

HIRDETMÉNY

Az **ABBÁZIA Idegenforgalmi Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 8360 Keszthely Arany J. u. 1., cégjegyzékszám: 20-10-040029, adószám: 10645444-2-20) igazgatósága – a társaság Alapszabályának 17.3. pontjában foglalt kötelezettségének eleget téve – a **2024. november 4.** napjára kitűzött közgyűlés napirendjén szereplő ügyekkel kapcsolatos előterjesztéseket, határozati javaslatokat, az alábbiak szerint hozza nyilvánosságra.

1. napirendi pont:

Tájékoztató a Keszthelyen található **Abbázia Club Hotel Kék** (8360 Keszthely, Erzsébet királyné útja 23.), **Abbázia Fehér Apartmanház** (8360 Keszthely, Vörösmarty u. 2.), **Abbázia Piros I. Apartmanház** (8360 Keszthely, Vörösmarty u. 3.), **Abbázia Piros II. Apartmanház** (8360 Keszthely, Vörösmarty u. 5.), **Abbázia Zöld Apartmanház** (8360 Keszthely, Petőfi Sándor u. 2.), **Abbázia Sárga Apartmanház** (8360 Keszthely, Arany János u. 1.), **Abbázia Ezüst I. Apartmanház** (8360 Keszthely, Rákóczi Ferenc u. 3.), **Abbázia Ezüst II. Apartmanház** (8360 Keszthely, Rákóczi Ferenc u. 3.) (együttesen: keszthelyi szálláshelyek) tekintetében a tartós szállásszolgáltatási, valamint a piaci értékesítéssel kapcsolatos üzletágak állásáról, különös tekintettel a munkaerő és energia költségek drasztikus emelkedésére

Előterjesztés az 1. napirendi ponthoz:

A keszthelyi Abbázia Club Hotels-hez tartozó épületek üzemeltetője a 8360 Keszthely, Erzsébet királyné útja 21. szám alatti Helicomplex Kft. (cégjegyzékszám: 20-09-074902, adószám: 25436905-2-20, a továbbiakban Bérbeadó), amely biztosítja az időben osztott használatú üdülést nyújtó szerződések jogosultjai (a továbbiakban Klubtagok) részére az üdülési jogot, az üdülési joggal le nem kötött heteket pedig – kereslet esetén – piaci alapon kínálja értékesítésre.

A Klubtagok a keszthelyi szálláshelyekre vonatkozóan az üdülőhasználati szerződéseket jellemzően a 90-es évek elején kötötték, kisebb hányadban ettől az időponttól később, esetleg a 2010-es években. A szerződésekben a felek összességében és nettó módon meghatározott üdülőhasználati díjat kötöttek ki, amelyet a Bérbeadó minden évben legfeljebb az előző évre hivatalosan megállapított infláció mértékével volt jogosult emelni.

A Bérbeadó ügyvezetése mára már aggályosnak látja azt a szerződéses gyakorlatot, amely szerint a díj minden évben csak a megelőző évre közölt inflációnak megfelelő mértékkel növelhető, tekintettel arra, hogy az inflációs fogyasztói kosárba be nem kerülő, ugyanakkor a munkáltatókra kötelező érvényű, az inflációt többszörösen meghaladó munkabéremelés, valamint az időközben az inflációnál szintén magasabb mértékben megemelkedett energiaköltségek aránytalanul terhelik a Bérbeadót, amelynek korábbi tartalékai a Covid19 járvány ideje alatt egyébként is felemésztődtek.

Az energiaárrobbanás után a gáz és a villamos energia ára később ugyan a kirívó mértékről valamelyest visszaesett (de közel sem a korábbi mértékre), ám a 2022-es évet még nagyszámú rezsidíjterhelés terhelte.

Az Abbázia Club Hotels működését gazdaságilag elnehezítő körülményként merült fel továbbá az a tény, hogy az elmúlt években közel a felére csökkent az üdülési jogosultak száma. Ennek oka elősorban a Klubtagok életkorában keresendő, hiszen az idősebb, esetlegesen házastársukat sajnálatosan már elvesztő korosztály tagjai sok esetben nem szívesen indulnak egy hosszabb útra, még pihenni sem, de számtalan esetben kérték a Klubtagok esetlegesen súlyos betegségükre, vagy elnehezült életkörülményeikre tekintettel a szerződés idő előtti megszűnését, amelyet a Bérbeadó – megértve az indokokat – mindenkor akceptált, hiszen a szerződések megkötése során a Klubtagok sem számolhattak hosszútávon bizonyos körülményekkel. Az üdülőhasználati díjak ez okból történő csökkenése ugyanakkor csökkentette a működésre szolgáló összeget is, mert bár a megszüntetett szerződésekben foglalt hétre vendég nem érkezett, az ún. állandó költségek az épületek üzemeltetése körében ekkor is jelentkeztek, jelentkeznek (pl. személyzeti költségek, energiadíjak, adók, amortizáció stb.).

Miután a szerződések szerint foganatosítható üdülési díj emelésének mértéke jóval alatta maradt a munkabérek és az energiaárak növekedésének, a Bérbeadó tevékenysége veszteségesé vált, ezért az üdülőhasználati megállapodásokon alapuló szolgáltatás további biztosíthatósága a Bérbeadó részéről kérdéses.

A működési költségnövekedés és a bevételek közötti különbség növekedésének évről évre kimutatott tendenciája, azaz a veszteség évenkénti növekedése miatt a Bérbeadó attól tart, hogy a jelenlegi díjszabás (azaz csak a szerződés szerinti díjemelési lehetőség) fenntartása mellett az Abbázia Club Hotels-re vonatkozóan megkötött üdülőhasználati szerződések a továbbiakban nem teljesíthetők, ellehetetlenülnek.

Előzetes számításainak igazolására a Bérbeadó – közjegyzői eljárásban – igazságügyi könyvszakértő kirendelését kérte annak megállapítása érdekében, hogy a kialakult, illetve 2025-re vonatkozóan már prognosztizálható gazdasági körülmények között, a jelenlegi üdülőhasználati szerződésekben megfogalmazott körülmények mellett folytatható-e egyáltalán a továbbiakban a Bérbeadó tartós szálláshasználati szolgáltatással kapcsolatos tevékenysége. Kérte a Bérbeadó a szakértő (a továbbiakban Szakértő) véleményét annak a döntésnek az előkészítésére is, amelynek célja, hogy az inflációhoz képest kezelhetetlen mértékben emelkedő költségek a Bérbeadó vagyontát ne emésszék fel, és elkerülhető legyen adott esetben egy csőd- vagy felszámolási eljárás.

Ez a közgyűlési előterjesztés a Bérbeadó által rendelkezésre bocsátott szakértői vélemény összegző álláspontjának lényegét tartalmazza, a jelen hirdetményt készítő Igazgatóság szerkesztésében, a Szakértő és az érintett Bérbeadó társaság hozzájárulásával.

A Szakértő a társaság gazdálkodását 2022. január 1-jétől vizsgálta, alapvetően az infláció és a munkabérek, valamint az infláció és az energiaköltségek növekedésének egymáshoz viszonyított arányát elemezve, valamint figyelemmel az elmúlt években tendenciózusan bekövetkezett klubtagszám csökkenésére, de vizsgálatából nem hagyta ki a Covid19 járvány hatását sem.

a.) A munkabérek és az infláció alakulása

Az Abbázia Club Hotels működési költségeinek vizsgálata során elsőként a munkabérek és az infláció egymáshoz való viszonyának elemzése történt meg, arra tekintettel, hogy a szálloda fenntartási költségei között jelentős tételként mutakozó munkabérek emelkedésének tendenciája már évek óta jelentős mértékben meghaladta a megelőző évi inflációt, azaz azt a mértéket, amellyel az üdülőhasználati díj a szerződések alapján évente növelhető volt.

2022-2023. évekre és 2024. I. félévre terjedő időre vonatkozóan a fogyasztói árindex, a minimálbér, a garantált bérminimum, illetve az üdülőhasználati díjak növekedése a következőképpen alakult:

Év	Fogyasztói árindex előző évhez képest	Minimálbér változása az előző évhez képest	Garantált bérminimum változása az előző évhez képest	üdülőhasználati díjak emelésének mértéke
2021.	5,10%	3,98%	3,99%	
2022.	14,50%	19,47%	18,72%	6,00%
2023.	17,60%	16,00%	14,00%	15,00%
2024. I. félév	3,70%	15,00%	10,00%	17,60%

A táblázat adatai alapján az állapítható meg, hogy a minimálbér és a garantált bérminimum százalékos emelkedése a fogyasztói árindex mértékénél 2022. évben és 2024. I. félévben magasabb volt. Ugyanakkor a minimálbér és a garantált bérminimum növekedése 2023. évben a fogyasztói árindex alatti volt.

2022-2023. években az üdülőhasználati díjak emelkedése minimálisan (néhány tizeddel) a fogyasztói árindex növekedése feletti volt, 2024. évben pedig azzal azonos mértékű.

Az üdülőhasználati díjak emelkedése 2022. évben a bérminimum és a garantált bérminimum emelkedésénél lényegesen kisebb léptékű volt. 2023. évben az üdülőhasználati díjak emelkedése a bérminimum és a garantált bérminimumhoz közeli volt. 2024. évben az üdülőhasználati díjak emelkedése magasabb volt a bérminimum és a garantált bérminimum növekedésénél.

A Központi Statisztikai Hivatal üdülési szolgáltatásra közzétett fogyasztói árindexének és a Bérbeadó üdülőhasználati díjainak összehasonlítása alapján az állapítható meg, hogy a Bérbeadó 2022. évben 6 %-kal emelte az üdülőhasználati díjakat, amely 4,3 %-kal a KSH által közzétett infláció (110,3 %) alatt maradt. 2023. évben is ugyanez a helyzet, amikor a fogyasztói árindex a belföldi üdülési szolgáltatásnál 21,9 %-kal emelkedett, a Bérbeadó díjemelése pedig 15 %-os volt. *(megjegyzés: 2024. évre még nem áll rendelkezésre KSH adat)*

b.) A Covid19 járvány hatása a Helicomplex Kft. gazdálkodására, tekintve a szálláshelyek időleges, kényszerű bezárására

A Covid19 vírus a keszthelyi szálláshelyek kihasználtságát jelentősen csökkentette, és a pandémia utáni években sem érte el a 2020. év előtti állapotot. Problémát jelentett, hogy a Bérbeadó a világmjárvány kitöréséig nem tudott olyan mértékű megtakarítást felhalmozni, amely nehézség nélkül átsegítette volna a járvány alatt, a kényszerű bezárás ellenére felmerülő állandó költséget fizetésénél, illetve amely kellő biztonságot adott volna a járvány után csak nehezen induló vendéglátás finanszírozására.

A szabad szálláshelyek kihasználásának egyébként a jelenlegi működtetési rendszerben mindenkor határt szab az, hogy a time-share szerződések meghatározott hetekhez és apartmanokhoz kapcsolódnak, ezért jelentősen elszórt a szabad szálláshelyek száma, amelyek értékesítése az átlagosnál nagyobb nehézséget jelent a társaságnak.

c.) Az energiaköltségek alakulása

Az Abbázia Club Hotels tényleges energia felhasználása a 2022.01.01. – 2024.06.30-i tényadatok, az érvényes energiaszerződések, az ismert piaci árak és kondíciók figyelembe vételével az alábbi táblázatban foglalható össze:

Időszak	Fajlagos villamos energia nettó (Ft/kWh)	Villamos energia összesen nettó (Ft)	Fajlagos földgáz energia nettó (Ft/m3)	Földgáz energia összesen nettó (Ft)
2022. év	58,6	6 725 021	161,7	18 077 585
2023. év	85,1	8 811 511	314,3	18 098 715
2024. I.félév	50,5	3 115 359	339,9	9 911 120

Az összesítő kimutatás adatai alapján megállapítható, hogy a villamosenergia és a földgáz ára jelentősen emelkedett 2022. évről 2023. évre. 2024. I. félévben a villamosenergia ára a 2022. évi ár alatti, a földgáz ára azonban már több mint a kétszerese a 2022. évi árnak, és a 2023. évi fajlagos gáz árát is meghaladja.

2024. I. félévi adatok alapján a földgázra fordított kiadások összege időarányosan magasabb, mint az előző évi adat. A villamosenergia költségei időarányosan a 2022. évi adathoz közeliek.

A villamosenergia fajlagos nettó ára 2022. évről 2023. évre 45,22 %-kal, az összes villamosenergia költség azonban „csak” 31,02 %-kal emelkedett. Bár az egységnyi fogyasztásra jutó díj emelkedett a korábban leírt okok miatt, a fogyasztás mennyisége azonban csökkent egyes takarékosági intézkedéseknek (pl. ideiglenes év eleji szálláshely bezárás, apartman kiosztás racionalizálása) köszönhetően.

A földgáz nettó egységára 2022-ről 2023. évre 94,4 %-kal emelkedett, az összes költség azonban közel annyi volt, mint a 161,7 Ft/m³ 2022. évi árral számolt gázdíj. A menedzsment gázmegetakarítást eredményező intézkedéseinek (lásd feljebb) volt köszönhető, hogy a gázenergia árának növekedésével együtt nem emelkedett a költségek összege közel duplájára.

d.) A Klubtagok számának erőteljes (közel felére történő) visszaesése

Az alábbi táblázat arra mutat rá, hogy a Bérbeadó 2021-2024. években mennyi üdülőhasználati díjat számlázott ki és mennyi lett volna az üdülőhasználati díjból származó árbevétele, ha a 2020. évi üdülési jogok száma megmarad, és 2021-2024. években a korábbi létszámadat alapján érvényesíthette volna a díjmelést.

(adatok Ft-ban)

Évek	Kiszámlázott keszthelyi üdülőhasználati díj összegek	Díjmelés %-os mértéke	Azonos számú üdülőhasználat alapján számított díj összege	Kiszámlázott és számított díj különbözete	Kiszámlázott és számított díj %-os eltérése
2020.	122 768 411 Ft				
2021.	123 338 965 Ft	3,30%	126 819 769 Ft	-3 480 804 Ft	97,26%
2022.	121 240 036 Ft	6,00%	134 428 955 Ft	-13 188 919 Ft	90,19%
2023.	132 360 000 Ft	15,00%	154 593 298 Ft	-22 233 298 Ft	85,62%
2024.	141 450 659 Ft	17,60%	181 801 718 Ft	-40 351 059 Ft	77,80%
Összesen	518 389 660 Ft		597 643 739 Ft	-79 254 079 Ft	

A fenti táblázat alapján az állapítható meg, hogy amennyiben 2020. évhez képest nem csökkent volna az üdülési jogosultak száma, akkor 79.254.079 Ft-tal több árbevételt érhetett volna el a Bérbeadó 2021-2024. években.

A táblázat adatai alapján az is megállapítható, hogy a 2024. évben kiszámlázott üdülőhasználati díjak összege a 2020. évben kiszámlázott összeg 77,80%-a. (Itt jegyzendő meg, hogy a társaság 2021-ben egy a részvénytársasági közgyűlések által elhatározott, illetve 2022-ben önként elvállalt, legalább az önköltségre emelt díjat érvényesített.)

A kirendelésben meghatározott időszakra vonatkozóan a time-share üzletágra az üdülési jogokból származó bevételek és az ahhoz kapcsolódó ráfordítások, valamint az adott évek eredményeinek kimutatása az alábbi:

Time-share üzletágadatok Ft-ban
2024. várható

	2022.	2023.	2024. várható
Értékesítés nettó árbevétele (kivéve közvetített szolgáltatás árbevétele)	121 240 036	132 360 247	141 450 659
Árbevétel és vendégéjszakák alapján felosztott költségek üzletáganként	252 579 684	269 621 795	274 099 888
Eredmény (ha "+" az előjel, akkor nyereség, ha "-" az előjel, akkor veszteség)	-131 339 648	-137 261 548	-132 649 229
üdülési jog száma	2327	2227	1987
egy üdülési jogra jutó eredmény	-56 442	-61 635	-66 759

Az adatokból jól látható, hogy az üzletág eredménye a vizsgált időszak minden évében veszteség volt. Ugyan a bevételek minden évben nőttek az előző időszakhoz képest, de a költségek is emelkedtek.

A táblázat tartalmazza a 2022-2024. évi üdülési jogok darabszámát is, melynek segítségével kiszámítható az egységnyi üdülési jogra jutó eredmény. Míg 2022. évben az egy üdülési jogra jutó veszteség összege 56.442 Ft volt, addig 2023. évben már 61.635 Ft, 2024. évben pedig már 66.759 Ft. **Tehát minden üdülési jog évről-évre egyre nagyobb veszteséget termel a társaságnak.**

A Szakértő véleménye szerint az üdülési jogra jutó eredmény csak akkor javítható, ha az éves díjemelés nem az inflációhoz kötődik, hanem a tényleges felmerült költségek teljes összegű megtérítésén alapul.

e.) A Bérítő mérlegadatai 2022., 2023. évek és 2024. I. félévére vonatkozóan, külön választva a time share, illetve a szabad kapacitásos üzletág eredményét

2022. évi time share, illetve a szabad kapacitásos „üzletág” eredménye

(adatok Ft-ban)

Megnevezés	Szállodai (szálláshely szolgáltatással kapcsolatos) üzletág		Összesen
	Time share üzletág	Szabad kapacitás üzletág	
Értékesítés nettó árbevétele (kivéve közvetített szolgáltatás árbevétele)	121 240 036	93 226 794	214 466 830
Árbevétel és vendégéjszakák alapján felosztott költségek üzletáganként	252 579 684	45 635 845	298 215 529
Eredmény (ha "+" az előjel, akkor nyereség, ha "-" az előjel, akkor veszteség)	-131 339 648	47 590 949	-83 748 699

2023. évi time share, illetve a szabad kapacitásos „üzletág” eredménye

(adatok Ft-ban)

Megnevezés	Szállodai (szálláshely szolgáltatással kapcsolatos) üzletág		Összesen
	Time share üzletág	Szabad kapacitás üzletág	
Értékesítés nettó árbevétele (kivéve közvetített szolgáltatás árbevétele)	132 360 247	114 400 496	246 760 743
Árbevétel és vendégéjszakák alapján felosztott költségek üzletáganként	269 621 795	84 684 181	354 305 976
Eredmény (ha "+" az előjel, akkor nyereség, ha "-" az előjel, akkor veszteség)	-137 261 548	29 716 315	-107 545 233

2024.01-06. hónapok time share, illetve a szabad kapacitásos „üzletág” eredménye

(adatok Ft-ban)

Megnevezés	Szállodai (szálláshely szolgáltatással kapcsolatos) üzletág		Összesen
	Time share üzletág	Szabad kapacitás üzletág	
Értékesítés nettó árbevétele (kivéve közvetített szolgáltatás árbevétele)	61 873 200	29 738 187	91 611 387
Árbevétel és vendégéjszakák alapján felosztott költségek üzletáganként	154 672 890	21 582 792	176 255 682
Eredmény (ha "+" az előjel, akkor nyereség, ha "-" az előjel, akkor veszteség)	-92 799 690	8 155 395	-84 644 295

A táblázatokból egyértelműen látható, hogy a time share üzletág esetében a költségek mind a három vizsgált időszakot tekintve jelentős mértékben – 2022-ben és 2023-ban kétszeresen, 2024. első félévében két és félszeresen – meghaladják az értékesítés nettó árbevételét. A szabad kapacitás üzletág eredménye javítja ugyan az összeredményt, de nem annyira, hogy az nyereséges legyen.

f.) Prognózis a 2024-es évi mérlegeredményre vonatkozóan, összességében mind a time share, valamint a piaci üzletágra vonatkozóan külön is

2024. évi time share és a szabad kapacitás várható eredménye

(adatok Ft-ban)

megnevezés	bevételek	költségek	Eredmény
Üdülési joghoz kapcsolódó bevétel	141 450 659	274 099 888	-132 649 229
Szabad kapacitáshoz kapcsolódó bevétel	109 037 696	93 938 412	15 099 284
Összesen:	250 488 355	368 038 300	-117 549 945

A Szakértő szerint 2024. évre várhatóan az üdülési joghoz kapcsolódó veszteség összege 132.649.229 Ft lesz. A szabad kapacitáshoz kapcsolódó nyereség várható összege 15.099.284 Ft. Összességében a Helicomplex Kft. várhatóan 117.549.945 Ft veszteséggel fogja zárni a 2024-es üzleti évét.

g.) Állásfoglalás abban a kérdésben, hogy a Bérbeadó a feltárt gazdasági körülmények mellett várhatóan milyen időpontig tudja teljesíteni az üdülőhasználati szerződésben vállaltakat

A Bérbeadó 2024.06.30-i időpontban meglévő likvid eszközei, a fennálló kötelezettségei és 2024.12.31-i várható bevételeinek és kiadásainak különbözetét az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	ezer Ft
pénzeszközök	48 479
vevőkkel szembeni követelés	84 936
egyéb követelés	83 298
forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapír,	71 084
Összes likvid pénzeszköz	287 797
vevőktől kapott előleg (-)	6 679
szállítókkal szembeni kötelezettségek (-)	84 000
egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (-)	171 333
Összes rövid lejáratú kötelezettség	262 012
Rövid lejáratú kötelezettségek után fennmaradó likvid pénzeszköz	25 785
Bevételek-kiadások különbözete (értéksökkenés nélkül) 2024.07-12. hónap (-)	-29 881
Beruházások, tárgyi eszköz vásárlások 2024.07-12. hónap (-)	0
2024.12.31-i likvid pénzeszköz	-4 096
megszűnt time share szerződések miatt fennálló hosszú lejáratú kötelezettség (-)	785 369

Ezek figyelembevételével a Bérbeadónak 2024.12.31-én várhatóan már nem lesz likvid eszköze.

A fizetőképesség számításánál figyelemmel kell lenni arra is, hogy a megszűnt time share szerződésekkel egyidejűleg megvásárolt részvények ellenértékéeként a Kft.-nek kötelezettsége áll fent, üdülést kell biztosítani a korábbi üdülési jogosult partnereinek 785.369 e Ft összegben abban az évben, amelyben erre a vonatkozó szerződésük őket feljogosítja.

A likvid eszközök hiánya miatti fizetési nehézségek a Szakértő véleménye szerint már 2024. év végén fenn fognak állni, mivel a Bérbeadó likvid pénzeszközeinek összege várhatóan kevesebb lesz, mint a bevételek és kiadások 2024. II. félévi különbözete.

A Szakértő álláspontja szerint a Bérbeadó a fenti megállapításokra tekintettel nem bocsáthat ki üdülőhasználati díjakat tartalmazó számlát 2025-ben, mert nem rendelkezik kellő likvid, az üdülési jogok biztosításához szükséges vagyonnal.

2. napirendi pont

Határozathozatal az 1. pontban felsorolt apartmanházak szállásszolgáltatási üzletágainak jövőjéről

Előterjesztés:

Kapcsolódva az 1. napirendi pontban írt tájékoztatóban tett megállapításokhoz, látható, hogy a Bérbeadó 2025. január hónapban (az üdülési jog számláinak kibocsátásának időpontja) már nem vállalhat kötelezettséget a Klubtagok felé, mert azt már nem tudja likvid pénzeszközeiből finanszírozni.

Az Igazgatóság határozati javaslata a 2. napirendi ponthoz kapcsolódóan:

Az ABBÁZIA Zrt. közgyűlése javasolja a keszthelyi Abbázia Club Hotels épületeit üzemeltető Helicomplex Kft.-nek, hogy az infláció mértékét jóval meghaladó munkabér növekedés, a Covid19 járvány hatásai, a gáz és áram árának jelentős emelkedése, valamint a Klubtagok számának nagyarányú csökkenése miatt – tehát olyan okokból, amelyért nem felelős –, állapítsa meg az üdülőhasználati szerződések ellehetetlenülés miatti megszűnését. Javasolja ugyanakkor, hogy a 2024-re már befizetett, de a Klubtagok által még le nem töltött üdülési jogokat a 2024-es évben még biztosítsa.

A Közgyűlés javasolja a Helicomplex Kft. részére ugyanakkor azt is, hogy a megszűnő üdülési jogokra tekintettel dolgozzon ki a Klubtagok számára olyan ajánlatokat, amelynek elfogadásával a Klubtagok továbbra is kedvezményesen üdülhetnek, ugyanakkor a társaság gazdasági egyensúlya helyreáll, és a jövőre nézve biztosított.

A Közgyűlés kinyilvánítja azon törekvését, amely szerint minden döntése – jelen esetben javaslata – mindenkor arra irányul, hogy a Klubtagok kedvezményesen üdülhessenek.

Keszthely, 2024. október 11.



ABBÁZIA Zrt. igazgatósága

