



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

☒ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. ☎ 92/502-106, fax: 92/502-101

..... napirendi pont anyaga

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2014. május 15-i ülésére

Tárgy: A LÉSZ Kft. 2013. évi beszámolójának elfogadása, az ügyvezető 2013. évi prémiumának megállapítása, a 2014. évi üzleti terv és az ügyvezető 2014. évi prémiumfeltételeinek módosítása, a könyvvizsgáló megbízásának meghosszabbítása, a tevékenységi kör módosítása

Előterjesztő:

Gyutai Csaba polgármester

Készítette:

Pais Kornél ügyvezető

Egveztetve:

Hauck Bernadett gazdasági tanácsadó

Tárgyalta:

Gazdasági Bizottság
Pénzügyi Bizottság
Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési Bizottság
Szociális, Egészségügyi és Esélyegyenlőségi Bizottság
Tulajdonosi Tanácsadó Testület
Felügyelő Bizottság

Közgyűlésre meghívást kap:

Pais Kornél ügyvezető Zalaegerszeg, Kert út 39.
Marton Viktor a felügyelő bizottság elnöke
Zalaegerszeg, Gólyahír út 1.
Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló
Zalaegerszeg, Stadion út 8.

Törvényességi és tartalmi, formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati Osztály
dr. Kiss Viktória

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2007.(II.9.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése értelmében a kizárólagos önkormányzati tulajdoni részesedéssel működő gazdasági társaság esetében a legfőbb szerv kizárólagos hatáskörét a közgyűlés gyakorolja. Ennek megfelelően a napirendi pont keretében szükséges határozatot hozni a társaság 2013. évi beszámolójáról, az ügyvezető 2013. évi prémiumteljesítéséről, a 2014. évi üzleti terv és az ügyvezető prémiumfeltételeinek módosításáról, a könyvvizsgáló megbízásának meghosszabbításáról.

Az államháztartási számvitel 2014. évre vonatkozó, alapvető változásai miatt szükségessé vált az önkormányzat és a Kft. között a bérlakásokra vonatkozó elszámolási mód megújítása, melynek célja a felesleges párhuzamosságok kiiktatása, korszerűbb és hatékonyabb gazdálkodás megvalósítása, ezért szükségessé vált a 2014. évi üzleti terv újragondolása.

Az új működtetési szerződést Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 2014. március 5-i ülésén a 29/2014. sz. határozatával jóváhagyta, s egyben felkérte a LÉSZ Kft ügyvezetőjét, hogy a 2014. évi üzleti tervet dolgozza át, figyelemmel az elszámolási mód változására.

Az új elszámolási mód szerint az önkormányzati bérleményekkel kapcsolatos bérleti és használatai díjak társaságunk bevételeit képezik, a felmerülő kiadások a **felújítások kivételével** pedig a ráfordítások részei.

Az előzetes üzleti tervben megfogalmazott célok nem változtak.

A döntések meghozatalához szükséges dokumentumok az előterjesztés mellékletét képezik:

1. sz. melléklet: Üzleti jelentés
2. sz. melléklet: Mérleg és eredménykimutatás
3. sz. melléklet: Kiegészítő melléklet
4. sz. melléklet: FB határozat
5. sz. melléklet: Független könyvvizsgálói jelentés
- 6.sz. melléklet: Módosított üzleti terv 2014-re
- 7.sz. melléklet: Bevételek változása (Módosított üzleti terv 1.sz. melléklete)
8. sz. melléklet: Módosított eredménykimutatás 2014-re

A Tulajdonosi Tanácsadó Testület a társaság 2013. évi beszámolóját az abban szereplő mérlegfőösszeggel és mérleg szerinti eredménnyel a közgyűlésnek elfogadásra javasolta; a társaság 2014. évi előzetes üzleti tervét az abban szereplő fő számokkal elfogadásra ajánlotta, továbbá kifejezte egyetértését az üzleti terv és az ügyvezető prémiumfeltételeinek módosítása kapcsán.

A Szociális, Egészségügyi és Esélyegyenlőségi Bizottság 41/2014. sz. határozatában – *8 igen, egyhangú szavazattal* – az előterjesztést közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Pénzügyi Bizottság az előterjesztést 29/2014. számú határozatában *7 igen, egyhangú szavazással* közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Gazdasági Bizottság az előterjesztést 67/2014. számú határozatában *10 igen, egyhangú szavazattal* támogatta.

A Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési Bizottság az előterjesztést 49/2014. számú határozatában *8 igen egyhangú szavazattal* támogatta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés megvitatása után a következő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Határozati javaslat:

1.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése elfogadja a LÉSZ Kft. felügyelő bizottságának határozatát, könyvvizsgálójának jelentését, jóváhagyja a Kft. ügyvezetőjének a társaság 2013. évi gazdálkodásáról szóló beszámolóját. A közgyűlés a Kft. mérlegfőösszegét 400.094 eFt-ban, mérleg szerinti eredményét 6.448 eFt-ban állapítja meg, azzal a kitételrel, hogy a mérleg szerinti nyereséget eredménytartalékba kell helyezni. A közgyűlés felkéri az ügyvezetőt, a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2014. május 31.

Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

2.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 2013. évi prémiumfeladatok teljesítése alapján engedélyezi Pais Kornél ügyvezető részére a prémiumalap 100%-ának a kifizetését. Mivel az ügyvezető 2013. évben már kapott 42,5% prémiumelőleget, ezért ténylegesen a prémium 57,5%-a fizethető ki. A közgyűlés felkéri a polgármestert a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2014. május 31.

Felelős: Gyutai Csaba polgármester

3.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a LÉSZ Kft. 2014. évi végleges üzleti tervét 339.995 eFt nettó árbevétellel és 8.587 eFt adózás előtti eredménnyel elfogadja.

A közgyűlés felkéri az ügyvezetőt, hogy a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges lépéseket tegye meg.

Határidő: 2015. május 31.

Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

4.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a ZMJVK 225/2013. (XII.19.) sz. határozatának 2.2.) pontját az alábbiak szerint módosítja:

„Az éves személyi alapbér 20 %-ának megfelelő prémium fizethető ki az üzleti tervben szereplő 339.995 eFt nettó árbevétel teljesítéséért, további 1% minden 200 ezer forintos túlteljesítés esetén, maximum 5 % erejéig.”

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a 2014. évi prémiumfeltétel módosításáról tájékoztassa az ügyvezetőt.

Határidő: 2014. május 31.

Felelős: Gyutai Csaba polgármester

5.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a LÉSZ Kft. könyvvizsgálói feladatainak ellátását végző Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló megbízását 2014. június 1. napjától

2017. május 31. napjáig meghosszabbítja, a megbízási díjának változatlanul hagyása mellett.

A közgyűlés felkéri az ügyvezetőt, hogy a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: 2014. május 31.

Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

6.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése hozzájárul a LÉSZ Kft. tevékenységi körének módosításához akként, hogy törlésre kerül az 55.30'08 (Kempingszolgáltatás) és felvételre kerül a 36.00'08 (Víztermelés, -kezelés, -ellátás); 35.30'08 (Gázellátás, légkondicionálás); 35.23'08 (Gázkereskedelem); 35.14'08 (Villamosenergia kereskedelem) 81.29'08 (Egyéb takarítás) tevékenység.

A közgyűlés felkéri az ügyvezetőt, hogy a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: 2014. május 31.

Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

Zalaegerszeg, 2014. május 8.


Gyutai Csaba
polgármester


ÜZLETI JELENTÉS

A Lakáskezelő Építőipari és Szolgáltató Kft. 2013. évi gazdálkodásáról

I. ÁLTALÁNOS ÉRTÉKELÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 83/2013. sz. határozatával fogadta el a társaság 2013. évi üzleti tervét 254.663 eFt nettó árbevétel és 421 eFt adózás előtti eredmény összeggel.

A terv fő célkitűzésként tartalmazta az alapító által meghatározott alapfeladatok színvonalas és maradéktalan ellátását, a 182/2012.(X.25.) sz. közgyűlési határozatban kijelölt lakásértékesítés eredményes lebonyolítását, a közös képviseleti megbízások számának bővítését, költségtakarékos és eredményes gazdálkodást, valamint a likviditás biztosítását.

Mindezekon túl kiemelt feladat volt a bérlők által felhalmozott tartozások további csökkentése, az ehhez szükséges új eszközök módszerek felkutatása és alkalmazása.

A 2013. évi üzleti tervben megfogalmazott és a tulajdonos által jóváhagyott célokat teljesítettük, sőt túl is teljesítettük, nevezetesen:

- Az elért nettó árbevétel 15,7 %-kal haladta meg a tervezettet,
- Az árbevétel kedvező alakulása és a költségtakarékos, megfontolt gazdálkodás, és az elnyert idegen kivitelezések következtében az adózás előtti eredmény 6.718 eFt.
- A bérlőkkel szembeni követelésállomány összege csökkent, melyben szerepe volt a január hónaptól követeléskezeléssel megbízott dolgozó által végzett munkának, mely a személyes és folyamatos kapcsolattartásra épült, valamint a rossz állapotú lakások lakottan történő lakásértékesítése is csökkentette a kintlévőséget.
- A bérlőkkel és volt bérlőkkel szembeni kintlévőségek összege 145.099e Ft, mely 10.722e Ft-al kevesebb az előző évinél.
- A fő tevékenységeinket jó minőségben, magas színvonalon, tapasztalt munkatársakkal láttuk el, fizikai dolgozók között további munkaerőt is tudtunk alkalmazni (2 fő, plusz határozott időre is történt alkalmazás). A tevékenységekhez szükséges eszköz állománnyal, műhelyekkel továbbra is rendelkezünk.
- A 2012-es évhez képest jelentősebb marketing tevékenységet is végeztünk, helyi újságokban, médiában több megjelenésünk volt, melynek célja a cég tevékenységének jobb megismerése, kínált szolgáltatások és termékek szélesebb körű értékesítésének beindítása.
- A telephely további hasznosításával kapcsolatos anyagot elkészítettük, a munka az anyag alapján elindult.
- A cég köztartozás-mentes adózó, hitelállománya nincs.

II. ÁRBEVÉTEL

A teljesített társasági szintű bevétel 474.785 eFt, mely a tervhez viszonyítva 13 %-os túlteljesítést jelent.

A nettó árbevétel összege 294.690 eFt, mely 15,7 %-kal magasabb az üzleti tervben szereplő összegnél.

Ezen belül külön kiemelendő az építőipari tevékenység több mint 40%-os túlteljesítése, valamint az egyéb bevételek jelentős többlete.

Kis mértékben a pénzügyi műveletek bevétele is kedvezőbben alakult, mely a támogatással épült lakások lakbér és használati díj bevételi többletének következménye.

A részletes bevételi adatokat a kiegészítő melléklet 3. sz. táblázata tartalmazza.

A./ Árbevétel alakulása tevékenységenként:

Az önkormányzati tulajdonú bérlemények és a támogatott lakások árbevételeként az önkormányzattal kötött megállapodás alapján a jóváhagyott, a mindenkor üzleti tervben szereplő összeget számláztuk havonta, így a teljesítés 100 %-os. Külön soron szerepel az állami támogatással épült épületek üzemeltetéséért szintén megállapodás alapján számlázható díj.

Közös képviselet: az árbevétel a várakozásoknak megfelelően alakult. Megbízásaink száma az elmúlt évben is két további lakóközösséggel bővült, így év végén 112 társasház közös képviseletét, illetve könyvelési feladatait láttuk el. Ez közel 4000 társasházi ingatlant jelent (lakás és egyéb helyiség), mellyel stabilan piacvezetők vagyunk Zalaegerszegen.

Központi fűtés: nincs nyereségtartalma, csak a fűtési tevékenység költségét számolhatjuk el árbevételeként, ezt fizetik meg a bérlők, a teljesítés 127,6 %. Az árbevételt alacsonyabb összegben terveztük, mert a szolgáltatónál kezdeményeztük az érintett 3 épület esetében az egyetemes szolgáltatás igénybevételét, de kezdeményezésünk elutasításra került, így továbbra is versenypiaci áron vásárolt energiából biztosítjuk a házak központi fűtését.

Lakásértékesítési tevékenység árbevételeként az 1994. előtt értékesített lakások éves törlesztéséből a kamattartalmat (3%) számoltuk el.

2013. évben 1 db lakást értékesítettünk a bérlők részére, valamint a nagy tartozást felhalmozó lakások közül a 182/2012.(X.25.) sz. közgyűlési határozatban foglaltak alapján – újabb pályáztatás keretében - 12 db értékesítésére került sor.

Az építőipari kivitelezési, javítási tevékenység a beszámolási időszakban kiemelkedően teljesített, árbevétele 33 millió Ft-tal haladta meg a tervezettet. Az elért árbevétel 42,5 %-a egy munkából, a Páterdombi Lakásszövetkezet részére végzett termofor-kémény kiváltási munkákból származott. Továbbra is végeztünk megrendeléses munkákat társasházaknak, egyéb megrendelőknek.

Ezen felül a tulajdonos által biztosított keretből – bruttó 27.000 ezer Ft - megvalósult 29 db üres lakás felújítása.

További jelentős, közel 10 milliós megbízás alapján elvégeztük a balesetveszélyes lépcsők, járdák javítási munkáit.

Idegen megrendelésként egyéb lakosságnak végzett karbantartási, javítási munkákból származó árbevétel 3.759 eFt, játszóterek felülvizsgálati munkálatai 960 eFt, játszóterek szabványosítása 3.406 eFt-tal járultak hozzá az elért bevételhez.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakás és nem lakás célú helyiségek bejelentett hibáinak kijavítása megtörtént, az ebből származó árbevétel összege 8.955 eFt.

Közzetített szolgáltatás: a szolgáltatók által leszámlázott, **100 %-ban önkormányzati** tulajdonú épületek bérlojra továbbhárított közüzemi díjak (vízdíj, hulladékszállítás, kéményseprés, lépcsőházi áram, stb.) ellenértéke szerepel árbevételeként.

Egyéb tevékenység bevételei között a társaság tulajdonában lévő ingatlanok (Pázmány P. u. 8-10-12, Vágóhid u. 16.) hasznosításának bevételei, valamint a telephelyi bérlojnek továbbszámlázott közüzemi díjak szerepelnek. Az árbevétel kedvező alakulását a saját tulajdonú lakások esetében végrehajtott bérleti díjemelés, valamint – az irodaház kivételével – a telephelyi raktárak, műhelyek maximális hasznosítása tette lehetővé.

Az **egyéb bevételek** legjelentősebb tétele 16.323 eFt értékben az értékesített lakások korábbi bérloj által felhalmozott tartozás értékesítése a vevő, illetve az önkormányzat részére. Itt szerepel még a peresítésekkel összefüggő megtérült költségek, kamatok elszámolása közel 4 millió Ft összegben, valamint káreseménnyel kapcsolatban (üvegtörés, beázás) a biztosító által fizetett kártérítés összege (164 eFt) is.

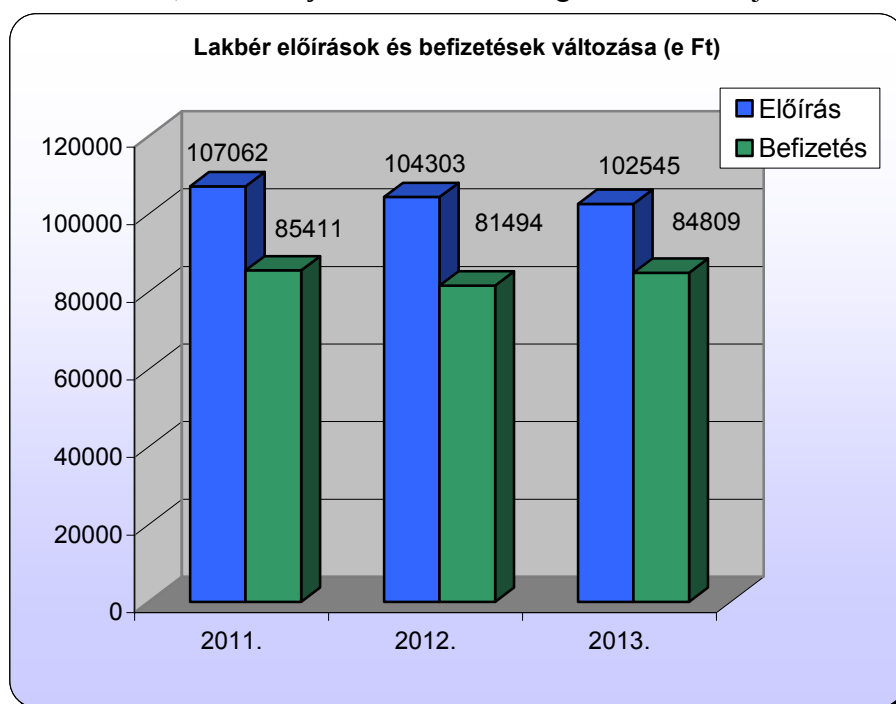
B./ Önkormányzati tulajdonú bérlemények bérleti díjbevételének alakulása

A bérleti díjbevételek a tervben szereplő 116.582 eFt-tal szemben 114.890 eFt-ra teljesültek. Ezen belül a lakbér és használati díj előírás 5,4 %-os elmaradást, míg a helyiségbérleti díj 12,7 %-os túlteljesítést mutat előírás szinten. A lakások esetében az elmaradás az értékesített, illetve kezelésünkben kikerült lakások miatt következett be. A beszámolási időszakban összesen 42 lakással csökkent a kezelt lakásállomány, részben értékesítés, részben bontás miatt.

Csökkent a több évre **előre befizetett lakbérek** kedvező hatása is, míg 2012. év végén 4.747 eFt, addig 2013. évben ez az összeg már csak 3.137 eFt–ot jelentett.

A kiszámlázott és befizetett lakbérek közti arány kismértékű javulást mutat a megelőző évekhez képest, melyet az alábbi diagram szemléltet.

Míg 2012. évben az évi kiszámlázott lakbérek és használati díjak 78,1 %-át, 2013. évben 82,7 %-át fizették be a bérloj. Ezzel ellentétes irányú folyamat zajlott le a támogatással épült épületekben lakóknál, itt ugyanis kissé romlott az arány, míg 2012. évben 91,3%-ot, addig 2013. évben már csak 82,7 %-ot teljesítettek. Összességében azonban javulás következett be.



A nem lakás célú helyiségek állományában nagy változás nem volt, összesen 4 ingatlan került ki a kezelésünkből, 1 db értékesítés miatt, míg 3 helyiség más vagyongazdálkodóhoz került. E változások azonban a bérleti díjakra nem gyakoroltak hatást, mivel 3 helyiség üresen állt. Az év végén került sor 1 db garázs értékesítésére, illetve korábban üresen álló helyiségek kerültek ki a kezelésünkből.

Továbbra sem javult a kereslet a pincékre, légópincékre, de üresen állt üzlet és iroda jellegű helyiségek is. (Balatoni u. 3., Kispest 5., stb.)

Az üres ingatlanok többsége társasházban található, így társaságunk nemcsak a bérleti díjtól esik el, de közös költség fizetési kötelezettség jelentkezik a társasházak felé.

Jelentős tételként szerepel a bevételek között a tulajdonossal kötött megállapodás módosítása alapján elszámolható ÁFA kompenzáció összege (46.990 eFt).

A bérleti díjak felhasználása 3,6 %-kal haladta meg a tervezettet, melyből a társasházak részére átutalt üzemeltetési és felújítási hozzájárulás összege jogcímen volt túlteljesítés. (Pénzügyileg rendezésre került a 2012. IV. negyedévi kötelezettség, valamint a tárgyévi I-III. negyedév). Minden esetben a lakóközösségek döntenek el a fizetendő hozzájárulás mértékét, így tervezni csak hozzávetőlegesen lehet. 2013. év végén az esedékes, de el nem utalt összeg 10.215 eFt volt, amely az utolsó negyedévi kötelezettséget jelentette.

Bérbeszámítás: a pártok részére korábban biztosított és az elmúlt évben megszüntetett bérleti díj kedvezmény következtében emelkedett meg.

A karbantartásra, hibaelhárításokra tervezett 7.800 eFt-nak 81 %-át használtuk fel. Jogszabályváltozás miatt nem nekünk kellett elvégezni az épületek közös gázvezeték műszaki biztonsági felülvizsgálatát, ebből származott a megtakarítás.

Jelentős többlet mutatkozott az egyéb soron, melyből 10.274 eFt a behajthatatlannak minősített tartozások leírása, 501 eFt a Kossuth u. 58-60. sz. épület üres lakásokra jutó központi fűtésének elszámolása, valamint 1.281 eFt a megemelésre került talajterhelési díj összege az olyan ingatlanok után, melyek nem voltak a csatornarendszerbe még rákötve.

Így a számlázott bevételek és ráfordítások egyenlege -15.715 eFt, mely a tulajdonossal szemben fennálló követelésként szerepel a beszámolóban.

A bérleti díjbevételek alakulását és felhasználását a kiegészítő melléklet 10.,14.sz. táblázatai tartalmazzák.

III. LÉTSZÁM ÉS BÉRGAZDÁLKODÁS

A részletes adatokat a kiegészítő melléklet 7. sz. táblázata tartalmazza.

Társasági szinten az átlagos statisztikai állományi létszám 2013. 12. 31-án 48 fő volt, mely 1 fővel haladta meg a tervezett létszámot. Állománycsoportokra lebontva látható, hogy a tervezetthez képest a szellemi állománycsoport 1 fővel kevesebb, míg a fizikai állományban 2 fős növekmény következett be. A szellemi foglalkozásúaknál az üzleti terv tartalmazott 1 fős létszámbővítést az ügyfelek személyes felkeresésére, a követelések kezelésére. Ténylegesen azonban csak 3 órás részfoglalkoztatás valósult meg, a munka többi részére célszerűbb volt vállalkozási szerződést kötni.

A fizikai dolgozók körében a létszámnövekmény az évközi mozgások, valamint a több elnyert munkaerő szükségletének következménye. Takarító, segédmunkás, asztalos és kőműves munkakörben történt belépés, ugyanakkor év közben egy részük kilépésére is sor került.

A bérköltség 2,7 %-kal magasabb volt a tervezettnél. Ezen belül a szellemi munkakörben dolgozóknál a tervnek megfelelően alakult, a fizikai dolgozóknál viszont 7,4 %-os emelkedés

figyelhető meg. Ez részben a már említett létszámnövekmény, részben az év közben a sikeres teljesítések miatt kifizetett összesen 1.050 eFt összegű jutalom következménye.

Az év során az üzleti tervben elfogadott 4 %-os bérfejlesztést végrehajtottuk.

Bár a tervben kevesebb szerepeltettünk, az Erzsébet utalvány összegét kiegészítettük a maximálisan adható havi 8.000.-Ft-ra, melynek fedezetét a szociális hozzájárulási adóból kapott kedvezmény összege biztosította. Ennek összege éves szinten 5,6 millió Ft volt.

Az egyéb soron a Felügyelő Bizottság díjazásaként 1.548 eFt, egyszerűsített foglalkoztatás keretében dolgozók helyettesítése miatt 160 eFt kifizetése szerepel.

A tervezett és tényleges adatokat az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	2012. évi tény	2013. évi terv	2013. évi tény	Index bázishoz %	Index tervhez %
Összes létszám (fő)	46	47	48	104,3	102,1
Szellemi	25	26	25	100,0	100,0
Fizikai	21	21	23	109,5	109,5
Munkabér ktg. eFt	87.953	87.576	89.969	102,2	102,7
Szellemi	57.909	55.164	55.190	95,3	100,0
Fizikai	27.874	30.802	33.071	118,6	107,4
FB tiszteletdíj	1.548	1.610	1.548	96,1	96,1
Egyéb	622				
Egysz. foglalkoztatás			160		
Átlagkereset Ft/fő/hó	155.404	152.422	156.196	100,5	102,5
Szellemi	193.030	176.808	183.967	95,3	104,0
Fizikai	110.611	122.230	119.822	108,3	98,0

IV. MÉRLEG ÉS EREDMÉNYKIMUTATÁS

A társaság 2013. évben elért adózás előtti eredménye 6.718 eFt, amely az üzleti tervben megfogalmazott elvárásokat mesze meghaladta.

Az üzemi tevékenység eredménye még ennél is kedvezőbb, 7.816 eFt. A pénzügyi műveletek eredménye a lejárt biztosítások kivezetése miatt elszámolt ráfordítás következtében 962 eFt veszteség. Rendkívüli eredmény az adott támogatások miatt 136 eFt veszteség.

Az anyagjellegű ráfordítások soron az anyagköltségben a tervezetthez képest 10,5 millió Ft-os túlteljesítés történt, mely elsősorban a központi fűtési tevékenységen elszámolt közel 5 millió Ft-os energiatöbblet (ezt a bérlők megfizették), valamint az építőipari részlegnél jelentkezett 3 millió Ft-os többletfelhasználás következménye. Közel 1 millióval több felhasználás történt a saját ingatlanok karbantartási munkáinál – az irodaház bérlői igényhez igazodó felújítása miatt.

Kisebb mértékű többletfelhasználás történt még a telephelyi energiafelhasználásban, melyet némileg ellensúlyozott a nyomtatványok, irodaszerek költségeinek megtakarítása, a papírfelhasználás optimalizálása.

Az **igénybevett szolgáltatások** túlteljesítése közel 20 millió Ft, melyből 18 millió Ft az építőipari részleg által igénybevett alvállalkozói teljesítmény. A tervezett 50 eFt helyett 490 eFt-ot költöttünk hirdetésekre, reklámra, marketing célú megjelenésekre.

Az **egyéb szolgáltatások** körében a legnagyobb súllyal a peresítéssel összefüggő kiadások, közjegyzői díj, illetékek, végrehajtási díjak, valamint a bankköltség szerepelnek. Továbbá ide tartoznak még a biztosítási díjak is.

Közel 1 millió Ft-tal lett magasabb a bankköltség tényleges összege a tervhez viszonyítva, melyet részben ellensúlyozott a bérlőkkel szemben indított eljárásokhoz kapcsolódó költségekben jelentkezett megtakarítás (a felhasználás a tervezett 5 millió Ft-tal szemben 4,4 millió Ft volt).

Egyéb ráfordítások között legnagyobb tételként a lakottan értékesített bérlakásokhoz kapcsolódó követelés értékesítése (16.323 eFt) valamint az önkormányzat részére elszámolt adókötelezettség – 3.222 eFt –, illetve innovációs járulék (483 eFt) szerepel.

A saját követelések értékvesztésére 1.500 eFt-ot számoltunk el.

Látvány-csapatsport támogatása címén a ZTE Kosárlabda Klub részére 600 eFt támogatást folyósítottunk.

A pénzeszközök 101,5 millió Ft-os év végi állományából 73 millió Ft **a másra fel nem használható - elkülönített számlákon kezelt - állami támogatással épült lakóépületek bérlői által befizetett díjakból rendelkezésre álló összeg.**

V. Kintlévőségek alakulása

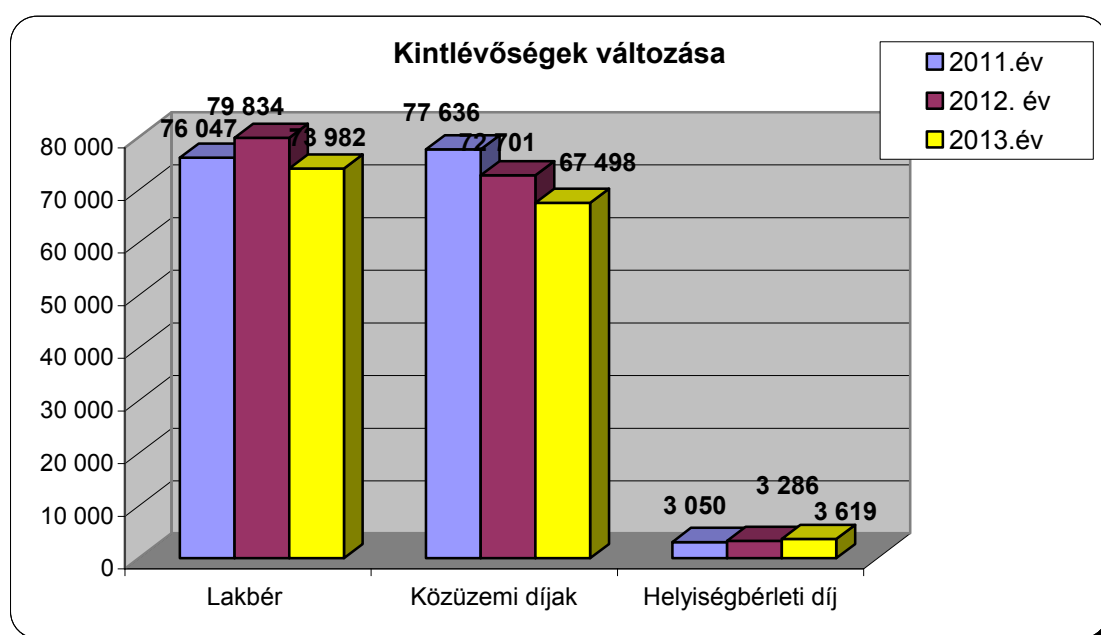
Vevőkövetelésünk állománya az év végén 95.100 eFt volt, mely tartalmazott 22.748 eFt elszámolt értékvesztést.

Az értékvesztés összegéből 17.222 eFt, az önkormányzat tulajdonában lévő bérleményekkel összefüggő, a bérleti díjakból fennálló tartozásokra elszámolt értékvesztés, míg 5.526 eFt, a saját vevőkövetelésekhez kapcsolódik.

A vevőkövetelések közül a követelés 89 %-át kitevő önkormányzati bérleményekkel összefüggő kintlévőségek állománya az előző év végi adathoz képest 6,9 %-kal csökkent.

A változás mértékét a következő diagram mutatja:

adatok ezer Ft-ban



Jogcímenként vizsgálva az adatokat, megállapítható, hogy a helyiségbérleti díjak összege nőtt, míg a lakbérek és közüzemi díjak összege az előző évekhez képest csökkent.

Az önkormányzati tulajdonú bérlemények hátralékából 40.696 eFt társasházi közüzemi díjtartozás, a saját tulajdonú lakások bérlőinek társasházi közüzemi díjtartozása 1.854 eFt. E két tétel együttesen 42.550 eFt a mérleg „**egyéb követelések**” sorában szerepel, mivel a szolgáltatást nem társaságunk nyújtja, csak a bérlő nem fizetése esetén rendezzük a társasház felé, így azt a késedelem szempontjából nem minősítjük.

Az egyéb szolgáltatásokból fennálló (saját) vevőkövetelések összege: 13.446 eFt

adatok eFt		
Megnevezés	Összeg (eFt)	Ebből: önkormányzati
1-30 napos késedelem	9 561	6 742
31-90 napos késedelem	4 857	4 241
91-180 napos késedelem	6 878	6 212
181-360 napos késedelem	12 364	11 226
360 napon túli	82 900	75 982
Le nem járt követelés	1 289	
Összesen:	117 849	104 403

Az önkormányzati tulajdonú lakások száma 2013. december 31-én 809 db volt, melyből 90 db üres, bár ezek között sok bérlőkijelölési joggal rendelkező lakás is szerepel, melynek a bérleti díját a lakásrendelet alapján meg kell fizetnie a kijelölőnek, üresen állás esetén is.

Kedvező hatásnak értékelhető, hogy a korábbi évhez képest – elsősorban a helyi rendelet változása miatt – 24 lakással csökkent az üresen állók száma.

A lakott lakások száma 709 db volt, a benne lakó bérlők 47 %-a (341 fő) rendelkezett 10 eFt feletti tartozással.

Az elköltözött – korábban kiköltöztetett – volt bérlők közül 144 fő tartozott év végén 77 millió Ft-tal, mely az összes tartozás 53 %-a.

Ez utóbbi összeg jelentős részének megtérülése erősen kérdéses (behajthatatlanná válhat), továbbá végrehajtás során esetleg hosszú idő alatt megtérülhet, illetve letiltással várható.

A beszámolási időszakban a bérleti jogviszony felmondása után, illetve az elindított bírósági eljárások következtében 18 bérlakás visszaadására került sor, valamint további 19 esetben folytatódhat az eljárás a kilakoltatási moratórium lejárta után.

Az egyéb követelések sor részletezése (eFt)

Költségvetési kiutalási igények	48
Egyéb előleg	107
Önkormányzati lakások értékesítése	20145
Bérlők helyett kifizetett közüzemi díjak	42551
Biztosítóval szembeni köv.	5570
Dolgozóknak adott munkáltatói kölcsönök	174
Időszakos elsz. ÁFA elszámolás	1838
Egyéb vegyes követelés	49
Társasági adó túlfizetés	499
Központi fűtés elszámolás	3041
Összesen:	74 022

Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek között a részletre vásárolt önkormányzati lakásokkal kapcsolatban fennálló 1 éven túli tőketartozás összege szerepel.(18 024 eFt)

Az egyéb rövidlejáratú kötelezettségek részletezése (eFt):

Személyi jövedelemadó és különadó fiz. kötelezettség	1267
Költségvetési befiz. köt.	1626
Cégautó adó	56
Iparüzési adó	97
December havi munkabér	4745
December havi bérjárulék	1326
ÁFA fizetési kötelezettség	4208
Szakképzési hozzájárulás	107
Önkormányzati lakásértékesítés	2869
Óvadék (önkormányzati lakások)	9632
Támogatott épületek elszámolása	69 306
Pázmány Péter úti bérlok befizetett óvadék	1039
Telephelyi bérlok óvadéka	660
Függő kötelezettségek	213
Egyéb	43
Vevőből	85
Összesen:	97 279

VI. Beruházás, fejlesztés

Megnevezés	Előző évi tény	2013. évi terv	2013. évi tény	Index a tervhez
Beruházás	1.648	250	1.045	418,0
Karbantartás	2.835	764	4.130	540,6
Felújítás				
Pénzátadás				
Összesen	4.483	1.014	5.175	510,4

A beruházások között a szükségessé váló kisgépek és számítástechnikai eszközök pótlása szerepel 830 eFt értékben, ezen kívül a megemelkedett építőipari kivitelezéses munkákhoz vásároltunk szükséges eszközöket. Nagyobb összegű beszerzésként asztalosipari munkákhoz 1 db gérvágó fűrész (100 eFt), valamint a társasházi közös képviseleti tevékenység fejlesztése érdekében a tulajdonosok részére bevezettük az internetes elérés lehetőségét, melynek beruházási költsége 115 eFt volt. A karbantartási munkák tervhez viszonyított magasabb teljesítését az irodaház II. emeletén lévő irodák felújítási költségei okozták, mivel 2014. január hónaptól ily módon nyílt lehetőség itt hosszabb távú bérbeadásra. A költség összege közel 2 millió Ft volt. Ezen felül a telephelyen, illetve a saját tulajdonú lakásokban is közel 1 millió Ft értékű munka elvégzésére került sor, melyek a jövőbeni bérbeadáshoz feltétlenül szükségesek.

A meglévő gépjárműállomány karbantartására 360 eFt-ot, egyéb kisgépek karbantartására 120 eFt-ot fordítottunk. Nem tervezett, nagyobb értékű beruházást, gépjármű vásárlást nem hajtottunk végre.

Pénzügyi mutatók

Megnevezés	Bázis (2012.)	2013. évi tény
Jövedelmezőségi mutatók (adózás előtti eredmény)		
- eszközarányos nyereség	0,01 %	1,61 %
- saját tőkearányos nyereség	0,1 %	2,44 %
- árbevétel arányos nyereség	0,1 %	2,19 %
Hatékonysági mutatók		
- készletek forgási sebessége	24,43	30,49
- átlagos beszedési idő	143,3	121,53
- szállítók forgási sebessége	5,78	9,66
- forgótőke forgási sebessége	169,6	189
- 1 főre jutó árbevétel	5.389.276	6.139.384
Tőkeszerkezeti mutatók		
- saját tőke arány	60,8	63,6
- idegen-saját tőke arány	4,2	6,82
Likviditási mutatók		
- likviditási ráta	197,1	249,6
- likviditási gyorsráta	192,9	244,9
- pénzeszköz arány	50,25	91,9
- időtartam mutató	431,5	211,1

Zalaegerszeg, 2014. április 11.

Pais Kornél sk.
ügyvezető igazgató

Statisztikai számjel: 10711732 6832 113 20

MÉRLEG
Eszközök (aktívák)
2013. évi tény

adatok ezer Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
01.	A. Befektetett eszközök	126 671	123 797
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	48	84
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
05.	3. Vagyoni értékű jogok	48	17
06.	4. Szellemi termékek		67
07.	5. Üzleti, vagy cégérték		
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek		
09.	7. Immateriális javak értékhelyesbítése		
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	126 505	123 684
11.	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	116 913	115 138
12.	2. Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	5 148	4 700
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	4 444	3 846
14.	4. Tenyészállatok		
15.	5. Beruházások, felújítások		
16.	6. Beruházásokra adott előlegek		
17.	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése		
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	118	29
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban		
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		
21.	3. Egyéb tartós részesedés		
22.	4. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban		
23.	5. Egyéb tartósan adott kölcsön	118	29
24.	6. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		
25.	7. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése		
26.	8. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		
27.	B. Forgóeszközök	297 609	275 877
28.	I. KÉSZLETEK	6 366	5 242
29.	1. Anyagok	2 118	1 975
30.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	153	502
31.	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok		
32.	4. Késztermékek	1 605	786
33.	5. Áruk	2 490	1 979

34.	6. Készletkerek adott előlegek		
35.	II. KÖVETELÉSEK	215 378	169 122
36.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	101 045	95 100
37.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		
38.	3. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
39.	4. Váltókövetelések		
40.	5. Egyéb követelések	114 333	74 022
41.	6. Követelések értékelési különbözete		
42.	7. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
43.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0
44.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban		
45.	2. Egyéb részesedés		
46.	3. Saját részvények, saját üzletrészek		
47.	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		
48.	5. Értékpapírok értékelési különbözete		
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	75 865	101 513
50.	1. Pénztár, csekkek	117	243
51.	2. Bankbetétek	75 748	101 270
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások	247	420
53.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	55	119
54.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	192	301
55.	3. Halasztott ráfordítások		
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	424 527	400 094

Zalaegerszeg, 2014.április 11.

Pais Kornél sk.
 ügyvezető igazgató

Statisztikai számjel: 10711732 6832 113 20

MÉRLEG
Források (passzívák)
2013. évi tény

(adatok ezer Ft-ban)

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
45.	D. Saját tőke	257 979	264 427
46.	I. JEGYZETT TŐKE	210 000	210 000
47.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken		
48.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)		
49.	III. TŐKETARTALÉK		
50.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	48 448	47 979
51.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK		
52.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK		
53.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka		
54.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka		
55.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-469	6 448
56.	E. Céltartalékok		
57.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre		
58.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre		
59.	3. Egyéb céltartalék		
60.	F. Kötelezettségek	161 800	128 530
61.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK		
62.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
63.	2. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban		
64.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben		
65.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	10 819	18 024
66.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		
67.	2. Átváltoztatható kötvények		
68.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból		
69.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek		
70.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek		
71.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
72.	7. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő		

73.	8. Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek	10 819	18 024
74.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	150 981	110 506
75.	1. Rövid lejáratú kölcsönök		
76.	Ebből: az átváltoztatható kötvények		
77.	2. Rövid lejáratú hitelek		
78.	3. Vevőtől kapott előlegek		
79.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	47 761	13 227
80.	5. Váltótartozások		
81.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással		
82.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban		
83.	8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	103 220	97 279
84.	G. Passzív időbeli elhatárolások	4 748	7 137
85.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása		1 248
86.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	4 748	5 889
87.	3. Halasztott bevételek		
88.	FORRÁSOK(PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	424 527	400 094

Zalaegerszeg, 2014.április 11.

Pais Kornél sk
üzgyvezető igazgató

Statisztikai számjel: 10711732 6832 113 20

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(össz költség eljárással)

2013.évi tény

(adatok ezer Ft-ban)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2012. évi tény	2013. évi terv	2013. évi tény	Index bázishoz	Index tervhez
a	b	c	d	e	f	g
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	247 907	254 663	294 690	118,9	115,7
02.	Export értékesítés nettó árbevétele					
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	247 907	254 663	294 690	118,9	115,7
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	147		349	237,4	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	1 391	500	-819	-58,9	-163,8
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	1 538	500	-470	-30,6	-94,0
III.	Egyéb bevételek	9 820	7 000	20 535	209,1	293,4
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés			69		
05.	Anyagköltség	40 797	54 207	64 720	158,6	119,4
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	36 099	30 609	48 767	135,1	159,3
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	13 318	7 282	7 909	59,4	108,6
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	88		694	788,6	
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	41 226	39 650	38 983	94,6	98,3
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	131 528	131 748	161 073	122,5	122,3
10.	Béreköltség	87 953	87 576	89 969	102,3	102,7
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	5 104	5 223	8 203	160,7	157,1
12.	Bérráulékok	21 042	25 372	21 201	100,8	83,6
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	114 099	118 171	119 373	104,6	101,0
VI.	Értékcsökkenési leírás	3 288	3 189	3 831	116,5	120,1
VII.	Egyéb ráfordítások	9 925	8 334	22 662	228,3	271,9
VII/a.	Ebből: értékvesztés	775		1500	193,5	
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	425	721	7 816	1 839,1	1084,0
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés					
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott					
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége					
14/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott					

15.	Befektetett pénzügyi eszk. kamatai, árfolyamnyereség					
15/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott					
16.	Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	896	500	449	50,1	89,8
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott					
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	154 806	157 075	159 107	102,8	101,3
17/a.	Ebből: értékelési különbözet					
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	155 702	157 575	159 556	102,5	101,3
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése					
18/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott					
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1004	800	1411	140,5	176,4
19/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott					
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztés					
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	154 806	157 075	159 107	102,8	101,3
21/a.	Ebből: értékelési különbözet					
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	155 810	157 875	160 518	103,0	101,7
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-108	-300	-962	890,7	320,7
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	317	421	6 854	2 162,1	1628,0
X.	Rendkívüli bevételek			4		
XI.	Rendkívüli ráfordítások	42		140		
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	-42	0	-136		
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	275	421	6 718	2 442,9	1 595,7
XII.	Adófizetési kötelezettség	744		270	36,3	
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	-469	421	6 448	-1 374,8	
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre					
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés					
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F+22-23)	-469	421	6 448		

LAKÁSKÉZELŐ, ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT
8900 ZALAEGERSZEG, KERT UTCA 39.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

Zalaegerszeg, 2014. április 11.

Pais Kornél sk.
ügyvezető igazgató

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1./ A vállalkozás:

- **működési formája:** Korlátolt Felelősségű Társaság
- **alakulásának időpontja:** 1992. január 1.
- **székhelye:** Zalaegerszeg, Kert u. 39. (www.leszkft.hu)
- **tevékenységi köre:**
 - Főtevékenység: Ingatlankezelés**
 - épületasztalos- ipari termék gyártása
 - egyéb fa-, parafatermék, fonott áru gyártása
 - játékgyártás
 - szennyvíz gyűjtése, kezelése
 - nem veszélyes hulladék gyűjtése
 - nem veszélyes hulladék kezelése, ártalmatlanítása
 - használt eszköz bontása
 - hulladék újrahasznosítása
 - lakó- és nem lakó épület építése
 - folyadék szállítására szolgáló közmű építése
 - elektromos, híradás-technikai célú közmű építése
 - egyéb m.n.s. építés
 - bontás
 - építési terület előkészítése
 - villanyszerelés
 - víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló szerelés
 - egyéb épületgépészeti szerelés
 - vakolás
 - épületasztalos-szerkezet szerelése
 - padló-, falburkolás
 - festés, üvegezés
 - egyéb befejező építés m.n.s.
 - tetőfedés, tetőszerkezet építés
 - egyéb speciális szaképítés m.n.s.
 - alapanyag, üzemanyag ügynöki nagykereskedelme
 - fa-, építési anyag ügynöki nagykereskedelme
 - szerszámgép-nagykereskedelem
 - bányászati-, építőipari gép nagykereskedelme
 - hulladék nagykereskedelem
 - raktározás, tárolás
 - kempingszolgáltatás
 - italszolgáltatás
 - vezetékes távközlés
 - vezetékek nélküli távközlés
 - adatfeldolgozás, web-hosztíng szolgáltatás
 - saját tulajdonú ingatlan adás-vétele
 - saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
 - ingatlanügynöki tevékenység
 - számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
 - üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
 - építészmérnöki tevékenység

- mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- m.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
- építőipari gép kölcsönzése
- egyéb gép, tárgyi eszköz kölcsönzése
- építményüzemeltetés
- általános épülettakarítás
- zöldterület-kezelés
- m.n.s. egyéb kiegészítő szolgáltatás
- **A Társaság tulajdonosa 100 %-ban a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata**
- **A tulajdonos képviselőjére jogosult: Pais Kornél ügyvezető igazgató (Zalaegerszeg, Köztársaság u. 89. V.36.)**
- **A tulajdoni viszonyok miatt a könyvvizsgálat kötelező, könyvvizsgáló : Szíjártóné Gorza Klára Zalaegerszeg, Stadion u. 8., könyvvizsgálói bejegyzés száma: 001067)**
- **A beszámoló készítéséért felelős: Vargáné Horváth Piroska gazdasági vezető (mérlegképes regisztrációs szám: 129462)**

2./ A társaság számviteli politikájának főbb jellemzői a következők:

- a) A mérlegkészítés időpontja : 2004. évtől február 28.
- b) Az eredménykimutatás forgalmi költség eljárással a törvényben meghatározott „A” változatban készül.
- c) A költségek könyvelése elsődlegesen a 6-7. számlaosztályban, másodlagosan költségnemenként történik.
- d) 1992. január 1-től a 20 eFt, 1997. évtől a 30 eFt, 2001. évtől az 50 eFt egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközök értéke aktiváláskor költségként elszámolásra kerül, a továbbiakban mennyiségi nyilvántartást vezetünk. 2003. évtől az 50 eFt egyedi beszerzési érték alatti szellemi termékeket a használatbavételkor 100 %-ban költségként számoljuk el.
2006. január 1-től a 100 eFt egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket, szellemi termékeket és vagyoni értékű jogokat használatbavételkor 100 %-ban költségként számoljuk el.
- e) Az értékcsökkenési leírás választott és alkalmazott módszere lineáris, a tárgyi eszközök teljes körére vonatkozóan.
A leírási kulcsok az eszközök műszaki állapotának megfelelően - egyedileg - kerültek meghatározásra.
1994 évtől kezdődően a számviteli politikában a szellemi termékek értékcsökkenésének módja változott.
E termékeknél a leírási kulcs 50 %.
A módosítást a számítástechnika fejlődése indokolta.
Maradványértéket csak a számviteli politikában meghatározott eszközcsoportokra számolunk el.
- f) A vásárolt készletek értékelése átlagos beszerzési áron történik, a saját előállítású termékek értékelésének alapja a tényleges közvetlen önköltség.

- g) Értékvesztés elszámolása:
A 180 napon belüli kintlévőségek után értékvesztést nem számolunk el.
A 180 napot meghaladó kintlévőségek esetében 200.000,- Ft egyedi értékhatár alatt első évben a követelés 40 %-át, második évben a követelés 30 %-át számoljuk el értékvesztés címén, ezer forintba kerekítve.
A 200.000,- Ft-ot meghaladó követeléseket a továbbiakban is egyedileg minősítjük.
2010. évben a saját tulajdonú lakások (Pázmány 8-10-12., Vágóhíd u. 16.) bérlői által felhalmozott hátralékok értékvesztéseként a 2 évnél régebbi tartozások esetén 100 %-ot, a 365 napot meghaladó tartozások esetén 50 %-ot számolunk el értékvesztés címén.
2011. évtől a saját tulajdonú lakásbérlemények bérlői által felhalmozott hátralékok értékvesztéseként az analitikus nyilvántartás adatai szerint „előző évi”-ként nyilvántartott tartozások esetén azokra számolunk el 50 % értékvesztést, amely esetekben a bérlő részéről fizetési hajlandóság nem tapasztalható, vagy a jogi eszközök igénybevétele eddig nem vezetett eredményre.
- Az önkormányzati bérleményekkel összefüggő lakbértartozásokra ZMJV Önkormányzatával- a 2011. január 1-jétől hatályos üzemeltetői szerződés alapján - megegyező módon az előzőéves tartozásokra 15 %-ot, a korábbi tartozásokra 50 % értékvesztést számolunk el. A társasházi közüzemi díjakra értékvesztést nem számolunk el, mivel a társasházi tv-ben meghatározottak szerint ezek a költségek a bérlő nem fizetése esetén a tulajdonost terhelik.
2012, 2013. évre vonatkozóan értékvesztést nem számoltunk el.
- h) Céltartalék képzés: a le nem zárt peres ügyekből származó kötelezettségekre, 2013. évben ilyen nem volt.
- i) A számviteli törvény 6. sz. mellékletében előírt Cash-flow kimutatást a beszámolási és az előző év adataiból készítjük el.
- j) Az ellenőrzés és önellenőrzés keretében feltárt hibák közül jelentősnek minősül az, amelynek hatása a mérleg (amelyik évre az ellenőrzés, önellenőrzés vonatkozik) főösszegének 1 %-át meghaladja.
- k) A saját tőke lényeges változásának minősül, ha az ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt hiba hatásaként a saját tőke 25 %-ot meghaladóan módosul.

II. A MÉRLEG ÉS EREDMÉNYKIMUTATÁS KÜLÖNBÖZŐ TÉTELEIHEZ KAPCSOLÓDÓ RÉSZLETEZÉSEK, MAGYARÁZATOK

- | | |
|------------------|---|
| 1. sz. táblázat: | Az immateriális javak és a tárgyi eszközök bruttó értékének állományváltozása |
| 2. sz. táblázat: | Az immateriális javak és a tárgyi eszközök értékcsökkenésének állományváltozása |
| 3. sz. táblázat: | Értékesítés nettó árbevétele fő tevékenységenként |

4. sz. táblázat: Elszámolt értékvesztések állományváltozása
5. sz. táblázat: Vagyoni, jövedelmezőségi és pénzügyi helyzet alakulása
- 6.sz. táblázat: Cash-flow kimutatás

III. TÁJÉKOZTATÓ INFORMÁCIÓK

7. sz. táblázat: A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos állományi létszáma, bérköltsége és egyéb személyi jellegű kifizetései, az ügyvezető igazgató és a Felügyelő Bizottsági tagok járandósága
8. sz. táblázat: Időbeli elhatárolások alakulása
9. sz. táblázat: Az adózás előtti eredményt módosító tételek
10. sz. táblázat: Lakóházjavításra rendelkezésre álló forrás alakulása
11. sz. táblázat: A rendkívüli ráfordítások részletezése
12. sz. táblázat: A kezelésből kikerült bérlemények részletezése
13. sz. táblázat: A kezelésbe került bérlemények részletezése
14. sz. táblázat: Támogatással megvalósított épületek bérleti díja és felhasználása

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a LÉSZ KFT (Zalaegerszeg, Kert u. 39.) Felügyelő Bizottságának üléséről, 2014. április 16-án

Jelen vannak: Marton Viktor FB elnök
Novák Boglárka FB tag
Drávecz-Egyed Enikő FB tag
Szíjártóné Gorza Klára könyvvizsgáló
Pais Kornél LÉSZ Kft. ügyvezető igazgatója
Vargáné Horváth Piroska LÉSZ Kft gazdasági vezetője

Napirendi pontok:

1. A LÉSZ Kft 2013. évi gazdálkodásról szóló beszámolója, az ügyvezető prémiumfeladatainak értékelése
2. A 2014. évi előzetes üzleti terv és az ügyvezető 2014. évi prémiumkitűzésének módosítása
3. Alapító okirat módosítása
4. FB 2014. évi munkaterve

Az ügyvezető köszöntötte az FB ülés résztvevőit, s az elektronikus úton megküldött beszámolóról szóbeli áttekintést adott.

Kiemelte az elmúlt év jelentős eredményeit, többek között az árbevétel és az adózás előtti eredmény alakulását, a bérlőkkel szembeni követelések csökkenését, a cég tevékenységének szélesebb körben való megismertetését, továbbá a telephelyfejlesztés előkészítését.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a társaság az üzleti tervben megfogalmazott és a tulajdonos által jóváhagyott célokat teljesítette.

A könyvvizsgáló a tájékoztatta a Felügyelő Bizottságot a könyvvizsgálat megállapításairól, melynek alapján korlátozás nélküli záradékot adott ki a tulajdonos részére

A Felügyelő Bizottság a szóbeli kiegészítés és a beszámolóban foglaltak, valamint a könyvvizsgálói jelentés alapján egyhangú döntéssel a LÉSZ Kft 2013. évről szóló beszámolóját jóváhagyta és a tulajdonosnak elfogadásra javasolta.

1/2014. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság a LÉSZ Kft 2013. évi gazdálkodásáról szóló beszámolót egyhangú határozattal 400.094 eFt mérleg főösszeggel, 6.448 eFt mérleg szerinti eredménnyel jóváhagyta, azt Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának elfogadásra javasolta.

A második napirendi pont keretében a Felügyelő Bizottság megtárgyalta az ügyvezető 2013. évre kitűzött prémiumfeladatainak teljesítését. A megküldött önértékelés és a beszámoló adatai alapján megállapították, hogy a feladatokat az ügyvezető teljesítette, így a kifizethető prémium összege 100 % az alábbi részletezés alapján:

A prémium alapja az éves alapbér 100 %-a.

- 1.) Az éves személyi alapbér 20 %-ának megfelelő prémium fizethető ki pozitív adózás előtti eredmény elérése esetén.

Értékelés:

A feladat teljesült: a 2013. évi adózás előtti eredmény 6.718 eFt nyereség.

Kifizethető: 20 %

- 2.) Az éves személyi alapbér 30 %-ának megfelelő prémium fizethető ki az üzleti tervben szereplő 254.663 eFt nettó árbevétel teljesítéséért, további 1% minden 200 ezer forintos túlteljesítés esetén, maximum 5 % erejéig. Amennyiben a társaság a 254.663 eFt-os nettó árbevételt nem éri el, úgy a prémium 1%-kal csökken minden 200 ezer Ft-os alulteljesítés esetén; de minimum 15 % kifizetésre kerül.

Értékelés:

A feladat teljesült: az elért árbevétel 2013. évben 294.690 eFt, mely 15,7 %-kal magasabb a tervezettnél.

Kifizethető: 30+5=35 %.

- 3.) Az önkormányzati tulajdonú bérleményekkel összefüggő kintlévőségek növekedési ütemének további lassítása. Ha 2013. évben a tartozások növekedési üteme nem haladja meg a 2012. évit, akkor az éves prémium 25 %-a fizethető ki, minden további 1 %-os csökkenés esetén 3 % prémium fizethető, maximum az éves prémium 15 %-áig.

Értékelés:

A feladat teljesült: 2013.12.31-én a bérlők összesített hátraléka 145.099 eFt, a 2012.12.31-én nyilvántartott összeg 155.821 eFt, a csökkenés mértéke 7,38 %.

Kifizethető: 25+15=40 %

- 4.) Telephely hasznosítási lehetőségeinek kidolgozásáért az éves prémium 5 %-a fizethető ki.

Értékelés:

A telephely hasznosítási lehetőségeinek kidolgozása megtörtént, azt a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése is megtárgyalta és elfogadta.

Kifizethető: 5 %

Összesen 100 %

2/2014. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság az ügyvezető 2013. évi prémiumfeladatainak teljesítését egyhangú határozattal elfogadta.

A következő napirend a 2014. évi üzleti terv módosítása volt. Az ügyvezető tájékoztatást adott arról, hogy részben a 2014. januárjától érvénybe lépett új működtetési szerződés, részben pedig a közgyűlés által korábban jóváhagyott telephely fejlesztési program indokolta a módosítást. Ezek még az előzetes tervkészítés időszakában nem voltak

ismertek, így a várható hatásokkal mindenképpen számolni kellett. E miatt az ügyvezető 2014. évre kitűzött prémiumfeladatát is módosítani indokolt.

A Felügyelő Bizottság a módosított üzleti tervet megtárgyalta és azt a tulajdonosnak elfogadásra javasolta.

3/2014. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság a LÉSZ Kft 2014. évi módosított üzleti tervét 339.995 eFt nettó árbevéttel és 8.587 eFt adózás előtti eredménnyel jóváhagyta és azt a tulajdonosnak elfogadásra javasolta. Az ügyvezető 2014. évre jóváhagyott prémiumfeladatai közül a 2.2. pontban szereplő árbevétel összegét 339.995 eFt-ra javasolta módosítani.

A továbbiakban az alapító okirat módosítása került sorra. A módosítást részben a 2013. évi V. törvény (új Ptk.), részben a tevékenységi körök pontosítása, illetve a könyvvizsgálói megbízási időtartamának meghosszabbítása indokolta.

4/2014. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság a LÉSZ Kft. Alapító okiratának módosításával egyetértett-

Utolsó napirendként a 5/2014. sz. határozatával a Felügyelő Bizottság megtárgyalta és jóváhagyta a 2014. évi munkatervét, mely a jegyzőkönyv részét képezi.

k.m.f.

.....

Marton Viktor FB elnök sk.

.....

Drávecz-Egyed Enikő jkv. sk.. hitelesítő

.....

Vargáné Horváth Piroska jkv. vezető sk.

Szjártóné Gorza Klára
bejegyzett könyvvizsgáló
Iroda: 8900 Zalaegerszeg, Batthyány út 3-7.
Levélcím: 8900 Zalaegerszeg, Pf 379.
Tel./fax: 92/348-831
Tel.: 92/596-834, 20/326-6964

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Lakáskezelő és Építőipari Szolgáltató Kft
8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39.
Tulajdonosának

Elvégeztem a Lakáskezelő és Építőipari Szolgáltató Kft (8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39., Cg. szám 20-09-060878) mellékelt 2013. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2013. december 31.-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 400.094 E Ft, a mérleg szerinti eredmény 6.448 E Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

Az éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az ügyvezetés felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését és fenntartását; a megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becslések elkészítését.

A könyvvizsgáló felelőssége

A könyvvizsgáló felelőssége az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése. A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló ügyvezetés általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzést azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a vállalkozás belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és az ügyvezetés számviteli becslései ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó bemutatásának értékelését is. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munka az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból

levezetett információk áttekintését.

Meggyőződésem, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói záradék (vélemény) megadásához.

Záradék (vélemény)

A könyvvizsgálat során a Lakáskezelő és Építőipari Szolgáltató Kft 2013. évi éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltam, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztem arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményem szerint az éves beszámoló a Lakáskezelő és Építőipari Szolgáltató Kft 2013. december 31.-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

A könyvvizsgálói záradék a Társaság Taggyűlésére előterjesztendő beszámolóra vonatkozik, nem tartalmazza a Taggyűlés által hozandó döntések esetleges hatásait.

Zalaegerszeg, 2014. április 11.

Szijártóné Gorza Klára
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 001067

A LAKÁSKEZELŐ, ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 2014. évi

MÓDOSÍTOTT ÜZLETI TERVE

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 2013. december 19-én a 225/2013.(XII.19.) sz. határozatával elfogadta társaságunk 2014. évi előzetes üzleti tervét és az ügyvezető prémiumfeladatait.

Az előzetes üzleti terv a 2013. évben hatályos üzemeltetési szerződés szerinti elszámolás alapulvételével készült.

Az államháztartási számvitel 2014. évre vonatkozó, alapvető változásai miatt szükségessé vált az elszámolási mód megújítása, melynek célja a felesleges párhuzamosságok kiiktatása, korszerűbb és hatékonyabb gazdálkodás megvalósítása.

Az új működtetési szerződést Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 2014. március 5-i ülésén a 29/2014. sz. határozatával jóváhagyta, s egyben felkérte a LÉSZ Kft ügyvezetőjét, hogy a 2014. évi üzleti tervet dolgozza át, figyelemmel az elszámolási mód változására.

A működtetési szerződés aláírása megtörtént, az abban foglaltak 2014. január 1-től érvényesek.

Az új elszámolási mód szerint az önkormányzati bérleményekkel kapcsolatos bérleti és használati díjak társaságunk bevételeit képezik, a felmerülő kiadások a **felújítások kivételével** pedig a ráfordítások részei.

Az előzetes üzleti tervben megfogalmazott célok nem változtak, a módosításban a változásokat szeretnénk szemléltetni.

Az elfogadott előzetes üzleti tervben szerepeltett, a Kontakt Nonprofit Kft-vel közösen megvalósítani kívánt mintaprogram benyújtásra került. Előzetes információink szerint a bérleti tartozások ledolgozására benyújtott foglalkoztatási mintaprogram a Belügyminisztérium értesítése szerint elfogadásra került, így kiemelt cél minél több adós részére foglalkoztatási lehetőség biztosítása.

VÁLTOZÁSOK AZ ELŐZETES TERVHEZ KÉPEST

A társasági szintű bevétel, illetve a nettó árbevétel változik. Kikerül a pénzügyi műveletek bevételei közül a bérleti és használati díj, a korábbi gyakorlat szerint továbbszámlázott idegen javítás, karbantartás. Így a pénzügyi műveletek bevétele már csak a tervezett kamatbevételt tartalmazza.

A **nettó árbevétel** részét képezik a bérleti és használati díjak, ugyanakkor kikerül az árbevételből a tulajdonosnak korábban számlázott üzemeltetési díj.

Egyéb bevételt növelő tétel a régi elszámolási mód szerint év végén fennálló egyenleg – 69 307 eFt pénzforgalom nélküli tételként működési célú pénzeszköz átadása.

Szintén az **egyéb bevétel** része a közgyűlés által korábban elfogadott telephely fejlesztés keretében értékesítendő ingatlanrész várható bevétele.

A fentiek miatt a tervezett nettó árbevétel összege 339 995 eFt-ra, az összes bevétel összege pedig 443.302 eFt-ra módosul.

A bevételek változását részletesen az 1. sz. melléklet tartalmazza.

Az új elszámolási mód szerint a költségek összege is lényeges változást mutat.

Az **anyagköltségek** társasági szinten nem változtak, az egyes tevékenységek között történt átrendeződés.

Az **igénybevett szolgáltatások** között új tétel a tulajdonosnak fizetendő működtetői díj (22.000 eFt, a társasházaknak fizetendő üzemeltetés 24.000 eFt, a bérleményekkel kapcsolatos idegen kivitelezői számlák karbantartás és üzemeltetés jogcímen 11.600 eFt.)

Tervezzük az év második felében a jelenleg használt bérleménykezelő és számlázó program kiváltását, ami azt jelentené, hogy egységes, korszerű rendszerben kezelhető lenne az egész folyamat. Ennek bevezetési költségeit is tartalmazza a terv 1.100 eFt értékben.

Ehhez kapcsolódóan 1 fő felvétele szükséges, aki a betanulási idő után a közös ügyfélszolgálati irodában dolgozna. A **személyi jellegű ráfordítások** növekedése ezt tartalmazza.

Az **értékcsökkenési leírás** is változott, részben a telephelyfejlesztés miatt szükségessé váló beruházások értékcsökkenésével, illetve a bevezetni kívánt szoftver aktuális értékcsökkenési leírásával.

Az **egyéb ráfordítások** között a tervezett értékvesztés elszámolását (69.307eFt), a telephely értékesítésével összefüggő ingatlanok nyilvántartási értékét (9,2 millió Ft), továbbá az új elszámolási módra való áttérés miatti iparüzési adó többletet (1,2 millió Ft) terveztük.

A fentiek alapján - telephely értékesítés megvalósulása esetén –8.587 eFt adózás előtti – eredményt tartalmaz a terv. Ugyanakkor azt is látni kell, hogy ezzel kapcsolatban az előzetes számítások szerint 13,3 millió Ft összegű beruházást kell megvalósítani, melynek költségkihatása majd a későbbi években jelentkezik.

BERUHÁZÁS, FENNTARTÁS

adatok eFt-ban

Megnevezés	2013. évi terv	2013. évi tény	2014. évi előzetes terv	2014. évi mód. terv
Beruházás	250	964	2500	16800
Karbantartás	764	4110	2000	4500
Összesen:	1014	5074	4500	21300

A beruházási, fenntartási adatok a telephelyfejlesztés miatt felmerülő költségekkel egészültek ki. A várható beruházás összege 13,3 millió Ft, amely szennyvízcsatorna megépítését, ivóvíz bekötést, a tervezési és a műszaki ellenőrzési díjakat tartalmazza.

A fenntartási költség 2,5 millió Ft értékben szintén a fejlesztéshez szükséges egyszeri költségekkel bővült.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést a módosított üzleti terv elfogadására!

Zalaegerszeg, 2014. április 11.

Pais Kornél sk.
ügyvezető igazgató

7. sz. melléklet: Módosított árbevételek

Tevékenységek árbevétele, bevételek

(ezer Ft-ban)

	Megnevezés	2012. évi tény	2013. évi terv	2013. évi tény	2014. évi előzetes terv	2014. évi mód. tervek
1.	Bérlemény üzemeltetés	57500	57500	57500	57500	
2.	Támogatott lakások	8363	8363	8363	8363	
	Bérleti díjbevételek					110125
	Tám. Lakások bérl.díjbev.					30200
3.	Társasházi közös képviselő	28014	28800	29903	30500	30500
4.	Központi fűtés	18796	15000	19135	19500	16500
5.	Lakásértékesítés	1650	200	156	170	170
6.	Építőipari tevékenység	61294	75000	108166	90000	81500
7.	Közvetített szolgáltatás	35701	36000	34062	34000	34000
8.	Takarítási tevékenység	3393	3550	3876	4000	4000
9.	Egyéb tevékenység (bérbeadás)	33196	30250	33529	33000	33000
10.	Egyéb bevétel	9820	7000	20535	4000	101307
I.	Üzemi tev. árbevétele	257727	261663	315225	281033	441302
II.	Pénzügyi műveletek bevétele	155702	157475	159556	152286	2000
III.	Rendkívüli bevétel			4		
	Összesen	413429	419138	474785	433319	443302

Statisztikai számjel: 10711732 6832 113 20

EREDMÉNYKIMUTATÁS**(összköltség eljárással)****2014. évi módosított terv**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2012. évi tény	2013. évi terv	2013. évi tény	2014. évi előzetes terv	2014. évi mód. terv
a	b	c	d	e	f	g
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	247 907	254 663	294 690	277 033	339 995
02.	Export értékesítés nettó árbevétele					
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	247 907	254 663	294 690	277 033	339 995
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	147		349		
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	1 391	500	-819		
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	1 538	500	-470		
III.	Egyéb bevételek	9 820	7 000	20 535	4 000	101 307
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés			69		
05.	Anyagköltség	40 797	54 207	64 720	67 500	67 500
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	36 099	30 609	48 767	34 258	95 423
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	13 318	7 282	7 909	7 200	7 200
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	88		694		
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	41 226	39 650	38 983	39 650	38 650
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	131 528	131 748	161 073	148 608	208 773
10.	Béreköltség	87 953	87 576	89 969	92 085	93 217
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	5 104	5 223	8 203	8 738	8 954
12.	Bérfelárak	21 042	25 372	21 201	21 107	21 162
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	114 099	118 171	119 373	121 930	123 333
VI.	Értékcsökkenési leírás	3 288	3 189	3 831	3 445	4 045
VII.	Egyéb ráfordítások	9 925	8 334	22 662	5 823	98 564
VII/a.	Ebből: értékvesztés	775		1500	1 500	77 807
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	425	721	7 816	1 227	6 587
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés					
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott					

14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége					
14/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott					
15.	Befektetett pénzügyi eszk. kamatai, árfolyamnyereség					
15/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott					
16.	Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	896	500	449	300	2 000
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott					
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	154 806	157 075	159 107	151 986	
17/a.	Ebből: értékelési különbözet					
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	155 702	157 575	159 556	152 286	2 000
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése					
18/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott					
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1004	800	1411		
19/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott					
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztés					
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	154 806	157 075	159 107	151 986	
21/a.	Ebből: értékelési különbözet					
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	155 810	157 875	160 518	151 986	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-108	-300	-962	300	2 000
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	317	421	6 854	1 527	8 587
X.	Rendkívüli bevételek			4		
XI.	Rendkívüli ráfordítások	42		140		
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	-42	0	-136	0	
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	275	421	6 718	1 527	8 587
XII.	Adófizetési kötelezettség	744		270		
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	-469	421			
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre					
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés					
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F+22-23)	-469	421	6 448		