

2017 JÚL 17

VIII-260/2017

Dombóvári Községi Önkormányzati Hivatal		163.
Érk.: 2017 JÚL 17	szám: 017/9968	
ikt.: 2017 JÚL 18.	VIII-260-2/2017	
Mell:	01. Kovács Gy.	

## Független Könyvvizsgálói nyilatkozat

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületi 273/2017.(V.25.) Kt.  
határozata alapján, Gunaras Gyógyfürdő Idegenforgalmi Zrt. önkormányzati  
tulajdonban álló részvények üzleti értékének megállapítása

### Készítette:

Krisztiánné Nagy Gabriella  
bejegyzett könyvvizsgáló  
kamarai tagsági szám: 001594

## I. Megbízás tárgya

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületi 273/2017.(V.25.) számú Kt. határozata alapján, Gunaras Gyógyfürdő Idegenforgalmi Zrt, önkormányzati tulajdonban álló részvényei üzleti értékének megállapítása.

A megbízás ezen részvénycsomag üzleti értékének meghatározása , a Dombóvár Város Önkormányzatának vagyonrendeletében foglaltak figyelembe vételével.

### Dombóvár Város Önkormányzat részvényeinek bontása :

Részvények	Névérték/ HUF	Darab	Értéke/HUF
<b>Nyomdai úton előállított</b>			
001527-001568	10000	42	420000
002180-002359	10000	180	1800000
002360-002523	10000	164	1640000
002880-003121	10000	242	2420000
002154-002179	1000000	26	26000000
002681-002879	1000000	79	79000000
A003215-A003278	1000000	64	64000000
<b>Összesen:</b>		<b>797</b>	<b>175280000</b>
<b>Dematerizált részvények</b>			
			11760000
			10830000
			7960000
<b>Összesen:</b>			<b>30550000</b>
<b>Mindösszesen:</b>			<b>205830000</b>

### Az üzleti érték meghatározásának módszere

A vagyonértékelésnek több fajtája létezik, melyet a gyakorlatban alkalmaznak a szakértők. Az üzletrészek részvények értékelésénél a (Bookvalue) módszerből indultam ki, és a valódiság , óvatosság számviteli elveit figyelembe véve állapítottam meg a Gunaras Gyógyfürdő Idegenforgalmi Zrt. részvényeinek üzleti értékét.

Az üzleti érték meghatározásánál figyelemmel voltam Dombóvár Város Önkormányzat vagyonrendeletének, részesedés értékelésre vonatkozó szabályozására, ami a következő:

A Dombóvár Város Önkormányzat, többször módosított 10/2011.(III.4.) számú önkormányzati rendelete az Önkormányzat vagyonával kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szól.

A rendelet 12. fejezet , 27.§. (1). pontja alapján:

" Önkormányzati vagyont - amennyiben e rendelet vagy más jogszabály eltérően nem rendelkezik - ellenérték fejében lehet elidegeníteni használatba adni és hasznosítani ."

(3) . pontja alapján.

"A tagsági jogot megtestesítő értékpapír elidegenítése, hasznosítása esetén az ellenértéket a tőzsdére bevezetett értékpapírnál a tőzsdei árfolyam, a tőzsdén nem jegyzett értékpapírnál legalább három befektetési szolgáltató ajánlata vagy üzleti értékelés alapján kell meghatározni."

### **Az értékelésnél rendelkezésemre álló dokumentumok és információk**

- a cég tulajdonosi összetétele, értéke
- utolsó 2016 év lezárt beszámolója , kiegészítő melléklete, könyvvizsgálói jelentés
- a cég 2017. 04..30.-ai főkönyvi kivonata, és a 2017.05.31.-ei főkönyvi kivonata.
- a részvényvásárlásra vonatkozó dokumentumok , bankszámla kivonatok
- Gunaras Zrt értékpapírok
- 10/2011(III.04.)számú többször módosított Dombóvár Város önkormányzat rendelete a vagyonról és a vagyongazdálkodás szabályairól.

### **A Gunaras Gyógyfürdő és Idegenforgalmi Zrt., tevékenységi köre:**

A Gunaras Gyógyfürdő és Idegenforgalmi Zrt., székhelye:7200 Dombóvár, Kernén tér 1., zártkörűen működő részvénytársaság , 1998.01.01 jött létre a Gunaras Önkormányzati Fürdő és Gyógy Idegenforgalmi Kft. átalakulásával. A cég főtevékenysége: 96.04 Fizikai közérzetet javító szolgáltatás.

### **Gunaras Gyógyfürdő és Idegenforgalmi Zrt. , tulajdonosi szerkezet 2016.12.31.-én:**

Név	Részvények névértéke 2016.01.01-én	Tulajdoni hányad 2016.01.01-én	Részvények névértéke 2016.12.31-én	Tulajdoni hányad 2016.12.31-én
Schlapp Tamás	248.000 eFt	41,96%	248.000 e Ft	41,40%
Vass Attila	144.900 eFt	24,52%	144.900 eFt	24,19%
Dombóvár Város Önkormányzata	197.870 eFt	33,48%	205.830 eFt	34,36%
Egyéb szervezet Belföldi	20 eFt	0,003%	20 eFt	0,003%
magánszemélyek tulajdona	220 eFt	0,04%	220 eFt	0,04%
Összesen:	591.010 eFT	100%	598.970 eFt	100%

## A Gunaras Gyógyfürdő és Idegenforgalmi Zrt. 2016. évi beszámolója és 2017.05.31.-i napra készített mérlegének értékelése:

A részvények üzleti értékének meghatározásának alapját a cég 2016.12.31.-ei beszámolója és a 2017.05.31.-ei főkönyvi kivonat alapján készített mérleg és eredmény-kimutatás képezte.

Megfelelve ezzel az Önkormányzat vagyonrendeletében foglaltaknak, valamint a számviteli alapelveknek.

### Az eredmény-kimutatás elemzése:

(1. számú melléklet)

#### Gunaras Gyógyfürdő és Idegenforgalmi Zrt. Eredménykimutatás

ezer forint

Megnevezés	2016.12.31	2017.05.31.
Értékesítés nettó árbevétele	536006	181653
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0
Egyéb bevételek	62412	572
Anyagi jellegű ráfordítások	277116	89346
Személyi jellegű ráfordítások	145288	50633
Értékcsökkenési leírás	135981	0
Egy ráfordítások	33546	6333
<b>Üzemi tevékenység eredménye</b>	<b>6484</b>	<b>35913</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	5	1
Pénzügyi műveletek ráfordításai	3	0
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>6486</b>	<b>35914</b>
<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>1197</b>	<b>0</b>
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	<b>5289</b>	<b>35271</b>

A 2016. gazdasági évben a cégnek: strandfürdő szolgáltatásból 15 387 ezer forint, gyógyfürdő szolgáltatásból 67 141 ezer forint, gyógyászati szolgáltatásból 68 909 ezer forint, szállodai tevékenységből 370 384 ezer forint, és általános tevékenységből még 14 185 ezer forint bevétele származott.

A legjelentősebb bevétele a szállodai bevétel, ami 2011 gazdasági évben kezdődött és folyamatosan növekszik. A gyógyászati és strandfürdő bevétel viszonylag azonos képet mutat, viszont 2015 évhez képest csökkent.

Az egyéb bevételek között a DDOP pályázat alapján elhatárolt bevétel jelentkezett, és az értékesített LIDÓ társasház részesedés.

A költségek közt az előző évhez képest az igénybevett szolgáltatások növekedése jelentős, a költségek közül kiemelkedő a 2016 évi reklám marketing célra fordított 41 523 ezer forint kiadás.

A 2016.12.31.-i eredmény-kimutatás szerint az adózott eredmény 5 289 ezer forint nyereség, a 2017.05.31.-i eredmény-kimutatás szerint az eredmény 35 271 ezer forint nyereség.

A 2017.05.31.-ei eredmény nem a valós képet mutatja, mivel nem tartalmazza a cég 2017 évi értékcsökkenését, és nem tartalmazza a pályázatokból eredő bevétel növekedést.

Az arányosított értékcsökkenés 56 659 ezer forint, eredménycsökkenést, és a pályázatok miatti bevétel 20 266 ezer forint, eredménynövekedést jelent.

### Korrigált 2017.05.31.-i eredmény:

Eredmény-kimutatás alapján:	35 271 ezer forint
+ pályázatok alapján bevétel	20266 ezer forint
- értékcsökkenés	- 56 659 ezer forint
Korrigált 2017.05.31. eredmény	- 1 122 ezer forint

### A mérleg adatainak elemzése

(2.számú melléklet)

Gunaras Gyógyfürdő és

Idegenforgalmi Zrt .

Mérleg adatok

ezer forint

Megnevezés	2016.12.31	2017.05.31.
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>2180342</b>	<b>2217783</b>
Immateriális javak	24782	24782
Tárgyi eszközök	2141763	2179204
<b>Forgóeszközök</b>	<b>131493</b>	<b>130694</b>
Készletek	84552	84444
Követelések	35583	36791
Pénzeszközök	11358	9459
<b>Aktív időbeli elhatárolás</b>	<b>4028</b>	<b>0</b>
<b>Eszközök Összesen</b>	<b>2315863</b>	<b>2348477</b>
<b>Saját tőke</b>	<b>513762</b>	<b>549133</b>
Jegyzett tőke	598970	598970
Jegyzett, de be nem fizetett	-100	0
Tőketartalék	3104	3104
Eredménytartalék	-93501	-88212
<b>Tárgyévi eredmény</b>	<b>5289</b>	<b>35271</b>
<b>Céltartalék</b>	<b>219</b>	<b>0</b>
<b>Kötelezettségek</b>	<b>1369070</b>	<b>1369556</b>
Hosszúlejáratú kötelezettségek	0	0
Rövidlejáratú kötelezettségek	1369070	1369556
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>432712</b>	<b>429788</b>
<b>Források összesen</b>	<b>2315763</b>	<b>2348477</b>

A befektetett eszközök értéke évente csökken az ingatlanok és a gépek berendezések értékcsökkenésének elszámolásának függvényében.

Az eszközök értéke a 2017.05.31.-ei mérlegben szinte változatlan , mivel a tárgyévben nem volt még értékcsökkenés elszámolás.

Az immateriális eszközök közt a hotel arculatának értéke, és a használt szoftverek találhatóak.

A befektetett pénzügyi eszközök közt megtalálható a Gunaras Apartman park részesedés ami veszteséget mutat.

A tárgyi eszközök soron az ingatlanok és egyéb berendezések találhatóak, a működést szolgálják.

A mérleg forrás oldalán a jelentős tétel a rövidlejáratú kölcsön 964 923 ezer forintos összege, mivel a kimutatás szerint ezen összeg éven belül esedékes., viszont az előző évi mérleg is tartalmazta a kölcsönt, és csak részben volt teljesítés. Valószínűsíthetően az éven belüli fizetési kötelezettség minden tárgyévben újra kerül tárgyalásra.

A cégben a passzív időbeli elhatárolások összege: 429 788 ezer forint.

A számviteli törvény értelmében a kapott támogatásokat ami eszközbeszerzéshez kapcsolódik nem bevételként ,hanem passzív időbeli elhatárolásként kell kimutatni a könyvekben. Ezért a kapott támogatások nem jelennek meg saját tőke elemként.

### **III.Az részvények üzleti értékének meghatározása**

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületi 273/2017.(V.25.) számú Kt. határozata alapján, Gunaras Gyógyfürdő Idegenforgalmi Zrt, önkormányzati tulajdonban álló részvényei üzleti értékének megállapítása volt a megbízás tárgya.

### **Vélemény**

Az általam megvizsgált beszámoló adatait valósnak ítélem meg, biztosítva látom a vállalkozás folytatásának elvét. A beszámolóban figyelembe vették a számviteli elveket, kiemelve a valódiság,- óvatosság,- és bruttó elszámolás elvét. Az időbeli elhatárolásokat teljes körűen elszámolták ezáltal az eredményt, saját tőkét valósnak ítélem.

A cég 2011 gazdasági évtől kezdve megduplázta bevételét amit az évek során viszonylag tartani tudott. A 2015 és 2016 évi eredménye már nyereség volt ami kedvező tendenciát mutat. Ennek ellenére a cég saját tőkéje az előző évek veszteségi miatt még alatta marad a jegyzett tőkének.

Az eladásra kínált részvénycsomag értékelésénél a (Book value) módszerből indultam ki, és a valódiság , óvatosság számviteli elveit, továbbá Dombóvár Város Önkormányzat vagyonrendeletének részesedés értékelésére vonatkozó

szabályozását is figyelembe véve állapítottam meg a Gunaras Gyógyfürdő és Idegenforgalmi Zrt. részvényeinek üzleti értékét.

A Gunaras Gyógyfürdő és Idegenforgalmi Zrt. részvényeinek üzleti értéke meghatározásánál a 2016.12.31.-ei fordulónappal elkészített mérleg saját tőke tételét vettem alapul, mivel a 2017.05.31.-ei mérleg nem mutatott vagyonszűkítést. A mérleg saját tőke összege tartalmazza a cég jegyzett tőkéjét ( részvények összege), a gazdálkodási évek során elért eredményeinek összegét, ezáltal alkalmas annak megítélésére , hogy egységnyi jegyzett tőkének (részvénynek) mekkora a jelenlegi értéke.

A saját tőke egyben a cég eszközeinek és kötelezettségeinek a különbsége.

**Gunaras Gyógyfürdő és Idegenforgalmi Zrt. 2016.12.31.-ei mérlege alapján :**

	<b>ezer forint</b>
Saját tőke korigált összege	513 862
Jegyzett tőke ( részvények) összege	598 970
A saját tőke aránya a jegyzett tőkéhez viszonyítva	85,79%
10 000 forint névértékű részvényre jutó saját tőke összege	8 579 forint

**A Dombóvár Város Önkormányzata tulajdonában lévő Gunaras Gyógyfürdő és Idegenforgalmi Zrt részvényeink üzleti értéke: (forint ):**

	<b>Részvények névértéke</b>	<b>Üzleti értéke</b>
<b>Részvények összesen</b>	<b>205 830 000.-</b>	<b>176 581 557.-</b>

Az Önkormányzat részvényeinek üzleti értékét Egyszázhetvenhatmillióöttszáznyolcvanegyezeröttszázötvenhét forintban állítom meg.

Pécs, 2017 . július 10.

**Krisztiánné Nagy Gabriella**  
bejegyzett könyvvizsgáló  
kamarai szám: 001594

Vállalkozás neve: Gunaras Gyógyfürdő és idegenforgalmi  
Vállalkozás székhelye: 7200 Dombóvár Kernen tér 1.  
Adószám: 11295664-2-17

1.sz. melléklet

Eredménykimutatás - összköltség eljárás "A" változat			2016.12.31	2017.05.31
		Megnevezés		
			536 006	181 653
	01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	0	0
	02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	536 006	181 653
I.		Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	0	0
	03.	Számított készletek állományváltozása		
	04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
II.		Aktivált saját teljesítmények értéke(+03+04)	62 412	572
III.		Egyéb bevételek		
		ebből visszairt értékvesztés		
	05.	Anyagköltség	157 069	57 859
	06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	101 306	23 755
	07.	Egyéb szolgáltatások értéke	7 012	2 980
	08.	Eladott áruk beszerzési értéke	11 729	4 752
	09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke		
IV.		Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	277 116	89 346
	10.	Bérek	114 596	41 563
	11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 413	1 073
	12.	Bérbérlések	28 279	7 997
V.		Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	145 288	50 633
VI.		Értékcsökkenési leírás	135 981	
VII.		Egyéb ráfordítások	33 549	6 333
		ebből értékvesztés	2 394	
A.		Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V)	6 484	35 913
	13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés		
		ebből kapcsolt vállalkozástól kapott		
	14.	Részesedések ért. árfolyamnyeresége		
		ebből kapcsolt vállalkozástól kapott		
	15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árf.		1
		ebből kapcsolt vállalkozástól kapott		
	16.	Egyéb kapott kamatok és kamatj. bevétele	3	
		ebből kapcsolt vállalkozástól kapott		
	17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	2	0
VIII.		Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	5	1
	18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamveszt.		
		ebből kapcsolt vállalkozásnak adott		
	19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráf.		0
		ebből kapcsolt vállalkozásnak adott		
	20.	Részesedések, értékp., bank értékvesztése		
	21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	3	0
IX.		Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	3	0
B.		Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	2	1
C.		Adózás előtti eredmény (+C+D)	6 486	35 914
	XII.	Adófizetési kötelezettség	1 197	643
D.		Adózott eredmény (+E-XII)	5 289	35 271

Kritikal



Vállalkozás neve: Gunaras Gyógyfürdő és Idegenforgalmi Zrt. 2. sz. melléklet

## MÉRLEG ("A" VÁLTOZAT)

Megnevezés	2016.12.31	2017.05.31
<b>ESZKÖZÖK (aktívák)</b>		
<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>2 180 342</b>	<b>2 217 783</b>
<b>I. Immateriális javak</b>	<b>24 782</b>	<b>24 782</b>
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
3. Vagyoni értékű jogok	24 006	24 006
4. Szellemi termékek	776	776
5. Üzleti vagy cégérték		
6. Immateriális javakra adott előlegek		
7. Immateriális javak értékhelyesbítése		
<b>II. Tárgyi eszközök</b>	<b>2 141 763</b>	<b>2 179 204</b>
1. Ingatlanok és kaps. Vagyon értékű jogok	2 004 168	2 004 168
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	87 702	87 702
3. Egyéb berendezések	41 893	41 255
4. Tenyészállatok		
5. Beruházások, felújítások	7 500	45 579
6. Beruházásokra adott előlegek	500	500
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése		
<b>III. Befektetett pénzügyi eszközök</b>	<b>13 797</b>	<b>13 797</b>
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban		
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		
3. Egyéb tartós részesedés	13 797	13 797
4. Tartósan adott kölcsön egyéb rész. visz.		
5. Egyéb tartósan adott kölcsön		
6. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		
7. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése		
<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>131 493</b>	<b>130 694</b>
<b>I. Készletek</b>	<b>84 552</b>	<b>84 444</b>
1. Anyagok	61 109	72 253
2. Befejezetlen termelés, félkész termékek		
3. Növendék, hízó-és egyéb állatok	1 416	1 416
4. Késztermékek		
5. Áruk	13 348	2 204
6. Készletekre adott előlegek	8 679	8 571
<b>II. Követelések</b>	<b>35 583</b>	<b>36 791</b>
1. Áruszállításból (vevők)	24 020	28 596
2. Csatolt vállalkozással szemben		
3. Egyéb részesedési viszonyban lévővel szemben		
4. Váltókövetelések		
5. Egyéb követelések	11 563	8 195
<b>III. Értékpapírok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban		
2. Egyéb részesedés		
3. Saját részvények, saját üzletrészek		
4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		
<b>IV. Pénzeszközök</b>	<b>11 358</b>	<b>9 459</b>
1. Pénztár, csekkek	9 187	2 807
2. Bankbetétek	2 171	6 652
<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>4 028</b>	<b>0</b>
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	4 028	0
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása		
3. Halasztott ráfordítások		
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>2 315 863</b>	<b>2 348 477</b>

Kartel

Vállalkozás neve: Gunaras Gyógyfürdő és Idegenforgalmi Zrt. 2. sz. melléklet

## MÉRLEG ("A" VÁLTOZAT)

Megnevezés	2016.12.31	2017.05.31
<b>FORRÁSOK (passzívák)</b>		
<b>D. Saját tőke</b>	513 762	549 133
<i>I. Jegyzett tőke</i>	598 970	598 970
<i>II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke</i>	-100	
<i>III. Tőketartalék</i>	3 104	3 104
<i>IV. Eredménytartalék</i>	-93 501	-88 212
<i>V. Lekötött tartalék</i>		
<i>VI. Értékelési tartalék</i>		
<i>VII. Mérlegszerinti eredmény</i>	5 289	35 271
<b>E. Céltartalékok</b>	219	0
1. Céltartalék várható kötelezettségekre	219	
2. Céltartalék a jövőbeni kötelezettségekre		
3. Egyéb céltartalék		
<b>F. Kötelezettségek</b>	1 369 070	1 369 556
<i>I. Hátrasorolt kötelezettségek</i>	0	0
1. Kapcsolt vállalkozással szemben		
2. Egyéb rész. visz. lévő vállalkozással szemben		
3. Egyéb gazdálkodóval szemben		
<i>II. Hosszú lejáratú kötelezettségek</i>	0	0
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		
2. Átváltoztatható kötvények		
3. Tartozások kötvénykibocsátásból		
4. Beruházási és fejlesztési hitelek		
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek		
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
7. Tartós kötelezettségek egyéb rész. Visz. Vállalk. Szemben		
8. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		
<i>III. Rövid lejáratú kötelezettségek</i>	1 369 070	1 369 556
1. Rövid lejáratú kölcsönök	964 923	964 923
2. Rövid lejáratú hitelek		
3. Vevőktől kapott előlegek	336	6 796
4. Áruszállításból, szolgáltatásból (szállítók)	347 515	350 929
5. Váltótartozások		
6. Rövid kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	131	131
7. Rövid kötelezettségek egyéb rész. Visz. Vállalk. Szemben		
8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	56 165	46 777
<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	432 712	429 788
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása		
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2 924	
3. Halasztott bevételek	429 788	429 788
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>2 315 763</b>	<b>2 348 477</b>

