



STRIGONIUM
Számviteli és Gazdasági
Tanácsadó Zrt.



STRIGONIUM ZRT.

ÜZLETI JELENTÉS

Esztergom
2021.

TARTALOM

Bevezetés.....	3
I. Vezetői összefoglaló	4
II. A gazdálkodás főbb folyamatai	4
1. Az árbevétel alakulása.....	5
2. Az anyagjellegű ráfordítások alakulása.....	7
3. Személyi jellegű ráfordítások alakulása	7
4. Egyéb bevételek és egyéb ráfordítások alakulása	8
5. Pénzügyi műveletek eredményének alakulása	8
III. Vagyoni helyzet.....	9
1. Részesedések.....	9
1.1. Működő tagvállalatok.....	9
1.2. Végelszámolások.....	11
2. A Strigonium Zrt. tulajdonában álló ingatlanok.....	12
IV. Követelések, kötelezettségek és a likviditás alakulása	12
1. Követelések alakulása	12
2. Kötelezettségek alakulása	13
4. Likviditás, tartalékok.....	13
V. Összefoglalás.....	14
VI. Mellékletek: A Strigonium Zrt. és tagvállalatainak* főbb pénzügyi adatai	15

Bevezetés

A Strigonium Zrt. jogelődjét Esztergom Város Önkormányzata és a Takarékbank alapította meg – idegenforgalmi befektetési céllal – 1989-ben. A céget 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 vagyonnevelés lett a Társaság fő tevékenysége.

A Társaság jegyzett tőkéje 2021. december 31-én 485.817 eFt volt. A Társaság 485.817 db 1.000 Ft névértékű névre szóló, dematerializált részvényeinek egyedüli tulajdonosa Esztergom Város Önkormányzata.

A Társaságot Lamperth Ádám vezérigazgató irányítja 2021. szeptember 11-től.

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 2021. évben - mint az előző években is - a Correct Pénzügyi és Könyvszakértő Kft. (képviseli: Egri István Iván könyvvizsgáló) végezte.

A Strigonium Zrt. tagvállalatai:

A) Működő tagvállalatok

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

B) Folyamatban levő végelszámolás:

- Esztergomi Ingatlankezelő Kft. "v.a."

Fő tevékenységek

- Esztergom Város Önkormányzat Képviselő-testülete 1024/2018. (XII.13.) határozatával döntött arról, hogy 2019. január 1-től az ingatlankezelési tevékenységre korábban megkötött megbízási szerződésben meghatározott feladatokat az Esztergomi Ingatlankezelő Kft. helyett a Strigonium Zrt. lássa el. Ezzel 2019. óta már az ingatlankezelési tevékenység bevétele vált meghatározóvá a cég bevételei között.
- A Strigonium Zrt. tevékenységei között második legfontosabb elemként a saját tulajdonú társaságokkal kapcsolatos vagyonnevelés, menedzsment-szolgáltatások (számvetési, jogi és informatikai alapszolgáltatás, tulajdonosi joggyakorlás) szerepel.
- A Strigonium Zrt. további bevételt realizáló tevékenysége a saját tulajdonú ingatlanok bérbeadása, valamint a társasházkezelés.

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

- A 2021. évben, az elhúzódó járványhelyzet okozta nehézségek ellenére, a Társaság eredményesen gazdálkodott. A 2021. évben a Társaság – az előző évi 66 mFt-tal szemben – 6 mFt nyereséget ért el. A Társaság eszközeinek értéke 2021. december 31-én 918 mFt, ezen belül a pénzeszközök értéke a 243 millió Ft volt.
- A 2021. évben a társaság nettó árbevétele 196 mFt volt, ami megegyezik az előző évi árbevétellel.
- A pénzügyi műveletek eredménye 6,5 mFt-os volt. A leányvállalatok tavalyi 34 mFt-os osztalék kifizetése után, idén nem várható osztalék kifizetés.
- 2021-ben az anyagjellegű ráfordítások összege 59 mFt volt, ami az előző évhez képest növekedést mutat.
- 2021-ben a Társaság összes személyi jellegű ráfordítása (bér, egyéb személyi jellegű ráfordítások, járulékok) összege 133,6 mFt volt az előző évi 138,3 mFt-tal szemben.
- A 2020. évben a Strigonium Zrt. tőkehelyzete rendeződött: Esztergom Város Önkormányzata a 144 millió Ft jegyzett de be nem fizetett tőkét 2020.03.26-án átutalta. Ezt követően 2020.03.27-én a Strigonium Zrt. a lekötött tartalékként kimutatott 76.230 eFt összegű pótbefizetést visszautalta a Tulajdonosnak.
- A Strigonium Zrt. jelenlegi vezetése is keresi azon lehetőségeket, tevékenységeket, melyekkel a jövőben portfólióját és ezáltal bevételeit is növelni tudja.

Összességében megállapíthatjuk, hogy a Strigonium Zrt. 2021-ben is eredményesen gazdálkodott, döntően az Önkormányzat számára nyújtott szolgáltatásaival. A Strigonium Zrt. az Önkormányzattal szorosan együttműködve a tőkeerejével, a rendezett vagyoni pénzügyi helyzete alapján, képes hozzájárulni a város megújulásához.

II. A gazdálkodás főbb folyamatai

A 2021. évben a Társaság eredményesen gazdálkodott annak ellenére, hogy az előző évi 66 mFt-tal szemben 6 mFt nyereséget ért el. A legfőbb eltérést a 2020-as évhez viszonyítva, a leányvállalatok osztalékának elmaradása és a korábbi évek értékvesztésének visszairásából fakadó különbözet okozza. A Társaság eszközeinek értéke 2021. december 31-én elérte az 918 mFt-ot, ezen belül a pénzeszközök értéke a 243 millió Ft-ot.

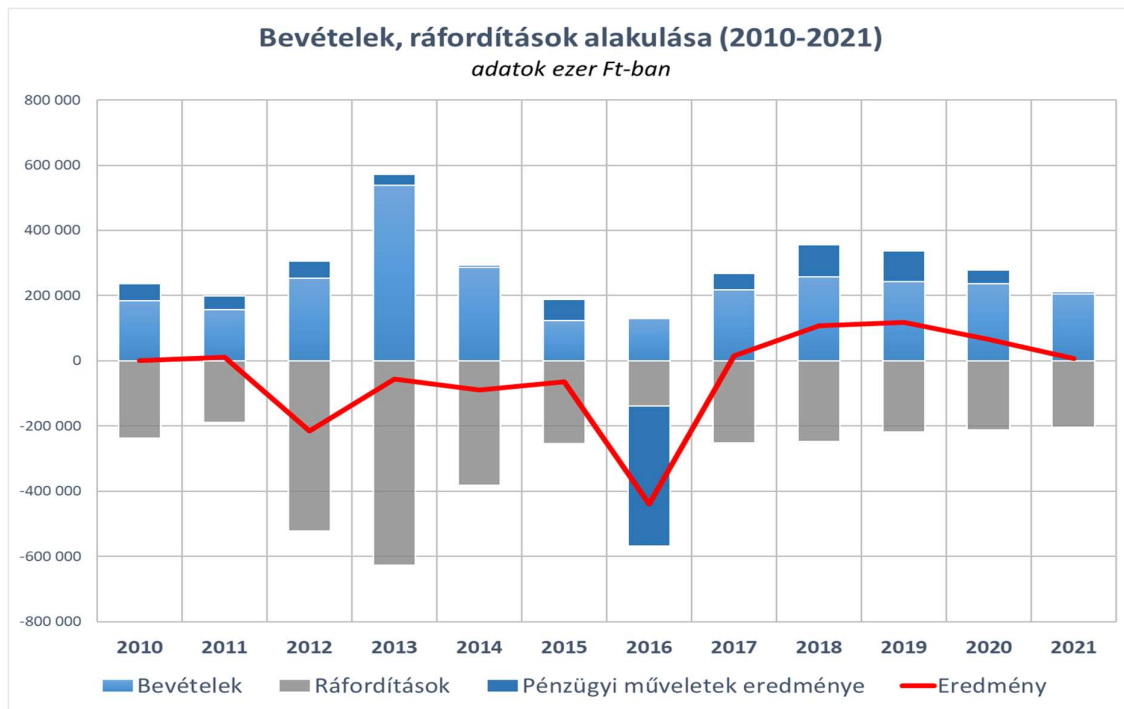
A Strigonium Zrt. a 2016. évi pénzügyi reorganizáció óta eredményesen működött, pénzügyi helyzete megszilárdult. A Társaság – az elért eredmények alapján – a jövőben nagymértékben hozzá tud járulni azokhoz a városi beruházásokhoz, projektekhez, melyek élhetőbb, vonzóbb kereteket biztosíthatnak a városi élet mindennapjaihoz.

1. táblázat

Eredmény alakulása a (2010-2021)

adatok ezer Ft-ban	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	161 453	134 022	119 519	68 025	59 930	51 136	65 285	95 004	112 424	186 246	196 598	196 332
AKTIVÁLT SAJÁT TELJ. ÉRTÉKE	0	0	0	0	0	0	0	0	8 915	4 456	1 033	1 559
EGYÉB BEVÉTELEK	22 716	23 778	133 549	470 216	225 898	71 915	64 085	122 429	135 698	52 426	38 425	6 801
ANYAGJELLEGŰ RÁFORD.	93 822	90 647	71 648	53 289	63 740	40 382	31 252	49 189	76 102	70 301	49 117	59 265
SZEMÉLYI JELL. RÁFORD.	87 932	68 769	66 325	60 714	54 552	49 926	32 134	50 688	61 222	131 919	138 334	133 588
ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	24 959	23 413	24 185	21 288	18 365	7 207	5 030	4 716	4 074	8 059	6 243	5 918
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	29 848	5 274	360 268	492 443	244 358	156 828	70 659	147 926	105 976	8 371	17 397	5 856
ÜZEMI TEV. EREDMÉNYE	-52 392	-30 303	-269 358	-89 493	-95 187	-131 292	-9 705	-35 086	9 663	24 478	24 965	65
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	53 269	41 273	53 221	33 406	6 240	66 085	-429 788	50 566	98 200	93 948	41 557	6 477
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	877	10 970	-216 137	-56 087	-88 947	-65 207	-439 493	15 480	107 863	118 426	66 522	6 542
Adófizetési kötelezettség	0	0	0	1 521	1 168	596	379	434	0	204	358	72
ADÓZOTT EREDMÉNY	877	10 970	-217 658	-57 255	-89 543	-65 586	-439 927	15 480	107 863	118 222	66 164	6 470

1. ábra

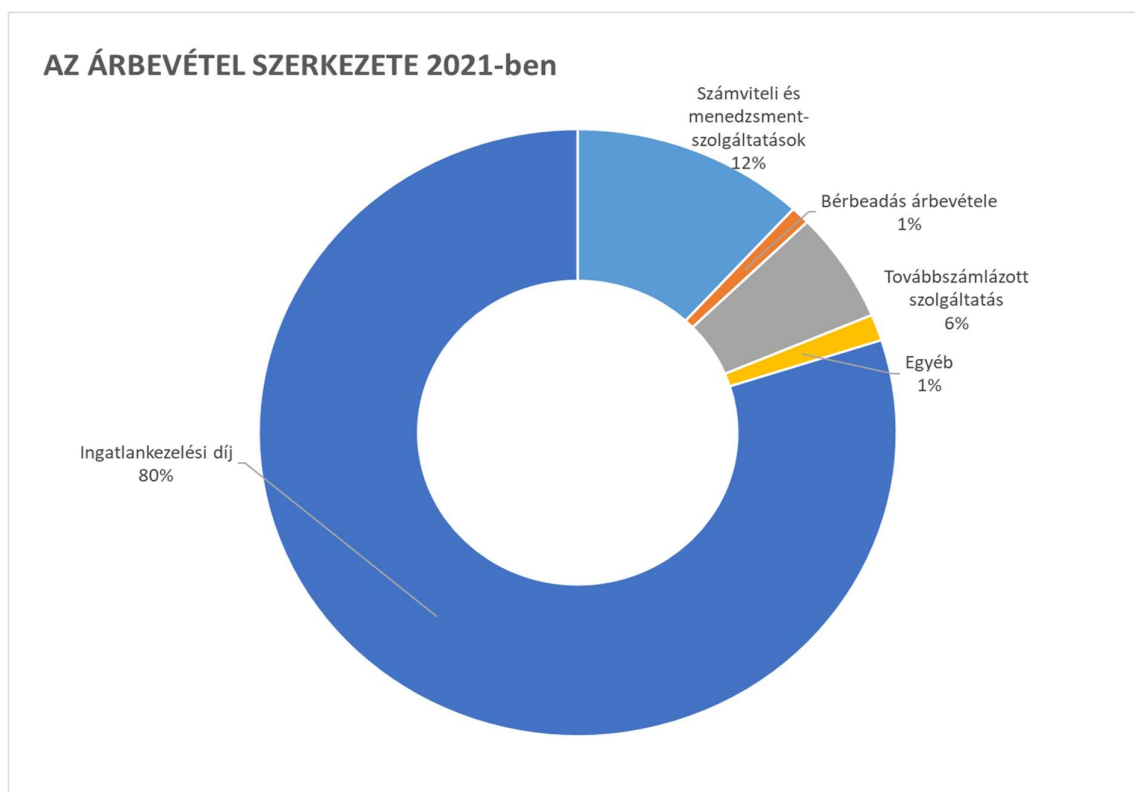
**1. Az árbevétel alakulása**

A társaság nettó árbevétele 2021-ben 196,3 mFt-ot tett ki, ami minimálisan maradt el az előző évitől. A Társaság bevételeinek túlnyomó részét az Önkormányzat által fizetett ingatlankezelési díj tette ki.

2. táblázat

Értékesítés nettó árbevétele (adatok ezer Ft-ban)

adatok ezer Ft-ban	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Számviteli és menedzsment-szolgáltatások	15 693	15 656	24 117	26 563	26 740	25 869	23 065	23 190
Bérbeadás árbevétele	13 307	10 946	14 885	16 369	13 351	11 963	1 884	1 910
Továbbszámlázott szolgáltatás	30 888	24 534	26 252	27 127	35 337	36 440	23 678	11 555
Egyéb	42	0	31	24 945	36 996	12 974	9 932	2 742
Ingatlankezelési díj	0	0	0	0	0	99 000	138 039	156 935
Értékesítés nettó árbevétele	59 930	51 136	65 285	95 004	112 424	186 246	196 598	196 332



Megjegyzések:

- Esztergom Város Önkormányzata az 1024/2018. (XII.13.) sz. határozatában döntött az Esztergomi Ingatlankezelő Kft. tevékenységének a Strigonium Zrt-be való átszervezéséről. Az ingatlankezelési tevékenységből származó megbízási díj 2019. márciusától új bevételként jelent meg a Strigonium Zrt. bevételei között.
- 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 társaság (Esztergomi Ingatlankezelő Kft. „v.a.”) könyvelését, és cégjogi (ügyvédi) teendőit, beszámoló-készítési feladatait, az iratanyagok őrzését stb.
2020. óta a bérbeadásból származó bevételek jelentősen visszaestek tekintve, hogy 2019-ben – Önkormányzati döntés alapján – a Társaság értékesítette a tulajdonában álló óriásplakátokat és 2021-ben a Széchenyi tér vendéglő-teraszainak ill. rendezvény helyszínének bérbeadása visszakerült önkormányzati hatáskörbe. Ezen a soron így csak a társaság tulajdonában lévő ingatlanok kiadásából származó bevételek szerepelnek a továbbiakban.

Összességében a bevételek biztosították a Társaság működését. A bérleti díjak az előző pontban leírt okok miatt visszaestek, így a Társaság bevételei között még meghatározóbbá vált az ingatlankezeléssel kapcsolatos árbevétel.

2. Az anyagjellegű ráfordítások alakulása

2021-ben az anyagjellegű ráfordítások összege meghaladta a 59 millió Ft-ot. Az igénybe vett szolgáltatások összege nőtt jelentősen, miközben az anyagköltség az egyéb szolgáltatások értéke, valamint a közvetített szolgáltatások értéke csökkent.

3. táblázat

Anyagjellegű ráfordítások (2014-2020)

adatok ezer FT-ban	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2021/2020
	(ezer Ft)	(ezer Ft)	(ezer Ft)	(ezer Ft)	(ezer Ft)	(ezer Ft)	(ezer Ft)	(ezer Ft)	(%)
Anyagköltség	9 253	1 977	593	3 582	4 450	6 672	4 576	4 056	89%
Igénybe vett szolgáltatások értéke ebből:	40 052	24 587	14 756	18 086	18 346	23 682	18 645	41 436	222%
Bérelti díjak	1 361	4 453	-812	3 352	3 180	4 761	1 465	985	67%
Karbantartási, javítási költségek	742	429	4 945	1 734	3 159	3 290	1 869	2 154	115%
Számítástechnikai szolgáltatás	1 625	1 630	2 637	3 239	2 072	716	697	1 684	242%
Ügyvédi díjak	14 996	11 505	3 848	3 300	3 900	4 920	5 040	5 153	102%
Könyvvizsgálói díjak	2 608	1 400	1 200	1 200	1 200	1 500	1 270	1 270	100%
Posta, telefon, Internet	1 403	945	784	727	711	1 206	1 406	1 443	103%
Szakértői és tanácsadói díjak	12 915	1 319	660	360	530	825	582	0	0%
Egyéb, nem részletezett	4402	2 906	1494	4 174	3 594	6 464	6 316	28 747	455%
Egyéb szolgáltatások értéke	2 509	1 915	1 766	2 850	2 647	2 270	2 231	2 230	100%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	12 504	12 934	113	0	0	0%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	11 926	11 903	14 107	12 167	37 725	37 564	23 665	11 543	49%
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	63 740	40 382	31 252	49 189	76 102	70 301	49 117	59 265	121%

3. Személyi jellegű ráfordítások alakulása

2021-ben a Társaság összes személyi jellegű ráfordítása (bérköltség, személyi jellegű egyéb kifizetések, bérjárulékok) 133,6 mFt volt, ami mintegy 3%-kal maradt el az előző évi szinttől.

A Társaság 2021-ben 33 főt foglalkoztatott, mely 9 fővel kevesebb az előző évi létszámnál. A csökkenés oka egyrészt az egyes adminisztratív területek racionalizálása, a megbízással foglalkoztatottak csökkenése.

A foglalkoztatottak többsége munkaviszonyban, teljes munkaidőben volt foglalkoztatva. A teljes munkaidőben foglalkoztatottak száma 2021-ben – a vezető tisztségviselővel együtt – 25 főt tett ki. A tárgyévben foglalkoztatottak átlagos statisztikai létszáma 18,8 fő.

4. táblázat

Személyi ráfordítások alakulása (2014-2021)

adatok ezer FT-ban	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2021/2020
	(ezer Ft)	(ezer Ft)	(ezer Ft)	(ezer Ft)	(ezer Ft)	(ezer Ft)	(ezer Ft)	(ezer Ft)	(%)
Teljes munkaidős szellemi foglalk. munkabére	30 708	23 076	13 766	17 638	21 950	60 849	70 363	72 404	103%
Részmunkaidős szellemi foglalk. munkabére	0	1 012	0	3 023	0	1 961	2 390	88	4%
Teljes munkaidős fizikai foglalkoztatott munkabére	0	0	0	0	0	14 508	16 312	12 060	74%
Részmunkaidős fizikai foglalkoztatott munkabére	0	0	0	0	0	1 639	564	675	120%
Vezető tisztségviselő munkabére	8 400	10 650	8 400	8 400	8 400	13 225	14 400	14 782	103%
Megbízási díj	0	1 440	1 341	3 718	9 070	3 256	1 365	2 641	193%
Egyszerűsített foglalkoztatás	0	0	0	3 499	5 646	30	205	0	0%
Felügyelő Bizottság	0	0	0	2 741	3 000	3 000	3 000	2 400	80%
Összes bér	39 108	36 178	23 507	39 019	48 066	98 468	108 599	105 050	97%
Személyi jellegű egyéb kifizetés	4 545	3 719	2 190	2 708	3 378	11 434	10 626	11 307	106%
Bérjárulékok	10 899	10 028	6 437	8 961	9 778	22 017	19 109	17 231	90%
SEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	54 552	49 925	32 134	50 688	61 222	131 919	138 334	133 588	97%

5. táblázat

Foglalkoztatottak létszámának alakulása

Létszám (fő)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Teljes munkaidős szellemi foglalkoztatott	9	7	5	5	7	24	23	18
Részmunkaidős szellemi foglalkoztatott	-	1	-	1	-	1	2	1
Teljes munkaidős fizikai foglalkoztatott	-	-	-	-	-	6	5	6
Részmunkaidős fizikai foglalkoztatott	-	-	-	-	-	2	2	1
Megbízási szerződéssel foglalkoztatott	-	1	1	1	3	9	9	4
Vezető tisztségviselő	1	1	1	1	1	1	1	1
Vállalkozási jellegű jogviszony	0	0	0	0	0	0	0	2
ÖSSZESEN	10	10	7	8	11	43	42	33

4. Egyéb bevételek és egyéb ráfordítások alakulása

6. táblázat

Egyéb bevételek és ráfordítások alakulása (2015-2021)

adatok ezer FT-ban	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Egyéb bevételek	71 914	64 085	122 429	135 698	52 426	38 425	6 801
Ebből: - Céltartalék felhasználása	25 177	4 414	11 237	18 000	0	0	0
- Követelések értékvesztésének visszairása	41 915	32 344	4 142	84 381	8 313	26 150	5 321
- Különféle egyéb bevételek	4 822	27 327	2 390	33 317	20 348	11 223	875
- Ingatlan és tárgyi eszköz értékesítés	0	0	73 200	0	20 999	1 052	605
- Önkormányzati támogatás nettó összege	0	0	31 460	0	2 766	0	0
Egyéb ráfordítások	156 828	70 659	147 926	105 976	8 371	17 397	5 856
Ebből: - Céltartalék képzés	25 651	0	8 000	0	0	0	0
- Követelésekre elszámolt értékvesztés	0	12 690	15 580	27 279	1 127	1 368	606
- Véglegesen nem fejlesztési célra adott pénzeszközök	24 199	29 394	643	0	0	0	0
- Elengedett követelés	35 601	8 557	3	75 119	0	547	0
- Behajthatatlan követelés	10 403	14 025	428	734	899	1 252	0
- Értékesített ingatlanok könyv szerinti értéke	0	0	121 593	0	2 174	0	0
- Perköltség, VH kgt, kártérítés, kés.kamat	46033	0	0	53	0	1 043	3
- Egyéb, nem részletezett	14941	5993	1 679	2 791	4 171	4 043	5 247
- Térítés nélkül átadott eszközök	0	0	0	0	0	9 144	0

Megjegyzések:

- 2021-ben az egyéb bevételeken belül a követelések értékvesztésének visszairása volt jelentősebb összeg (5,3 mFt)
- Az egyéb ráfordítások nem részletezett sorában a legmagasabb összeg az iparüzési adó volt (3,5 mFt).

5. Pénzügyi műveletek eredményének alakulása

7. táblázat

Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai (2015-2021)

adatok ezer FT-ban	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kamatok és kamatjellegű bevételek	2 497	32	611	497	740	704	714
Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek	164	1 125	0	0	0	0	0
Részesedések értékvesztésének visszairása	0	86 645	13 591	46 289	24 936	6 804	5 907
Kapott osztalék, részesedés	60 164	0	40 565	69 344	68 794	34 049	0
Egyéb	3 605	3	0	70	0	0	0
Pénzügyi műveletek bevételei	66 430	87 805	54 767	116 200	94 470	41 557	6 621
Fizetendő kamat	159	45	0	0	22	0	0
Részesedésekből származó ráfordítások	0	85 762	4 200	18 000	500	0	0
Részesedések értékvesztése	183	422 081	0	0	0	0	0
Egyéb	3	0	1	0	0	0	144
Pénzügyi műveletek ráfordításai	345	507 888	4 201	18 000	522	0	144
Pénzügyi műveletek eredménye	66 085	-420 083	50 566	98 200	93 948	41 557	6 477

Megjegyzések:

- a) A korábbi években viszonylag magas volt a végelszámolással megszüntetett cégek részesedésének értékvesztése. (Ugyanakkor a megszünt cég részesedésének kivétele a pénzügyi műveletek ráfordításaiban jelent meg.) A végelszámolások lezárultával ez a tétel is lecsökkent.
- b) A Strigonium Zrt. a leányvállalatok 2020. évi eredménye után osztalékot nem realizált 2021. évben.

III. Vagyoni helyzet

A Strigonium Zrt. 2021. december 31-én könyv szerinti értéken 622 mFt befektetett eszközállománnyal – ezen belül más társaságokban meglévő részesedésekkel, részesedéshez kapcsolódó cégértékkel, ingatlanállománnyal és egyéb tárgyi eszközállománnyal – rendelkezett.

1. Részesedések

A Részesedések nyilvántartási értéke 2021.12.31-én 730,4 mFt volt, míg a könyv szerinti értéke 356 mFt.

8. táblázat

Részesedések értéke 2021.12.31-én

adatok ezer FT-ban	2021		
	I. Nyilvántartási ár	II. Elszámolt értékvesztés	III. Nettó könyv szerinti érték
<u>Működő tagvállalatok</u>			
Zöld -út Esztergom Kft. (100%)	134 560	0	134 560
Port Danube Kft. (100%)	569 000	347 754	221 246
Esztergomi Kegyeleti Kft. (100%)	3 000	0	3 000
Gran Parkoló Kft. (100%)	3000	0	3 000
Esztergom Srl. (100%)	8 308	8 308	0
Esztergom-Mahart Kft. (51%)	2 550	0	2 550
I. Összesen	720 418	356 062	364 356
<u>Végelszámolás alatt álló tagvállalat</u>			
Esztergomi Ingatlankezelő Kft. "v.a." (100%)	10 000	0	10 000
II. Összesen	10 000	0	10 000
MINDÖSSZESEN	730 418	356 062	374 356

1.1. Működő tagvállalatok

A Strigonium Zrt. létesítő okirata szerint a Strigonium Zrt kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságok esetén a Vezérigazgató hatáskörébe tartozik a számviteli törvény szerinti beszámoló elfogadása, ideértve az adózott eredmény felhasználására vonatkozó döntést is.

Az alábbi adatok tájékoztató jellegűek, tekintve, hogy az üzleti jelentés benyújtásakor egyes

tagvállalatok esetében a könyvvizsgálat még nem zárult le. A Strigonium Zrt. a könyvvizsgálat lezárulta után, a beszámoló felügyelő bizottságok által történő megtárgyalását követően hozza nyilvánosságra a Társaságok beszámolóit.

Zöld-Út Esztergom Kft.

Ügyvezető: Balogh Krisztián

A működő tagvállalatok közül a Zöld-Út Esztergom Kft. az Önkormányzat számára végez útkarbantartással, zöldfelület-kezeléssel, hóeltakarítással stb. kapcsolatos feladatokat, az Önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződés alapján.

A Társaság 2021-ben 676 millió forintot meghaladó árbevételt realizált (melynek több, mint 90 %-át az Önkormányzat megrendelése alapján), ez mellett azonban 91,5 millió Ft-os veszteséget produkált.

Esztergomi Ingatlankezelő Kft. „v.a”

Végelszámoló: Hégli Krisztián

2019. január 1-től az ingatlankezelési tevékenységet önkormányzati döntés alapján a Strigonium Zrt. vette át a kft-től. Jelenleg a Társaság végelszámolással történő megszüntetése folyamatban van.

Port Danube Kft.

Ügyvezető: Csöppü Mónika

A Port Danube Kft. 2015-ben jelentős projektet hajtott végre (komáromi kikötőfejlesztés) melyhez Esztergom Város Önkormányzata 111,8 mFt kölcsönrel járult hozzá. A cég kikötői ill. egyéb vagyoneértékű jogok, eszközök bérbeadásával foglalkozik. A társaság legnagyobb üzleti partnere (vevője) a Mahart PassNave Kft.

A Társaság 2021-ben 70,6 mFt árbevételt és 5,9 mFt nyereséget realizált.

Esztergomi Kegyeleti Kft.

Ügyvezető: Hégli Krisztián

Az Esztergomi Kegyeleti Kft. a temetkezési, illetve kegyeleti tevékenység mellett az önkormányzati tulajdonú temetők fenntartását végzi az Önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződés alapján.

A Társaság 2021-ben 69,5 mFt árbevételt, és 8,9 mFt veszteséget produkált.

Gran Parkoló Kft.

Ügyvezető: Lamperth Ádám

A Gran Parkoló Kft. Esztergom Város területén – rendelet ill. közszolgáltatási szerződés alapján – kizárólagos joggal végzi a rendelet hatálya alá tartozó területeken a parkolási rendszer

működtetését. A Társaság bevételeit nagyban csökkentette a járványügyi helyzettel kapcsolatban bevezetett (átmeneti) ingyenes parkolás. A 2020. január 1. és 2020. december 31. közötti parkolási és pótdíj-bevételek, valamint üzemeltetési költségek elszámolása a 2021. február 28-án jóváhagyott Megállapodás alapján történt. A Megállapodás alapján a Társaság bruttó 15.370.543,-Ft összeget utalt át az Önkormányzat részére.

A cég adózott eredménye 2,4 mFt volt.

Esztergom S.R.L.

Ügyvezető: Dr. Szerencsés Gergely

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. A cég beszámolója a román cégjogi szabályok szerint készül.

Esztergom-Mahart Személyhajózási és Kikötő Kft.

Ügyvezetője: Csöppű Mónika

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

2020-ban a Társaság – jelentős részben a járványügyi helyzet miatt – az előző évhez képest jelentős mértékben alacsonyabb forgalmat (6,6 mFt árbevétel) és mintegy 5 mFt eredményt produkált. 2021-ben 60 mFt árbevétel mellett az adózott eredménye már 52,4 mFt volt.

A 2022. április 15-én kelt megállapodás értelmében az Esztergom-Mahart Kft. és a Mahart-PassNave Kft. között 2013. december 21-én létrejött határozott idejű bérleti szerződést határozatlan idejűre módosították, és a Felek egyúttal elismerték, hogy a Mahart-PassNave Kft.-nek 2020. évre vonatkozóan 53.400.000 Ft +Áfa bérleti díj tartozása áll fenn. Ez a bérleti díj különbség a számviteli politikában foglaltak szerint jelentős mértékű, így a 2020. évi beszámoló adatainak változása a 2021. évi beszámolóban kerül kimutatásra (három oszlopos beszámoló).

1.2. Végelszámolások

A Strigonium Zrt. a korábbi években megszüntette – önkormányzati határozat alapján – a funkciótalanává vált – és korábbi döntések miatt pénzügyi csődhelyzetbe sodort cégeket. A cégcsoport további racionalizálása érdekében 2020. július 1-jén megkezdődött az Esztergomi Ingatlankezelő Kft. végelszámolása, miután a cégtől a Strigonium Zrt. vette át az ingatlankezeléssel kapcsolatos feladatokat. A végelszámolás 2022. február 15-i dátummal befejeződött, a Cégbírószági törlés folyamatban van.

Befejezett végelszámolások

Az előző években az alábbi cégek végelszámolása zárult le:

1. Gran Piac Kft. "v.a." (bejegyzés kelte: 2017. május 8.)

2. Esztergomi Turisztikai N. Kft. "v.a." (2017. május 4.)
3. Ister Granum N. Kft. "v.a." (2017. május 8.)
4. Településfejlesztési Kft. „v.a.” (2017. december 4.)
5. Gran Tours Kft. „v.a.” (2018. november 26.)
6. ÉP Esztergomi Építőipari Kft. „v.a.” (2018. július 9.)
7. EHIR Esztergomi Hirdető Kft. „v.a.” (2019. október 5.)
8. Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő Esztergomi Vízmű Kft. „v.a.” (2020. július 8.)

2. A Strigonium Zrt. tulajdonában álló ingatlanok

A Strigonium Zrt. 2021. december 31-én könyv szerinti nettó értéken mintegy 225 millió Ft értékű ingatlantulajdonnal rendelkezett. Ezek közül legnagyobb értékkel az Önkormányzattól 2019-ben megvásárolt ún. kamionparkoló rendelkezett.

Esztergom Város Önkormányzata 318/2021.(XI.18.) sz. öh. döntött úgy arról, hogy elcseréli az Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő Esztergom belterület, 20377/32 helyrajzi számú, kivett ipartelep megnevezésű, 174.302 m² nagyságú ingatlan 33.314 m² nagyságú területrészt a Strigonium Zrt. tulajdonában lévő 18201/6 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 26.042 m² nagyságú ingatlannal inkubátorház kialakítása céljából. Az ingatlan csereszerződés 2021. évben aláírásra került, azonban a tényleges csere (birtokba kerülés) 2022. évben zajlott le.

9. táblázat

Ingatlanok, földterületek könyv szerinti értéke

adatok ezer Ft-ban	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Megjegyzés
20377/10 hrsz. földterület	9 441	9 441	9 441	9 441	9 441	9 441	
7436 hrsz. kert	250	250	250	250	250	250	
Ipari Park 18201/6 hrsz.	0	0	0	159 708	159 708	161 976	2019.05.08-i vásárlás E.Város Önkormányzatától, értéknövelő beruházás 2021.01.01. akvitálva
Esztergom, Mindszenty tér 4. 1.em.4.	4 600	4 508	4 416	7 899	7 735	7 571	
Esztergom, Mindszenty tér 4. fsz. 2.	9 488	9 298	9 108	8 919	8 729	20 720	Értéknövelő felújítás aktiválva 2021.04.01.
Esztergom, Berényi Zs.u.5. 16267 hrsz.	0	26 901	26 361	25 821	25 281	24 741	Csere a 242/2017.(III.23.) és 559/2017. (VI.22.) öh. al.
Ingatlanok, földterületek összesen:	23 779	50 398	49 576	212 038	211 144	224 699	

IV. Követelések, kötelezettségek és a likviditás alakulása

1. Követelések alakulása

A Társaság 2021.12.31-én 45,7 mFt követelést tartott nyilván, mely az előző évhez képest nőtt.

10. táblázat

Követelések könyv szerinti értéke

adatok ezer FT-ban	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
E. Ingatlankezelő Kft. szla. tartozása	24 762	0	0	0	0	0	0
E. Ingatlankezelő Kft. kölcsöne	33 540	0	0	0	0	0	0
Esztergom SRL kölcsöne	14 078	0	0	0	0	0	0
Esztergom-Mahart Kft. 2015. évi osztalék	22 164	0	0	0	0	0	0
Zöld-út Kft. 2017. évi osztalék	38 000	0	0	20 000	0	0	0
Zöld-Út Kft. kölcsön kamata	0	0	0	0	1	0	0
E. Ingatlankezelő Kft. korábbi évek osztaléka	38 289	38 289	0	0	0	0	0
Vásárolt, átvett követelés (adósságrendezés, egyéb)	231 900	72 482	0	0	6 389	3 674	3 482
Vevő követelés	20 571	13 272	12 228	8 861	44 872	37 065	39 015
Adó követelés	368	86	1 045	617	14 536	1 377	119
Egyéb	13 252	6 792	402	1 196	2 944	1 858	3 125
Követelések összesen	436 924	130 921	13 675	30 674	68 742	43 974	45 741

Megjegyzés:

2021. december 31-én a vevő követelések túlnyomó része Önkormányzattal szemben állt fenn (36 mFt).

2. Kötelezettségek alakulása

A Társaság 2021.12.31-én 26,3 mFt kötelezettséget tartott nyilván, amely az előző évhez képest csökkent.

11. táblázat

Kötelezettségek könyv szerinti értéke 2021.12.31-én

adatok ezer FT-ban	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Port Danube kamat tartozás	4 647	4 331	0	0	0	0	0
Esztergom-Mahart kamat tartozás	4 958	4 958	0	0	0	0	0
Klaszter per tartozás (törlesztési megállapodással)	42 833	36 916	23 072	9 229	0	0	0
Szállítók	14 217	11 351	9 614	980	18 651	5 281	3 205
Önkormányzat kompenzálás különbözete	9 132	9 132	9 132	0	0	0	0
Adók, járulékok, bér	6 101	4 006	14 681	6 306	18 531	24 905	23 026
Egyéb	75 461	30 061	23 120	48 512	40 801	2 651	43
Kötelezettségek összesen	157 349	100 755	79 619	65 027	77 983	32 837	26 274

Megjegyzések:

- A szállítói kötelezettségek összege csökkent (5,3 mFt-ról 3,2 mFt-ra).
- A kötelezettségek túlnyomó részét 12. havi adók, járulékok tették ki, melyek kifizetése 2022-ben történt meg.

4. Likviditás, tartalékok

2021-ben a Társaság likviditása változatlanul stabil volt. A pénzeszközök értéke meghaladta a 243 mFt-ot. A Társaság saját tőkéjén belül mintegy 66 mFt az eredménytartalék.

Felhívjuk egyúttal azonban a figyelmet arra, hogy a járványügyi helyzet befolyással bírt a fizetős parkolásra is. A fizető parkolás átmeneti szünetelése lecsökkentette a Gran Parkoló Kft. bevételeit. A Strigonium Zrt. nagyban mérsékelte a Kft. felé kiszámlázott menedzsment díjakat, ami áttételesen a Strigonium Zrt. bevételeire is csökkentőleg hatott.

Végül ugyancsak megjegyezzük, hogy két Társaság esetében a 2021. év is veszteséggel zárult.

A Zöld-út Esztergom Kft. és az Esztergomi Kegyeleti Kft. vezetése jelenleg az Önkormányzattal és a Strigonium Zrt.-vel közösen keresi a megoldást a tevékenység minimális jövedelmezőségének helyreállítására.

Fenti tényezők miatt a 2022-es évben a 2021-es üzleti év eredményei alapján Strigonium Zrt. számottevő osztalékra nem számít.

VI. Összefoglalás

Összességében megállapíthatjuk, hogy az örökölt problémák túlnyomó részén a korábbi években sikerült úrrá lenni. A cég vagyoni- és tőkehelyzete stabil. A Strigonium Zrt. az előző évhez hasonlóan 2021-ben is pozitív eredményt tudott produkálni.

Esztergom, 2022. május 02.

.....
Lamperth Ádám
vezérigazgató

VII. Mellékletek: A Strigonium Zrt. és tagvállalatainak* főbb pénzügyi adatai

Mérleg 2021. december 31. adatok eFt-ban	Strigonium Zrt.	Gran Parkoló Kft.	Esztergom - Mahart Kft.	Port Danube Kft.	Zöld-Út Esztergom Kft.	Esztergomi Kegeleti Kft.	Esztergomi Ingatlankezelő Kft. "v.a." 2021.06.30. adat
1. A. Befektetett eszközök (2+3+4 sor)	622 190	3 517	139	723 581	85 048	3 730	89
2. I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0	0	0	0	0
5. II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	247 834	3 517	139	723 581	85 048	3 730	89
8. III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	374 356	0	0	0	0	0	0
10. B. Forgóeszközök (6-9 sorok)	295 362	84 577	84 504	48 629	172 210	14 978	9 913
11. I. KÉSZLETEK	6 596	0	0	0	75	2 252	0
13. II. KÖVETELÉSEK	45 741	23 101	76 390	4 836	93 206	606	3 201
14. III. ÉRTÉKPAPIROK	0	0	0	0	0	0	0
15. IV. PÉNZESZKÖZÖK	243 025	61 476	8 114	43 793	78 929	12 120	6 712
16. C. Aktív időbeli elhatárolások	449	177	53 400	33 439	273	130	0
17. ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN (1+5+10 sor)	918 001	88 271	138 043	805 649	257 531	18 838	10 002
18. D. Saját tőke (13+15+16+17+18+19+20 sor)	889 275	60 947	116 130	221 246	128 944	-688	9 774
19. I. JEGYZETT TŐKE	485 817	3 000	5 000	3 100	134 560	3 000	10 000
21. II. JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0	0	0	0	0
22. III. TÖKETARTALÉK	302 739	0	0	56 900	0	2 500	0
23. IV. EREDMÉNYTARTALÉK	65 818	55 508	58 705	155 339	85 931	2 734	1 292
24. V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	28 431	0	0	0	0	0	0
25. VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0	0	0	0	0
26. VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	6 470	2 439	52 425	5 907	-91 547	-8 922	-1 518
27. E. Céltartalékok	0	0	0	0	0	0	0
28. F. Kötelezettségek (23-25 sorok)	26 274	26 574	21 633	38 742	114 721	11 624	58
29. I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0	0	0	0	0
30. II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0	26 799	0	0	0
31. III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	26 274	26 574	21 633	11 943	114 721	11 624	58
32. G. Passzív időbeli elhatárolások	2 452	750	280	545 661	13 866	7 902	170
33. FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN (12+21+22+26 sor)	918 001	88 271	138 043	805 649	257 531	18 838	10 002

Eredménykimutatás 2021. december 31. adatok eFt-ban	Strigonium Zrt.	Gran Parkoló Kft.	Esztergom - Mahart Kft.	Port Danube Kft.	Zöld-Út Esztergom Kft.	Esztergomi Kegeleti Kft.	Esztergomi Ingatlankezelő Kft. "v.a." 2021.06.30. adat
I. Értékesítés nettó árbevétele	196 332	92 286	60 000	70 598	676 221	69 497	25
II. Aktivált saját teljesítmények értéke	1 559	0	0	0	0	0	0
III. Egyéb bevételek	6 801	9 149	123	19 049	1 435	351	91
IV. Anyagjellegű ráfordítások	59 265	72 715	828	26 247	487 568	38 300	897
V. Személyi jellegű ráfordítások	133 588	21 746	286	14 560	245 787	36 519	702
VI. Értécsökkenési leírás	5 918	1 156	16	23 905	22 947	2 526	0
VII. Egyéb ráfordítások	5 856	3 015	1 381	16 475	11 685	1 262	35
A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	65	2 803	57 612	8 460	-90 331	-8 759	-1 518
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	6 621	0	0	0	4	1	0
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	144	0	0	737	0	38	0
B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	6 477	0	0	-737	4	-37	0
C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	6 542	2 803	57 612	7 723	-90 327	-8 796	-1 518
X. Adófizetési kötelezettség	72	364	5 187	1 816	1 220	126	0
D. ADÓZOTT EREDMÉNY	6 470	2 439	52 425	5 907	-91 547	-8 922	-1 518

* Jelen üzleti jelentés elkészültéig a tagvállalatok közül az Esztergomi Kegeleti Kft. és a Zöld-Út Esztergom Kft. nem rendelkezik még könyvvizsgálói jelentéssel. Továbbá a romániai bejegyzésű Esztergom SRL beszámolója még nem került elfogadásra.