kompenzációról szóló határozat problémái	21
4. A likviditás alakulása	21
VI. A Strigonium Zrt. tőkehelyzete.....	22
VII. Mellékletek: A Strigonium Zrt. tagvállalatainak beszámolóí.....	23

Bevezetés

A Strigonium Zrt. jogelődjét Esztergom Város Önkormányzata és a Takarékbank alapította meg – idegenforgalmi befektetési céllal – 1989-ben. A cégbíróság 1989.08.10-én a Komárom Esztergom Megyei Bíróság, mint Cégbíróság 11-10-000349 számon jegyezte be a cégjegyzékbe.

Az elmúlt több, mint 25 év alatt a Társaság jelentős átalakulásokon esett át: az eredeti idegenforgalmi tevékenység után, egy időre az ingatlankezeléssel, városüzemeltetéssel összefüggő feladatok, az utóbbi években pedig a vagyongazdálkodás lett a Társaság fő tevékenysége.

A Társaság jegyzett tőkéje 2016. december 31-én 1.785.817 eFt volt. A Társaság 1.785.817 db 1.000 Ft névértékű névreszóló, dematerializált részvényeinek egyedüli tulajdonosa Esztergom Város Önkormányzata.

A Társaságot Dr. Szántó Tamás vezérigazgató irányítja (jogviszony kezdete: 2015.10.10.).

A Felügyelő Bizottság tagjai:

- Dr. Alberti Péter (elnök, jogviszony kezdete: 2016.12.14.)
- Eck András (jogviszony kezdete: 2016.12.14.)
- Erős Gábor (jogviszony kezdete: 2016.12.14.)
- Nyíri Attila (jogviszony kezdete: 2016.12.14.)
- Sasvári Viktor (jogviszony kezdete: 2016.12.14.)

A Társaság könyvvizsgálatát a 2016. évre (miként a 2013-2015 közötti évekre is) a Correct Pénzügyi és Könyvszakértő Kft. (képviseli: Egri István Iván könyvvizsgáló) végezte.

A Strigonium Zrt. tagvállalatai:

A) Működő tagvállalatok

- Esztergomi Ingatlankezelő Kft.
- Esztergom Kegyeleti Kft.
- Zöld-Út Esztergom Kft.
- Gran Parkoló Kft.
- Port Danube Kft.
- Esztergom - Mahart Kft. (51%)
- Esztergom Srl.

B) Végelszámolás alatt álló társaságok

- Gran Tours Kft, "v.a."
- Esztergomi Turisztikai N.Kft. "v.a."
- Gran Piac Kft, "v.a."
- Ister Granum N.Kft. "v.a."
- EHIR Esztergomi Hirdető Kft, "v.a."
- Esztergomi Településfejlesztési Kft, "v.a."
- ÉP Esztergomi Építőipari Kft. „v.a.”

Az alábbi üzleti jelentés célja, hogy az éves beszámoló adatainak értékelésével bemutassa a Társaság vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetét, üzletmenetét valamint, hogy a Társaság tevékenysége során felmerülő főbb kockázatokkal együtt – a múltbeli tény- és a várható jövőbeni adatok alapján – a tényleges körülményeknek megfelelő, megbízható és valós képet adjon a Strigonium Zrt. gazdasági helyzetéről.

I. Vezetői összefoglaló

- 1) A gazdálkodás 2014. előtt felhalmozódott évtizedes gondjai jelentős mértékben kihatottak a 2015. évi és 2016. évi működésre. A Társaság már 2010 előtt tetemes veszteségekkel működött, aminek következtében 2005/2006-ra a cég felélte vagyonát. A fentiekkel összefüggésben, a saját tőkén belül 76,2 millió forint lekötött tartalékként szerepel az Önkormányzat által 2007-ben folyósított pótbefizetés. Ez az összeg az Önkormányzat számára abban az esetben fizethető vissza, amennyiben a Társaság pénzügyi- és tőkehelyzete megengedi.
- 2) A saját tőke-helyzettel összefüggésben lényeges kiemelnünk, hogy a Társaság a korábbi évek gazdálkodásából eredően 720 millió forintos felhalmozott veszteséget produkált, aminek rendezése az elmúlt években nem történt meg.
- 3) 2016-ban a Port Danube Kft. részesedés értékvesztésének elszámolása 420 millió Ft-tal rontotta a mérleg szerinti eredményt, ami nagy mértékben csökkent a saját tőke összegét. Ez a csökkenés nem a 2016. évi (és nem is a 2015. évi gazdálkodás) következménye, mindazonáltal a következményeket kezelni kell.
- 4) A 144,7 milliós apportált telek problémája miatt 2016-ban 3 oszlopos beszámoló készült, melyben a befektetett eszközök csökkentek a telek nyilvántartás szerinti értékével, 144,7 mFt-tal. Forrás oldalon az összeg mint Jegyzett, de még be nem fizetett tőke szerepel. Az Alapítónak ugyancsak intézkednie kell e kérdés megoldásáról.
- 5) A fentiek következtében a Társaság saját tőkéje 2016. december 31-re 704,6 mFt-ra csökkent, ezzel szemben a jegyzett tőke összege 1.785,8 mFt. Ennek következtében a Társaság saját tőkéje a jegyzett tőke 39,5%-ára csökkent, ami az Alapító számára intézkedési kötelezettséggel jár.
- 6) A 2016. évben a Társaság egy gyökeresen új működési modell szerint működött, melyben jelentős súly helyeződött a fenntartható gazdálkodásra. Alapvető kritériummá vált, hogy az árbevétel fedezze a személyi és anyagjellegű ráfordításokat. A 2016. évi működés – a korábbi évek hatásaitól eltekintve – jelentős mértékben kiegyensúlyozódott. Az árbevétel 51,1 mFt-ról 65,3 mFt-ra emelkedett. Az operatív költségeket jelentős mértékben csökkentette a Társaság:
 - 2016-ban 32,1 mFt volt a személyi ráfordítások összege, ami 17,8 mFt-tal (36%-kal) volt alacsonyabb az előző évi (49,9 mFt-os) ráfordításnál. 2016-ban az előző évi 10 fő helyett 7 fővel működött a Strigonium Zrt.
 - 2016-ban az anyagjellegű ráfordítások összege 31,2 mFt-ot tett ki, ami 9,1 mFt-tal (23%-kal) volt alacsonyabb az előző évi (40,4 mFt-os) kiadásnál. Jelentősen csökkent az ügyvédi, szakértői és könyvvizsgálói díjak összege.
- 7) Az elszámolt értékvesztések után a Társaság részesedéseinek értéke 297 mFt-ot tett ki. 2016-ban az alábbi tagvállalatok láttak el ténylegesen feladatot (zárójelben szerepel a Strigonium Zrt. tulajdonrészének mértéke):
 - Zöld Út Kft. (100%);
 - Esztergomi Ingatlankezelő Kft. (100%);
 - Port Danube Kft. (100%)
 - Esztergomi Kegyeleti Kft. (100%)
 - Gran parkoló Kft. (100%)

- Esztergom Srl. (100%)
- Esztergom Mahart Kft. (51%).

8) A 2016. évben az alábbi tagvállalatok végelszámolása volt folyamatban:

- EHÍR Esztergomi Hírdető Kft. "v.a."
- Esztergomi Településfejlesztési Kft. "v.a."
- Ép Esztergomi Építőipari Kft. "v.a."
- Gran Tours Kft. "v.a."
- Gran Piac Kft. "v.a."
- Ister Granum N.Kft. "v.a."

A 2016.-ra lezárult a Védvár Zrt. és az Esztergom Port Kft. felszámolása. (A Védvár Zrt. tulajdonát képező Városőrség N. Kft.-vel szemben kényszerörzés történt)

9) A Strigonium Zrt. a A Képviselő-testület 565/2016. (IX. 22.) önkormányzati határozata alapján értékesítette a fizetésképtelenné Duna Training Kft.-ben meglévő üzletrészét.

10) A Strigonium Zrt. 2016-ban kivezette a befektetett eszközök közül az Önkormányzat által apportált, de ténylegesen át nem adott Dobogókői út 31. belterületi beépítetlen terület elnevezésű ingatlant (értéke: 144,7 mFt). A Társaság könyvvizsgálójával egyeztetve a Strigonium Zrt. 2016-ban 3 oszlopos beszámolót készített, melyben a befektetett eszközök csökkentek a nem létező telek nyilvántartás szerinti értékével, 144.710 eFt-tal. Forrás oldalon az összeg mint Jegyzett, de még be nem fizetett tőke szerepel.

11) A Strigonium Zrt. 2016.12.31-i állapot szerint 135,7 mFt könyv szerinti értékben tartott nyilván tulajdonában álló ingatlanokat. A Bajcsy-Zsilinszky út 22-24 sz. alatti (Önkormányzattal közös tulajdonú) épületek időközben életveszélyes állapotúakká váltak. 2016-ban a Társaság közel 5 millió forintot fordított az ingatlanok – azon belül is a Bajcsy-Zsilinszky úti ingatlanok állagmegőrzése.

12) A követelések-kötelezettségek, valamint a likviditás szempontjából megállapítható, hogy 2016-ban a követelések-kötelezettségek rendezése terén sikerül a partnerekkel való megállapodások során számos vitatott kérdést rendezni. Ennek eredményeképpen:

- a Strigonium Zrt. követeléseinek összege jelentős mértékben (436,9 millió Ft-ról 130,9 millió Ft-ra) csökkent.
- a Strigonium Zrt. kötelezettségeinek összege ugyancsak jelentősen (154,3 millió Ft-ról 100,8 millió Ft-ra) csökkent.
- mindezek következtében stabilizálódott a Strigonium Zrt. pénzügyi helyzete (a pénzeszközök év végi állománya 7 mFt-ról 243,8 mFt-ra emelkedett).

II. A jelenlegi gazdálkodás előzményei

A gazdálkodás 2014. előtt felhalmozódott évtizedes gondjai jelentős mértékben kihatottak a 2015. évi és 2016. évi működésre. A Társaság már 2010 előtt tetemes veszteségekkel működött, aminek következtében 2005/2006-ra a cég felélte vagyonát. Az ezt követő alaptőke-emelések, ingatlan- és üzletrész-apportálások, pótbefizetés elfedték ugyan a veszteséges működést, de nem szüntették meg az azt kiváltó okokat. A Strigonium Zrt. 2010-re kialakult pénzügyi helyzete nagyban összefüggött az Önkormányzat 2010-ig tartó növekvő eladósodásával, az ezzel kapcsolatos pénzügyi gondokkal, körbetartozások kialakulásával.

Esztergom Város 2010-ben megkezdett adósságrendezési eljárását 2011-ben jogerős bírósági végzés zárta le. A Strigonium Zrt. és leányvállalatai felé fennálló – több százmilliós – önkormányzati tartozás rendezése ugyanakkor csak 2016-ban kezdődött meg ténylegesen. Mire ez a folyamat elkezdődött, addigra a cégcsoport számos tagjának vagyona – kényszertörlesztés, felszámolás, vagy „csak” egyszerűen a csődhelyzet miatt – „elpárolgott”. Mindezt súlyosbították a gazdálkodás szabálytalanságai és ennek következményei. Mindeközben, a 2010-es évtized első felében a cégcsoportnak a kötelező városi feladatellátáshoz – és egyben a pénzügyi realitásokhoz – igazodó átalakítása elmaradt.

A Strigonium Zrt. átalakítására az elmúlt években több átvilágítás illetve javaslat is megfogalmazódott. Legutóbb, 2015. elején fejeződött be az Önkormányzat által megrendelt, a Századvég Alapítvány által végzett átvilágítás, mely hiányosságokat tárt fel a korábbi működésben és javaslatokat fogalmazott meg.

A Társaságot ugyancsak érintette Esztergom Város Önkormányzatát érintő, az adósságrendezés folyamatát vizsgáló ÁSZ-vizsgálat. Ez utóbbira hivatkozva a Polgármesteri Hivatal intézkedési tervet készített, melyet a Képviselő-testület elfogadott. Vélhetően a Polgármesteri Hivatal feljelentése alapján, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal munkatársai 2017. február 14-én iratokat foglaltak le a Strigonium Zrt.-nél. A hatóság az alábbi ügyekben vizsgálódott:

- Port Danube Kft. 2009. évi megvásárlása,
- 2013-14 évek ingatlanértékesítései,
- 2011. évi szabálytalan osztalék-kifizetések.

A nyomozás a mérlegkészítés fordulónapjáig nem zárult le. A Strigonium Zrt. jelenlegi (a Képviselő-testület által 2015. októberében megválasztott) vezetője természetesen elősegíti a hatóságok munkáját és a szükséges intézkedéseket megteszi.

Megjegyezzük, hogy az ÁSZ-vizsgálat hatására előrelépés történt az adósságrendezés lezárásával kapcsolatban. A Képviselő-testület 699/2016 (XII.18) sz. határozata alapján 2016. december 20-án megállapodás került aláírásra az Önkormányzat és a Strigonium Zrt. között. A megállapodás rögzítette, miszerint Esztergom Város Önkormányzata likviditási problémái miatt a megállapodás idejéig nem tudott eleget tenni a 2011. évi jogerős bírósági végzéssel lezárt adósságrendezési eljárásban kötött egyezségből adódó kötelezettségének. A megállapodás szerint a Strigonium Zrt.-nek járó 274.105.192 Ft-ba beszámításra került tételek (átvállalt kiadások, tagi kölcsön, korábbi részletfizetés) levonása után az Önkormányzat 9.834.791 Ft-ot utal a megállapodás aláírását követő 8 napon belül és 81.230.000 Ft-ot utal még 2017. március 31. napjáig. Az utalások a megállapodás rendelkezései szerint rendben megérkeztek. Miután a 81,2 mFt-os utalás a mérlegkészítés fordulónapja után érkezett meg, ez az összeg még követelésként jelenik meg a Strigonium Zrt. könyveiben.

A tagvállalatok közül egyedül az Önkormányzat - Gran Tours Kft. „v.a.” vonatkozásában nem zárult le az adósságrendezés.

Az Önkormányzattal történő pénzügyi elszámolások korábbi években felhalmozott problémái közé tartozik még:

- az ún. kompenzáció kérdése (erre külön kitérünk),
- valamint a jegyzett tőkét érintő 144 milliós jegyzett de be nem fizetett tőkeösszeg kérdése (erre is külön kitérünk az üzleti jelentésben).

Összességében a több éves veszteséges működés, pénzügyi zavarok miatt a korábbi években komoly mértékű vagyonfelélés, vagyonvesztés történt. Emiatt – a 2016. évi beszámoló alapján – szükséges a Társaság tőkehelyzetének rendezése. Az adósságrendezés 2016. évi tényleges megkezdése, és a tagvállalatok városi feladatellátáshoz igazodó szerződéses kapcsolatainak részleges felülvizsgálata, a Társaság működésének 2016. évi mélyreható racionalizálása nyomán a 2017. év lehet az első olyan év, melynek során megkezdődhet a cégcsoport városüzemeltetés-központú, feladat-orientált újjászervezése.

III. A gazdálkodás főbb folyamatai

Amint arra már utaltunk, a Társaság a 2016-ot megelőző években számottevő veszteségeket halmozott fel. 2016-ban alapvetően a Port-Danube Kft. 2009. évi cégértékének átvezetése, a részesedés értékvesztésének elszámolása okoz több, mint 400 milliós veszteséget.

1. táblázat

Eredmény alakulása a (2010-2016)

adatok ezer FT-ban	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	161 453	134 022	119 519	68 025	59 930	51 136	65 285
EGYÉB BEVÉTELEK	22 716	23 778	133 549	470 216	225 898	71 915	64 085
ANYAGJELLEGŰ RÁFORD.	93 822	90 647	71 648	53 289	63 740	40 382	31 252
SZEMÉLYI JELL. RÁFORD.	87 932	68 769	66 325	60 714	54 552	49 926	32 134
ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	24 959	23 413	24 185	21 288	18 365	7 207	5 030
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	29 848	5 274	360 268	492 443	244 358	156 828	70 659
ÜZEMI TEV. EREDMÉNYE	-52 392	-30 303	-269 358	-89 493	-95 187	-131 292	-9 705
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	53 269	41 273	53 221	33 406	6 240	66 085	-429 788
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	877	10 970	-216 137	-56 087	-88 947	-65 207	-439 493
Adófizetési kötelezettség	0	0	1521	1168	596	379	434
ADÓZOTT EREDMÉNY	877	10 970	-217 658	-57 255	-89 543	-65 586	-439 927

1. Az árbevétel alakulása

2. táblázat

Értékesítés nettó árbevétele (adatok ezer Ft-ban)

adatok ezer FT-ban	2014	2015	2016
Számviteli és menedzsment-szolgáltatások	15 693	15 656	24 117
Bérbeadás árbevétele	13 307	10 946	14 885
Továbbszámlázott szolgáltatás	30 888	24 534	26 252
Egyéb	42	0	31
Értékesítés nettó árbevétele	59 930	51 136	65 285

2016-ban a Társaság árbevétele növekedett. A növekedés arányaiban számottevő volt a számviteli- és menedzsment szolgáltatásoknál, valamint a bérbeadási tevékenység esetében.

Megjegyzések:

- a) A Strigonium Zrt. a számviteli (és menedzsment) szolgáltatásokat alapvetően a saját tagvállalatainak nyújtja. A tagvállalatok közül az Esztergom Srl. könyvelését romániai könyvelőiroda végzi, a romániai jogszabályok alapján. Ugyancsak a Strigonium Zrt. végzi a végelszámolás alatt álló társaságok könyvelését, és cégjogi (ügyvédi) teendőit, beszámoló-készítési feladatait, az iratanyagok őrzését stb.
- b) A Strigonium Zrt. mindezekon felül a közvetlen önkormányzati tulajdonú Művelődés Háza Esztergom N.Kft. és az Esztergomi Vízmű Kft. számára is végez számviteli szolgáltatást. (Megjegyezzük, hogy jelenleg nem a Strigonium Zrt. végzi az önkormányzati többségű Esztergomi Köztisztasági Kft. számviteli teendőit.)
- c) A számviteli tevékenység 2016-ban bővült (pl. a Strigonium Zrt.-hez került a helyi Turisztikai Egyesület könyvelése). A számviteli és – a tagvállalatok többsége esetében – informatikai és jogi szolgáltatást is magába foglaló menedzsment szolgáltatások ára részlegesen felülvizsgálatra került, ugyanakkor a feladatok és elvárások bővülése miatt a szolgáltatási díjak további emelése célszerű.
- d) A bérbeadásból származó bevételek túlnyomó része (12,3 mFt, a bérbeadási bevételek 83%-a) az óriásplakátok bérbeadásából származott, és kisebb részben a Széchenyi tér hasznosításának (2,6 mFt éves összeget kitevő) bevételeiből. A Széchenyi tér hasznosításában a jelenleginél jóval nagyobb potenciál rejtőzik – a hasznosítás átszervezése jelenleg folyamatban van.
- e) A közvetített szolgáltatások túlnyomórészt a Szalézi- és Dobogókői úti önkormányzati tulajdonú lakótömbök bérlői számára továbbszámolt fűtés, melegvízszolgáltatás, díjából tevődött össze. A szolgáltatás működtetése – amint arra már egy évvel ezelőtt is felhívtuk a figyelmet – alapvető felülvizsgálatra szorul. A továbbszámolt rezi díjak jelentős részét a bérlők nem fizetik be. Ugyanakkor a bérlők kijelölésének joga az Önkormányzatot illeti meg. A fizetési kötelezettségüket nem teljesítő bérlők okozta veszteségek a Strigonium Zrt. számára számottevő gazdasági hátránnyal jár, miután a szolgáltatás fenntartása (gáz- és vízdíj, előregedett rendszer karbantartása, díjbeszedés, követeléskezelés, adminisztráció) jelentős összegekbe kerül. Ennek a problémának a kezelése a jövőben kiemelt fontosságú, a Város lakásgazdálkodási és szociális rendszere szempontjából is.

A Strigonium Zrt. – a be nem folyó szolgáltatási díjak ellenére – 2016-ban és a megelőző években sem részesült önkormányzati támogatásban.
- f) Ide kapcsolódó probléma még, hogy a vízellátási és fűtési rendszer (csővezetékek, kazán stb.) az Önkormányzat tulajdona. Az elhasználódott infrastruktúra miatt a szolgáltatás bizonyos időszakokban nem megfelelő színvonalú és jelentős felújításra szorul. A Strigonium Zrt. vezetője már egy éve kezdeményezte az Önkormányzatnál a helyzet rendezését, a gáz- és vízfogyasztási főórák átírását az Önkormányzat nevére.
- g) A Strigonium Zrt. számára 2016-ban nem volt számottevő bevétele a Társaság ingatlanvagyonának a hasznosításából. A Strigonium Zrt. jelenlegi vezetése keresi a lehetőséget a megörökölt – romos állapotú – ingatlan-állomány hasznosításának, ugyanakkor jelentős korlát, hogy a műemlék-ingatlanok felújítása a Társaság vagyonát meghaladó forrást igényel. Ez utóbbi ingatlanok esetében mindössze egyetlen lakás (az értékes elhelyezkedésű Reviczky-ház) van kiadva, ennek bérleti díja azonban –

valamilyen oknál fogva – évek óta nem a tulajdonos Strigoniumhoz, hanem az Önkormányzathoz folyik be. (A Strigonium Zrt. vezetője már egy évvel ezelőtt jelezte az Önkormányzatnál a bérlő jogviszonyának rendezését.)

Eredménynek tekinthető ugyanakkor, hogy az Önkormányzattal közös tulajdonú Bajcsy-Zsilinszky út 24. sz. ingatlan tetőszerkezetének műemléki előírások mellett történő felújítása 2016. során – kizárólag a Strigonium Zrt. ráfordításainak köszönhetően – lezárult, a falak esőzések miatt romlása megállt.

Összességében pozitívum, hogy a bevételek növelése lehetővé tette a működés viszonylagos stabilizálását. Ez a bevételi szint lehetővé teszi a nagymértékben lecsökkentett működési kiadások fedezését. A hatékony működéshez és a vagyonkezelési feladatkör maradéktalan ellátásához ugyanakkor elengedhetetlenül szükséges a gazdasági igazgatói, kontroller, belső auditor, műszaki munkatárs pozíciók betöltése – döntően a tagvállalatok tulajdonosi ellenőrzése és a bővülő műszaki-gazdasági feladatok miatt –, ami további működési bevétel emelést tesz szükségessé.

2. Személyi jellegű ráfordítások alakulása

2016-ban 32,1 mFt volt a személyi ráfordítások összege, ami 17,8 mFt-tal (36%-kal) volt alacsonyabb az előző évi (49,9 mFt-os) ráfordításnál. 2016-ban az előző évi 10 fő helyett 7 fővel működött a Strigonium Zrt.

3. táblázat

Foglalkoztatottak létszámának alakulása (2014-2016)

Létszám (fő)	2014	2015	2016
Teljes munkaidős szellemi foglalkoztatott	9	7	5
Részmunkaidős szellemi foglalkoztatott	-	1	-
Vezető tisztségviselő	1	1	1
Megbízott	-	1	1
ÖSSZESEN	10	10	7

4. táblázat

Személyi ráfordítások alakulása (2014-2016)

	2014 (ezer Ft)	2015 (ezer Ft)	2016 (ezer Ft)	2016/2015 (%)	2016/2014 (%)
Teljes munkaidős szellemi foglalk. munkabére	30 708	23 076	13 766	60%	45%
Részmunkaidős szellemi foglalk. munkabére	-	1 012	-	-	-
Vezető tisztségviselő munkabére	8 400	10 650	8 400	79%	100%
Megbízási díj	-	1 440	1 341	93%	-
Összes bér	39 108	36 178	23 507	65%	60%
Személyi jellegű egyéb kifizetés	4 545	3 719	2 190	59%	48%
Bérfelrakások	10 899	10 028	6 437	64%	59%
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	54 552	49 925	32 134	64%	59%

3. Az anyagjellegű ráfordítások alakulása

2016-ben az anyagjellegű ráfordítások összege 31,2 mFt-ot tett ki, ami 9,1 mFt-tal (23%-kal) volt alacsonyabb az előző évi (40,4 mFt-os) kiadásnál. Jelentősen csökkent az ügyvédi, szakértői és könyvvizsgálói díjak összege.

5. táblázat

Anyagjellegű ráfordítások (2014-2016)

adatok ezer FT-ban	2014 (ezer Ft)	2015 (ezer Ft)	2016 (ezer Ft)	2016/2015 (%)	2016/2014 (%)
Anyagköltség	9 253	1 977	593	30%	6%
Igénybe vett szolgáltatások értéke ebből:	40 052	24 587	14 756	60%	37%
<i>Karbantartási, javítási költségek</i>	742	429	4 945	1 153%	666%
<i>Számítástechnikai szolgáltatás</i>	1 625	1 630	2 637	162%	162%
<i>Ügyvédi díjak</i>	14 996	11 505	3 848	33%	26%
<i>Könyvvizsgálói díjak</i>	2 608	1 400	1 200	86%	46%
<i>Posta, telefon, Internet</i>	1 403	945	784	83%	56%
<i>Szakértői és tanácsadói díjak</i>	12 915	1 319	660	50%	5%
<i>Egyéb, nem részletezett</i>	446	3 602	682	19%	153%
Egyéb szolgáltatások értéke	2 509	1 915	1 766	92%	70%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	11 926	11 903	14 107	119%	118%
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	63 740	40 382	31 252	77%	49%

Megjegyzések:

- Miközben az összes anyagjellegű ráfordítás összege számottevően csökkent, 2016-ban jelentősen emelkedett a karbantartási, javítási költségek összege. A közel 5 millió forintos költségsor összegét döntően a Bajcsy-Zsilinszky út 24. sz. ingatlan tetőszerkezetének műemléki előírások mellett történő felújítása tette ki (ácsmunka, tetőszerkezet, tetőfedés, bádogozás stb.).
- Ugyancsak emelkedett az igénybevett számítástechnikai szolgáltatás összege – ami megnövelt feladatellátást takar: a Zöld-Út Kft. kivételével sor került a tagvállalatok informatikai rendszerének megújítására, új weblap kialakítására. (A Zöld-Út Kft. külön informatikust alkalmaz, míg a többi tagvállalat számára a Strigonium Zrt. számára fizetett menedzsment díj tartalmazza az informatikai szolgáltatás költségét.)

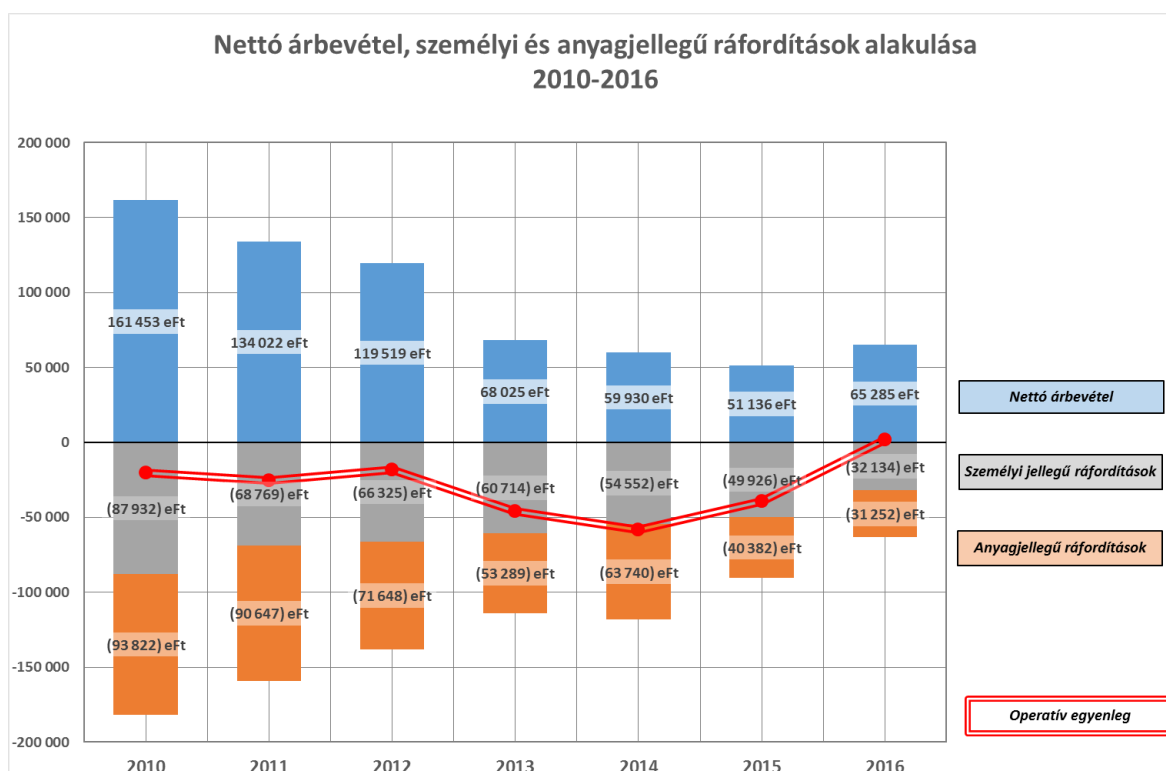
4. A működés gazdasági fenntarthatósága

A működés fenntartásának alapvető forrása az árbevétel. Egészséges működés esetén a társaság az árbevételből tudja finanszírozni a személyi ráfordításokat (béreket, járulékokat egyéb személyi kifizetéseket), valamint az árbevételből képes kigazdálkodni a megrendelt szolgáltatásokat és egyéb anyagjellegű ráfordításokat.

A Strigonium Zrt. hosszú éveken át egy olyan működési modell szerint működött, melyben az árbevétel nem nyújtott fedezetet a legalapvetőbb működési kiadásokra és nem fedezte a személyi jellegű és anyagjellegű ráfordítások összegét. Ez a deficit éveken át évente több tízmilliós – bizonyos években 100 milliós – nagyságrendekre rúgott. Ezt a deficitet a Társaság döntően osztalékbevételekből, valamint a befektetett eszközök eladásából igyekezett fedezni.

A 2016. évben a Társaság egy gyökeresen új működési modell szerint működött, melyben jelentős súly helyeződött a fenntartható gazdálkodásra. Alapvető kritériummá vált, hogy az árbevétel fedezze a személyi és anyagjellegű ráfordításokat.

A Strigionium Zrt. új vezetése, a múltból eredő kötelezettségek teljesítése után, az osztalékbevételeket, valamint a vagyoni portfólió átalakításából származó bevételeket Esztergom Város számára hozzáadott értéket eredményező fejlesztésekre kívánja fordítani. Ennek alapvető feltétele, hogy a működés ne termeljen deficitet.



Amint a fenti ábrából látható, az évtized során a 2016. év volt az első olyan év, amikor a Társaság árbevételének és a személyi valamint anyagjellegű ráfordításainak különbözete (mint operatív eredmény) pozitív volt. **Az elmúlt években az operatív eredmény még több tízmilliós deficitet mutatott: ennek összege 2014-ben mínusz 58,4 millió forint, 2015-ben mínusz 39,2 forint volt, viszont 2016-ban már plusz 1,9 millió forintot tett ki.**

Megjegyezzük, hogy a jelenlegi 7 fős dolgozói állomány – a Társaság által igénybe vett külső szolgáltatók segítségével – a fenti eredmény elérése érdekében jelentős erőfeszítéseket tett:

- egyebek mellett az anyacégen kívül további 16 társaság számviteli illetve menedzsment-szolgáltatásait biztosította,
- szervezte és biztosította a Szalézi- és Dobogókői úti önkormányzati tulajdonú lakótelepek fűtés- és melegvízellátásának működését, ehhez folyamatos ügyfélszolgálatot tartott fenn, intézkedett a hibák kijavításáról, kezelte a szolgáltatás igénybevevővel kapcsolatos elszámolásokat,
- gondoskodott a Széchenyi tér hasznosításával kapcsolatos adminisztratív teendőkről, bonyolította a szerződéskötéseket, ellenőrizte a rendezvények levonulása után az eredeti állapot helyreállítását, rendszeresen ellenőrizte a bérlők által ténylegesen elfoglalt területet,

- gondoskodott az óriásplakátok bérbeadásáról,
- közreműködött az önkormányzati adatszolgáltatásban (pl. az ÁSZ-vizsgálat idején),
- ingyenesen dolgozott ki vagyonhasznosítási módokat az Önkormányzat számára (pl. a Bástya áruház működtetésével, vagy az új piac kialakításával kapcsolatban), stb.

5. Egyéb bevételek és egyéb ráfordítások alakulása

6. táblázat

Egyéb bevételek és ráfordítások alakulása (2015-2016)

adatok ezer FT-ban	2015	2016
Egyéb bevételek	71 914	64 085
Ebből:		
- Céltartalék felhasználása	25 177	4 414
- Követelések értékvesztésének visszairása	41 915	32 344
- Különféle egyéb bevételek	4 822	27 327
Egyéb ráfordítások	156 828	70 659
Ebből:		
- Véglegesen nem fejlesztési célra adott pénzeszközök	24 199	29 394
- Elengedett követelés	35 601	8 557
- Behajthatatlan követelés	10 403	14 025

Megjegyzések:

- 2016-ban, az egyéb bevételeken belül 32,3 mFt-ot tett ki a követelések értékvesztésének visszairása (a megszüntetett, illetve megszüntetendő tagvállalatokkal – Védvár 2008 Zrt., Duna Training Kft., ÉP Kft. „v.a.”, Esztergomi Turisztikai Kft. „v.a.”) szembeni követelések kivezetése miatt.
- Különféle egyéb bevételek túlnyomó része elévült kötelezettségek kivezetése miatt keletkezett.
- Az egyéb ráfordításokon belül 29,4 mFt-ot tett ki a véglegesen nem fejlesztési célra átadott pénzeszközök összege. Ebből 20,6 mFt-ot tett ki az EHIR Kft. „v.a.” számára átadott pénzeszköz (mely a végelszámolás érdekében történt meg).
- A behajthatatlan követelés leírt összegéből 10,8 mFt-ot tett ki a megszüntetett Védvár 2008 Zrt.-vel kapcsolatos követelés-leírás.
- A követelés-elengedés 8,6 mFt-os összege a fizetéképtelenné vált Duna Training Kft. üzletrészének eladáshoz kapcsolódott (testületi jóváhagyás alapján).

Összességében az egyéb bevételek és egyéb ráfordítások túlnyomórészt a nem működő tagvállalatok megszüntetésére irányuló képviselő-testületi döntések végrehajtásával kapcsolatban merültek fel. Megjegyezzük, hogy az egyéb bevételek ténylegesen nem befolyó bevételeket tartalmaztak, míg az egyéb ráfordításokon belül a véglegesen nem fejlesztési célra átadott pénzeszközök összege (az EHIR Kft. „v.a.” és más végelszámolás alatt álló társaságok javára) csökkentőleg hatott a Strigonium Zrt. pénzeszköz-állományára.

A Strigonium Zrt. a Képviselő-testület által meghatározott végelszámolások lebonyolítása érdekében sem 2016-ban, sem pedig a megelőző évben nem részesült önkormányzati támogatásban.

6. Pénzügyi műveletek eredményének alakulása

A 2015. évben a Strigonium Zrt. 60,2 millió Ft osztalékbevételt realizált. A tagvállalatok 2016. évi eredménye alapján a várható osztalékbevétel összege mintegy 30 mFt, ugyanakkor jogszabályi változás miatt a tagvállalatok eredményfelosztásáról szóló tulajdonosi döntést követően az osztalék nem a Strigonium Zrt. 2016. évi eredményében jelenik meg, hanem majd a 2017. évben. Ebből adódóan a a Strigonium Zrt. 2016. évi eredményében nem jelenik meg osztalékbevétel.

7. táblázat

Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai (2015-2016)

adatok ezer FT-ban	2015	2016
Kamatok és kamatjellegű bevételek	2 497	32
Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek	164	1 125
Részesedések értékvesztésének visszairása	0	86 645
Kapott osztalék, részesedés	60 164	0
Egyéb	3 605	3
A) Pénzügyi műveletek bevételei	66 430	87 805
Fizetendő kamat	159	45
Részesedésekből származó ráfordítások	0	85 762
Részesedések értékvesztése	183	422 081
Egyéb	3	0
B) Pénzügyi műveletek ráfordításai	345	507 888
C) Pénzügyi műveletek eredménye (A-B)	66 085	-420 083

Megjegyzések:

- a) A pénzügyi műveletek eredményében egyrészt az Esztergom Port Kft "f.a." valamint a Védvár 2008 Zrt. megszüntetésének következményei tükröződnek:
 - bevétel oldalon a „részesedések értékvesztésének visszairása” soron (86 645 eFt) belül 84.862 eFt-ot tett ki a két társaságban meglévő részesedés értékvesztésének visszairása,
 - ugyancsak ekkora összeggel szerepel a két társaságban meglévő részesedés leírása a „részesedésekből származó ráfordítás” (85 762 eFt) soron belül.
- b) A veszteségre gyakorolt hatás tekintetében kiemelkedik a Port Danube Kft.-ben meglévő részesedés értékvesztése. A pénzügyi műveletek ráfordításain belül, a 422 081 eFt „részesedés értékvesztése” soron szerepel a Port Danube Kft. részesedés-értékének közel 420 milliós értékvesztés-elszámolása. Jogszabály változás miatt a Port Danube Kft. megvásárlásakor Üzleti vagy cégértékként kimutatott összeg átvezetésre került a Részesedések közé. A részesedésre értékvesztést számoltunk el a kft. 2016. évi saját tőkéje összegéig, ami önmagában 419 581 ezer forinttal (tehát több, mint 400 millió forinttal rontja a tárgyévi eredményt).

A fenti ügy előzményét már a 2015. évi Üzleti jelentésben is jeleztük (az „Üzleti vagy cégérték ügye” c. fejezetben). Amint azt akkor is leírtuk, a Strigonium Zrt. könyvvizsgálója több alkalommal jelezte, hogy az üzleti vagy cégérték (483,2 mF-os összege) a Zrt. könyveiben szereplő bekerülési értéke és azóta az esetleges amortizáció szükségessége nem dokumentált. **A Strigonium Zrt. jelenlegi vezetése – a 2015. évi beszámolóhoz kapcsolódó könyvvizsgálói véleménnyel összhangban – a Port Danube Kft. részesedésének értékét –értékvesztés elszámolásával– lecsökkentette.**

IV. Vagyoni helyzet

A Strigonium Zrt. 2015. december 31-én könyv szerinti értéken egy milliárd forintot meghaladó befektetett eszközállománnyal – ezen belül más társaságokban meglévő részesedésekkel, részesedéshez kapcsolódó cégértékkel, ingatlanállománnyal és egyéb tárgyi eszközállománnyal – rendelkezett.

1. Részesedések

A Részesedések és Üzleti vagy cégérték együttes összege 2015.12.31-én 716.427 ezer Ft volt. 2016-ban az Üzleti vagy cégérték átvezetésre került a Részesedések sorra. Mint már említettük, a Port Danube Kft. részesedés értékére értékvesztés került elszámolásra, aminek következtében a Részesedések értéke 297.029 ezer Ft-ra csökkent.

8. táblázat

Részesedések értéke 2016.12.31-én (adatok ezer Ft-ban)

	I. Nyilvántartási ár	II. Elszámolt értékvesztés	III. Nettó könyv szerinti érték
Működő tagvállalatok			
Zöld Út Kft. (100%)	134 560	0	134 560
Esztergomi Ingatlankezelő Kft. (100%)	10 000	0	10 000
Port Danube Kft. (100%)	569 000	419 581	149 419
Esztergomi Kegyeleti Kft. (100%)	3 000	3 000	0
Gran parkoló Kft. (100%)	500	0	500
Esztergom Srl. (100%)	8 308	8 308	0
Esztergom Mahart Kft. (51%)	2 550	0	2 550
I. Összesen	727 918	430 889	297 029
Megszüntetendő tagvállalatok			
EHÍR Esztergomi Hirdető Kft. "v.a."	500	500	0
Esztergomi Településfejlesztési Kft. "v.a."	3 000	3 000	0
Ép Esztergomi Építőipari Kft. "v.a."	15 000	15 000	0
Gran Tours Kft. "v.a."	3 000	3 000	0
Gran Piac Kft. "v.a."	500	500	0
Ister Granum N.Kft. "v.a."	700	700	0
II. Összesen	22 700	22 700	0
MINDÖSSZESEN	750 618	453 589	297 029

1.1. Működő tagvállalatok

Zöld-Út Esztergom Kft.

Ügyvezető: Nagy Attila

A működő tagvállalatok közül a Zöld-Út Kft. az Önkormányzat számára végez útkarbantartással, zöldfelület-kezeléssel, hóeltakarítással stb. kapcsolatos feladatokat. Ezen felül, a Társaság – önkormányzati határozat alapján – kizárólagos joggal végez Esztergom területén útfelbontást (közműszolgáltató vállalatok megrendelésére).

A Társaság 2015-ben 285 mFt árbevételt és 40,9 mFt adózott eredményt ért el, míg 2016-ban

az árbevétel 297 millió Ft-ra emelkedett (ebből 219,5 mFt önkormányzati megrendelés volt.) 2016-ban az adózott eredmény 8,8 mFt-ra csökkent, ami az előző évihez képest jelentős visszaesést tükröz. A cég az árbevétel 50%-át megközelítő alvállalkozói díjat fizetett ki külső cégeknek. A társaság a 2015. évi adózott eredményéből 38 mFt osztalékot fizetett a Strigonium Zrt.-nek, 2016-ban a rendelkezésre álló osztalékalap 8 mFt.

Gran Parkoló Kft.

Ügyvezető: Dr. Szántó Tamás

A Gran Parkoló Kft. Esztergom Város területén – rendelet alapján – kizárólagos joggal végzi a rendelet hatálya alá tartozó területeken a parkolási rendszer működtetését. A parkolási rendjét Esztergom Város Képviselő-testületének 14/2004. (IV.I.) rendelete szabályozza. Az önkormányzat és Gran Parkoló Kft. közötti pénzügyi elszámolásokat a 2015 előtti időszakban sem rendeletileg, sem pedig szerződés útján nem szabályozták. A 2012-2014 közötti bevételek elszámolásával kapcsolatban Esztergom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 507/2015. (IX.24.) öh. határozatával jóváhagyta az Önkormányzat és a Gran Parkoló Kft. közötti megállapodást. A fenti határozat alapján a megállapodás 2015. november 3-án került aláírásra (A Társaság összesen bruttó 30.547.000 Ft összeget utalt át az Önkormányzat által kiállított számla alapján az Önkormányzat bankszámlájára.)

2015. december 11-én Esztergom Város Önkormányzata közszolgáltatási szerződést kötött a Gran Parkoló Kft.-vel. A határozatlan idejű szerződés 2016. január 1-én lépett hatályba. A szerződés szerint a parkolást működtető Társaság a beszedett bevételek és a működési költségek különbözetét közutak és tartozékaik kialakítására, és fenntartására fordíthatja (az Önkormányzat utasításai alapján). Kiemelt jelentőségű tény, hogy a közszolgáltatási szerződés 2016. január 1-i hatállyal elfogadásra került. A mérleg fordulónapjáig nem zárult le a 2015. és 2016. évi parkolási bevételek elszámolása (emiatt a könyvvizsgáló észrevétellel élt.)

A 2016. évi parkolási bevételek összege elérte a 92 millió Ft-ot, a Társaság adózás előtti eredménye (az Önkormányzattal történő bevétel-elszámolás nélkül) meghaladta a 46 millió Ft-ot. 2015-ben a bevételek összege 90,9 mFt volt, az adózott eredmény 34 mFt volt.

Esztergomi Ingatlankezelő Kft.

Ügyvezető: Biró László

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok kezelését végző Esztergomi Ingatlankezelő Kft. 2015-ben 41,3 mFt árbevételt és -33,3 mFt adózott eredményt (veszteséget) ért el. A 2015. évi veszteséget döntően az Önkormányzat felé elengedett 27 mFt követelés okozta (korábbi években felmerült hibás teljesítés miatt). A cég saját tőkéje a veszteség miatt rendezésre szorult.

2016-ban a Társaság – új önkormányzati szerződés következtében – 80,3 mFt-ra növelte árbevételét. Az adózott eredmény 31,1 mFt. A Társaságnak 2016-ban sikerült rendeznie tartozásait külső közműszolgáltatók (első sorban EDV Zrt. felé). Megegyezés útján lezárult az Önkormányzattal folytatott – korábbi évekből eredő – jogvita.

Port Danube Kft.

Ügyvezető: Balogh Zoltán (2016. júliusáig), Biró László (2016. júliusától)

A Port Danube Kft. 2015-ben jelentős projektet hajtott végre (komáromi kikötőfejlesztés) melyhez Esztergom Városának Önkormányzata 112 mFt kölcsönrel járult hozzá. A Kft.-nek

2018. dec. 31-ig kell visszafizetnie a kölcsönt. A cég kikötői ill. egyéb vagyoneértékű jogok, eszközök bérbeadásával foglalkozik. A társaság legnagyobb üzleti partnere (vevője) a Mahart Passnave Kft.

2016. ban vezetőváltásra került sor, az új ügyvezető (egyben az Ingatlankezelő Kft. vezetője) a Port Danube Kft.-nél nem részesül javadalmazásban, ami csökkenti az éves személyi ráfordítások összegét. A Társaság árbevétele 2016-ban 46,6 mFt-ra nőtt az előző évi 42,8 mFt-ról. A cég 2015-ben veszteséges volt (4,3 m Ft adózás utáni veszteséggel). 2016-ban az adózott eredmény 6,1 mFt.

Esztergom-Mahart Személyhajózási és Kikötő Kft.

Ügyvezetője: Spányik Gábor

A Társaság az esztergomi kikötők bérbeadásával foglalkozik. A Kft. jelenleg nyereségesen működik, ugyanakkor jövője teljes mértékben a 49%-os résztulajdonos, (egyben legfőbb üzleti partner) MAHART PassNave Kft-től függ.

A Társaság élén 2016-ban vezetőváltásra került sor. Az ügyvezetői tisztséget a MAHART PassNave Kft. ügyvezetője tölti be (megbízással, díjazás nélkül). A cég 2015-ben és 2016-ban 55 mFt árbevétellel, mintegy 49 mFt adózott eredménnyel működött. 2016-ban a Strigonium Zrt. számára 20 mFt-ot meghaladó osztalék várható.

Esztergomi Kegyeleti Kft.

Ügyvezető: Hégli Krisztián

Az Esztergomi Kegyeleti Kft. a temetkezési ill. kegyeleti tevékenység mellett az önkormányzati tulajdonú temetők fenntartását végzi. Az Esztergomi Kegyeleti Kft. számára súlyos erkölcsi – és közvetetten anyagi kárt okozott – a korábbi ügyvezető (L.I.) idején történt ún. koporsólopási ügy. A cég számára kritikus feladat a közbizalom helyreállítása, és ezzel összefüggésben a nyereséges működés elérése. Ugyancsak szükséges a temetők, illetve temetkezés infrastrukturális feltételeinek számottevő fejlesztése (temetői létesítmények, járdák, kapuk, kerítések, közvilágítás kiépítése, eszközpark megújítása) – amihez a szükséges forrást az Önkormányzat képes biztosítani.

A cég 2015-ben 58 mFt árbevételt és 1,1 mFt adózott eredményt ért el. 2016-ban az árbevétel 52,2 mFt-ra, az adózott eredmény 0,4 mFt-ra csökkent. A cég saját tőkéje – korábbi évek veszteséges gazdálkodásából eredően – rendezésre szorul.

Esztergom S.R.L.

Ügyvezető: Bánffy Farkas

Az Esztergom S.R.L. az Önkormányzat megbízása alapján – jelenleg éves szinten 38 ezer EUR (mintegy 11,5 millió Ft) üzemeltetési díj fejében üzemelteti az Önkormányzat tulajdonában álló erdélyi (Vargyas községben található) kastélyt, egyúttal térítésmentesen használja azt rendezvények szervezése céljából. Tartalmi szempontból az Esztergom S.R.L. és az Önkormányzat közötti szerződés vagyonekezelési szerződésnek minősül. A cég – az Önkormányzattól visszamenőleges évekre megkapott finanszírozásból visszafizette tartozását a Strigonium Zrt. számára. A cég bevétele 2016-ban (döntően önkormányzati támogatásból eredően) 12 mFt, az adózott eredménye 994 ezer Ft volt.

1.2. Megszűnt, illetve megszüntetendő tagvállalatok

A) Végelszámolandó cégek

A mérlegkészítés fordulónapja idejére nem zárult le a megszüntetendő társaságok végelszámolása.

- **Gran Tours Kft.:** A Társaság végelszámolása 2015.08.01-én kezdődött meg. A Társaság végelszámolója 2015-ben Balogh Zoltán volt, 2016-tól Tóth József. (Ugyancsak végelszámolás van folyamatban a Gran Tours Kft. tulajdonát képező Esztergomi Turisztikai Kft. esetében).
- **Gran Piac Kft.:** Esztergom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a társaság közvetett tulajdonosa) a cég jogutód nélküli megszűnéséről döntött (végelszámolással). A végelszámolás kezdő időpontja: 2016. ápr. 1. A társaság végelszámolója Tóth József.
- **Ister Granum N.Kft.:** Esztergom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a társaság közvetett tulajdonosa) a cég jogutód nélküli megszűnéséről döntött (végelszámolással). A végelszámolás kezdő időpontja: 2016. május 1. A társaság végelszámolója Tóth József.
- **ÉP Esztergomi Építőipari Kft.:** Esztergom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a társaság közvetett tulajdonosa) a cég jogutód nélküli megszűnéséről döntött (végelszámolással). A végelszámolás kezdő időpontja: 2016. április 1. A társaság végelszámolója Tóth József.
- **EHIR Esztergomi Hirdető Kft.:** A Társaság ügyvezetője 2015-ben Bukovics Krisztián volt. Esztergom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a társaság közvetett tulajdonosa) a cég jogutód nélküli megszűnéséről döntött (végelszámolással). A végelszámolás kezdő időpontja: 2016. május 1. A társaság végelszámolója Tóth József.
- Ugyancsak folyamatban volt az Esztergomi Turisztikai Kft. végelszámolása (végelszámoló: Tóth József).

B) Felszámolt társaságok

- A Strigonium Zrt. tulajdonát képező Védvár Zrt.-vel szemben 2013-ban kezdődött felszámolási eljárás. A felszámolás 2016-ra lezárult. (A Védvár Zrt. tulajdonát képező Városórség N. Kft.-vel szemben kényszertörlesztés történt).
- Esztergom Port Kft.: A Társasággal szemben 2015. áprilisában indult felszámolás. A felszámolás 2016-ra lezárult.

C) Üzletrész-értékesítés

- A Strigonium Zrt. 53%-os és Sztojka Attila magánszemély tulajdonában álló Duna Training Kft. régóta nem végzett érdemi tevékenységet. A cég tetemes külső tartozásokkal rendelkezett, lényegében fizetéseképtelen volt. A 636/2015. (IX.19.) öh. határozattal a Képviselő-testület úgy döntött, hogy utasítja a Strigonium Zrt. vezérigazgatóját, hogy a Duna Training Kft. gazdasági társaságban a Sztojka Attila által tulajdonolt 47 %-os üzletrészét maximum 100,-Ft-os vételáron vásárolja meg. A 2015.12.18-i taggyűlésen Sztojka Attila tájékoztatta a jelenlévőket, hogy nem kívánja értékesíteni a tulajdonrészét. A Strigonium Zrt. vezérigazgatója tájékoztatta az Önkormányzatot a taggyűlésről.

- A Strigonium Zrt. könyvvizsgáló szakértői vizsgálatot rendelt meg a Duna Training üzletrész értékének megállapítására. A szakértő nulla Ft-ban határozta meg az üzletrész értékét. A Képviselő-testület 565/2016. (IX. 22.) önkormányzata határozatával döntött az üzletrész értékesítéséről a kisebbségi tulajdonos számára (700 eFt vétel fejében). A Strigonium Zrt. a döntésnek megfelelően 2016. október 7-én értékesítette az üzletrészt.

2. A Strigonium Zrt. tulajdonában álló földterület kérdése

A Strigonium Zrt. 2015.12.31-i állapot szerint 154 mFt könyv szerinti értékben tartott nyilván tulajdonában álló földterületet, 2016.12.31-re ez az érték 9,6 mFt-ra csökkent.

9. táblázat

Földterületek könyv szerinti értéke (adatok ezer Ft-ban)

	2015	2016
Dobogókői út 31 belterületi beépítetlen terület (26042 m ²)	144 710	0
20377/10 hrsz. földterület	9 441	9 441
7436 hrsz. kert	250	250
Földterületek könyv szerinti értéke összesen	154 401	9 691

A fentiekhez kapcsolódó probléma – amint azt már a 2015. évi üzleti jelentésben is jeleztük –, hogy a Strigonium Zrt. eszköz nyilvántartási lapján a Dobogókői út 31. belterületi beépítetlen terület elnevezésű ingatlan 26.042 m²-rel, 144.710.400,-Ft nyitóértékkel van nyilvántartva. Ugyanakkor a szóban forgó ingatlan a földhivatali nyilvántartás szerint nem létezik, így nincs a Strigonium Zrt. tulajdonában. A fenti problémát a Strigonium Zrt. vezetése 2015. folyamán jelezte az Önkormányzat számára – a probléma megoldására azonban az akkori mérlegkészítésig nem került sor.

A rendelkezésre álló alapítói határozatokból és földhivatali nyilvántartásokból az alábbiak állapíthatók meg:

- Esztergom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 403/2007. (VI.14.) esztergomi öh. határozatával, melyet módosított az 528/2007. (VIII.9.) határozattal úgy döntött, hogy az Esztergom 18197/2. hrsz.-ú, természetben Esztergom, Ipari Park területén található 18.253 m² területű ingatlant nettó 5.000,-Ft/m² áron, majd 4.800,-Ft/m² áron apportálni kívánja a Strigonium Zrt-be.
- Esztergom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 404/2007. (VI.14.) esztergomi öh. határozatával, melyet módosított az 529/2007. (VIII.9.) határozattal úgy döntött, hogy az Esztergom 18201/2. hrsz.-ú, természetben Esztergom, Ipari Park területén található 11.895 m² területű ingatlant nettó 5.000,-Ft/m² áron, majd 4.800,-Ft/m² áron apportálni kívánja a Strigonium Zrt-be.
- Esztergom Város Önkormányzata döntéseinek végrehajtásaként a két ingatlan 2008. március 19. napjától (bejegyzés kelte 2008. május 27.; alapító okirat kelte 2008. március 19.) került a cégkivonatban bejegyzésre. Ebben az időpontban a két ingatlan már nem létezett, átalakítással megszűntek.
- A 2015. október 13. napján kelt tulajdoni lapon a 18201/5. és a 18201/6. hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányadban **Esztergom Város Önkormányzata** (2008.02.14. napjától, a telek átalakítástól kezdődően).
- A Strigonium Zrt. Alapító okiratában jelenleg a változás előtti 18197/2. hrsz.-ú és a 18201/2. hrsz.-ú ingatlanok vannak feltüntetve.

A Társaság könyvvizsgálójával egyeztetve a Strigonium Zrt. 2016-ban 3 oszlopos beszámolót készített, melyben a befektetett eszközök csökkentek a nem létező telek nyilvántartás szerinti értékével, 144.710 eFt-tal. Forrás oldalon az összeg mint Jegyzett, de még be nem fizetett tőke szerepel.

3. Az ingatlanvagyon kérdése

A Strigonium Zrt. 2016.12.31-i állapot szerint 135,7 mFt könyv szerinti értékben tartott nyilván tulajdonában álló ingatlanokat. Az ingatlanvagyon problémája, hogy a korábbi időszakban vélhetően figyelmetlenség, hanyagság, vagy forráshiány következtében a Strigonium Zrt. a legalapvetőbb állagmegóvási munkákat sem végezte el a tulajdonában álló ingatlanokon. A Bajcsy-Zsilinszky út 22-24 sz. alatti (Önkormányzattal közös tulajdonú) épületek időközben életveszélyes állapotúakká váltak. 2016-ban a Társaság már közel 5 millió forintot fordított az ingatlanok – azon belül is a Bajcsy-Zsilinszky úti ingatlnok állagmegőrzése.

10. táblázat

Ingatlanok könyv szerinti értéke 2016.12.31-én (adatok ezer Ft-ban)

<i>Esztergom Mindszenty tér 4. 1.em.4.</i>	4 600,0
<i>Esztergom Bajcsy Zs út 22. fsz.1.</i>	5 328,0
<i>Esztergom Bajcsy Zs út 22. fsz.4.</i>	10 632,0
<i>Esztergom Bajcsy Zs út 24. 1.em. 3</i>	11 776,0
<i>Esztergom Bajcsy Zs. út 24. 1.em.2.</i>	6 472,0
<i>Esztergom Bajcsy Zs. út 24. fsz.4.</i>	10 216,0
<i>Esztergom Bajcsy Zs.út 24. fsz.2.</i>	5 432,0
<i>Esztergom Bajcsy Zs.út 24. fsz.3.</i>	10 112,0
<i>Esztergom Bajcsy Zs.út24.fsz.1.</i>	5 224,0
<i>Esztergom Mindszenty tér 4.fsz.2.</i>	9 488,0
<i>Esztergom Pázmány Péter u. 4.</i>	56 401,0
Ingatlanok	135 681

Ugyancsak probléma, amint arra már utaltunk, hogy a Pázmány Péter 4. sz. alatti épületet a Strigonium Zrt. számára – bérleti jogviszony rendezetlensége miatt – nem hozzáférhető (Az Önkormányzat saját bérlőjével együtt apportálta be az ingatlant a Strigonium Zrt.-be.).

A Bajcsy-Zsilinszky úti ingatlanok, valamint a Pázmány Péter u. 4. sz. ingatlanok vonatkozásában a Képviselő-testület 2017-ben, (a mérlegkészítés fordulónapja után) határozatokat fogadott el.

V. Követelések, kötelezettségek és a likviditás alakulása

1. Követelések alakulása

A Társaság 2015.12.31-én 436,9 mFt követeléssel rendelkezett, ami 2,5 mFt-tal volt magasabb az előző évi értéknél.

11. táblázat

Követelések könyv szerinti értéke (adatok ezer Ft-ban)

	2015	2016
Követelések összesen	436 924	130 921
Ebből:		
E. Ingatlankezelő Kft. szla. tartozása	24 762	0
E. Ingatlankezelő Kft. kölcsöne	33 540	0
Esztergom SRL kölcsöne	14 078	0
Esztergom-Mahart Kft. 2015. évi osztalék	22 164	0
Zöld-út Kft. 2015. évi osztalék	38 000	0
E. Ingatlankezelő Kft. korábbi évek osztaléka	38 289	38 289
Vásárolt követelés	231 900	72 482
Egyéb	34 191	20 150

Megjegyzések:

- A) A követelésekből a legnagyobb összeg a 72 mFt-ot kitevő vásárolt követelések egyenlege, mely tétel az adósságrendezéshez kapcsolódik (A Strigonium Zrt. a korábbi években megvásárolta az adósságrendezéssel kapcsolatos egyes tagvállalatoknak járó önkormányzati tartozásokat, így ezzel az összeggel 2016. december 31-én az Önkormányzat a Strigonium Zrt.-nek tartozott.)
- B) A fenti táblázatból látható, hogy a tagvállalatok 2016 során rendezték tartozásaikat a Strigonium Zrt. felé – egyedül még az Ingatlankezelő Kft. korábbi évekből eredő 38 mFt-os osztaléktartozása nem lett a mérlegkészítés fordulónapjáig átutalva.

2. Kötelezettségek alakulása

A Társaság 2015.12.31-én 157,3 mFt követeléssel rendelkezett, ami 54,6 mFt-tal volt magasabb az előző évi értéknél.

12. táblázat

Kötelezettségek könyv szerinti értéke 2015.12.31-én (adatok ezer Ft-ban)

Megnevezés	2015	2016
Port Danube kamat tartozás	4 647	4 331
Esztergom-Mahart kamat tartozás	4 958	4 958
Klaszter per tartozás (törlesztési megállapodással)	42 833	36 916
Egyéb	104 911	54 550
Összesen	157 349	100 755

Megjegyzések:

- a) A kötelezettségek jelentős részét a mintegy másfél évtizedes pereskedés után lezárult ún. klaszter per következménye okozza. A Strigonium Zrt. az Igazságügyi Minisztérium felé megállapodás alapján törleszti a megítélt tőke és kamat összeget.

- b) Számontevő összeget tesz ki még a tagvállalatok felé fennálló kamattartozás összege (2016. év végén a Port Danube Kft.-vel, Esztergom Mahart Kft.-vel szemben áll fenn).
- c) Az egyéb tartozásokon belül:
- önkormányzati kompenzációval kapcsolatos tartozás 9.133 eFt
 - a követelésvásárlással kapcsolatos tartozás 16.904 eFt
 - Önkormányzattal szemben fennálló (részben vitatott) tartozás 8.829 eFt

3. A kompenzációról szóló határozat problémái

Az előző években a Strigonium Zrt. beszámolójával kapcsolatos könyvvizsgálói korlátozó záradék egyik oka volt a Strigonium Zrt. és Esztergom Város Önkormányzata könyveiben szereplő, egymás közötti követelések és kötelezettségek jelentős eltérése. Ezt döntően a 2012-ben Képviselő-testület által jóváhagyott kompenzálás (azaz követelések-kötelezettségek összevezetése) végre nem hajtása okozta. A kompenzálást a Strigonium végrehajtotta, azonban az Önkormányzat Pénzügyi Osztálya nem.

A Társaság és az Önkormányzat könyvvizsgálóival folytatott egyeztetés alapján a Strigonium Zrt. vezetése a kompenzáció előtti állapot visszaállításával kapcsolatos 2015. évi 528/2015 határozat visszavonását javasolja.

4. A likviditás alakulása

A követelések-kötelezettségek, valamint a likviditás szempontjából megállapítható, hogy 2016-ban a követelések-kötelezettségek rendezése terén sikerül a partnerekkel való megállapodások során számos vitatott kérdést rendezni.

Ennek eredményeképpen:

- a Strigonium Zrt. követeléseinek összege jelentős mértékben (436,9 millió Ft-ról 130,9 millió Ft-ra) csökkent.
- a Strigonium Zrt. kötelezettségeinek összege ugyancsak jelentősen (154,3 millió Ft-ról 100,8 millió Ft-ra) csökkent.
- mindezek következtében stabilizálódott a Strigonium Zrt. pénzügyi helyzete (a pénzeszközök év végi állománya 7 mFt-ról 243,8 mFt-ra emelkedett).

VI. A Strigonium Zrt. tőkehelyzete

A Strigonium Zrt. 2016. év végi tőkehelyzete szempontjából négy lényeges hatással kell számolnunk:

- 13) A saját tőkén belül 76,2 millió forint lekötött tartalékként szerepel az Önkormányzat által 2007-ben folyósított pótbefizetés. Ez az összeg az Önkormányzat számára abban az esetben fizethető vissza, amennyiben a Társaság pénzügyi- és tőkehelyzete megengedi.
- 14) A Társaság a korábbi évek gazdálkodásából eredően 720 millió forintos felhalmozott veszteséget produkált, aminek rendezése az elmúlt években nem történt meg.
- 15) 2016-ban a Port Danube Kft. részesedés értékvesztésének elszámolása 420 millió Ft-tal rontotta a mérleg szerinti eredményt, ami nagy mértékben csökkent a saját tőke összegét. Ez a csökkenés nem a 2016. évi (és nem is a 2015. évi gazdálkodás) következménye, mindazonáltal a következményeket kezelni kell.
- 16) A 144,7 milliós apportált telek problémája miatt 2016-ban 3 oszlopos beszámoló készült, melyben a befektetett eszközök csökkentek a telek nyilvántartás szerinti értékével, 144,7 mFt-tal. Forrás oldalon az összeg mint Jegyzett, de még be nem fizetett tőke szerepel. Az Alapítónak ugyancsak intézkednie kell e kérdés megoldásáról.

A fentiek következtében a Társaság saját tőkéje 2016. december 31-re 704,6 mFt-ra csökkent, ezzel szemben a jegyzett tőke összege 1.785,8 mFt. Ennek következtében a Társaság saját tőkéje a jegyzett tőke 39,5%-ára csökkent, ami az Alapító számára intézkedési kötelezettséggel jár.

Esztergom, 2017. május 22.

Dr. Szántó Tamás
vezérigazgató

VII. Mellékletek: A Strigonium Zrt. tagvállalatainak beszámolóí