



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
2015. május 13-i ülésére

Tárgy: A LÉSZ Kft. 2014. évi beszámolójának elfogadása, az ügyvezető 2014. évi prémiumának megállapítása, a 2015. évi előzetes üzleti terv véglegesítése, az ügyvezető 2015. évi prémiumfeltételeinek módosítása

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Pais Kornél ügyvezető, Matics Attila gazdasági tanácsadó

Tárgyalta:

Gazdasági Bizottság
Pénzügyi Bizottság
Műszaki Bizottság
Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság
Felügyelő Bizottság
Tulajdonosi Tanácsadó Testület

Közgyűlésre meghívást kap:

Pais Kornél ügyvezető,
8900 Zalaegerszeg, Kert út 39.
Marton Viktor felügyelő bizottság elnöke,
8900 Zalaegerszeg, Gólyahír utca 1.
Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló,
8900 Zalaegerszeg, Stadion út 8.

Törvényességi és tartalmi, formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati Osztály
Zsupanek Péter

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 2014. évi beszámolójáról, az ügyvezető 2014. évi prémiumteljesítéséről, a 2015. évi üzleti terv és az ügyvezető prémiumfeltételeinek módosításáról.

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: 2015. évi üzleti terv módosításának indoklása
- 7.sz. melléklet: Módosított eredménykimutatás 2015-re

A Tulajdonosi Tanácsadó Testület 2015. április 30-i ülésén az előterjesztést megvitatta. A társaság 2014. évi beszámolóját az abban szereplő mérlegfőösszeggel és mérleg szerinti eredménnyel a közgyűlésnek elfogadásra javasolta; a társaság 2015. évi üzleti tervét az abban szereplő fő számokkal elfogadásra ajánlotta.

A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság az előterjesztést 55/2015. számú határozata alapján 12 igen, egyhangú szavazattal - közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Pénzügyi Bizottság az előterjesztést 23/2015. számú határozata alapján 9 igen egyhangú szavazattal közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Gazdasági Bizottság az előterjesztést 60/2015. számú határozata alapján 11 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Műszaki Bizottság az előterjesztést 55/2015. számú határozata alapján egyhangúlag- 11 igen szavazattal- elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

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 2014. évi gazdálkodásáról szóló beszámolóját. A közgyűlés a Kft. mérlegfőösszegét 349.319 eFt-ban, mérleg szerinti eredményét 3.310 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: 2015. május 31.

Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

2.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 2014. évi prémiumfeladatok teljesítése alapján engedélyezi Pais Kornél ügyvezető részére a prémiumalap 75%-ának a kifizetését. Mivel az ügyvezető 2014. évben már kapott 25% prémiumelőleget, ezért ténylegesen a

prémium 50%-a fizethető ki. A közgyűlés felkéri a polgármestert a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2015. május 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

3.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a LÉSZ Kft. 2015. évi végleges üzleti tervét 333.581 eFt nettó árbevéttel és 171 eFt adózás előtti eredménnyel elfogadja.

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

Határidő: 2016. május 31.

Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

4.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a ZMJVK 202/2014/2. (XII.18.) sz. határozatának 2) 1. és 2) 2. pontját az alábbiak szerint módosítja:

2) 1. Az éves személyi alaphér 30 %-ának megfelelő prémium fizethető, amennyiben a társaság adózás előtti eredménye eléri a 2015. évi üzleti tervben szereplő 171 eFt-ot. Az eredmény növelése érdekében minden további 500 eFt eredmény-növekedésre 5 % fizetendő, maximum 10 %-ig (összesen 40 %-ig).

2) 2. Az éves személyi alaphér 20 %-ának megfelelő prémium fizethető ki az üzleti tervben szereplő 333.581 eFt nettó árbevétel teljesítéséért.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a 2015. évi prémiumfeltétel módosításáról tájékoztassa az ügyvezetőt.

Határidő: 2015. május 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2015. május 8.



Balaicz Zoltán sk.
polgármester

ÜZLETI JELENTÉS

A Lakáskezelő Építőipari és Szolgáltató Kft. 2014. évi gazdálkodásáról

I. ÁLTALÁNOS ÉRTÉKELÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 2014. május 15-i ülésén a 76/2014. (V.15.) sz. határozatával fogadta el a társaság 2014. évi végleges üzleti tervét 339.995 eFt nettó árbevétel és 8.587 eFt adózás előtti eredmény összeggel.

A végleges terv a korábbi – 2013. december 19-én jóváhagyott – előzetes tervhez képest jelentős változásokat tartalmazott, melynek alapját a közgyűlés 2014. március 5-i ülésén jóváhagyott új működtetési szerződés képezte.

A szerződés értelmében az önkormányzati bérlemények után kiszámlázott bérleti és használati díjak a társaság bevételeit képezik, a felmerülő kiadások – a felújítások kivételével – a ráfordítások között szerepelnek.

Ennek megfelelően át kellett dolgozni a szabályzatokat, illetve át kellett alakítani a számviteli rendszert.

Az elszámolási mód változásának következtében jelentős eltérések találhatók a beszámoló adataiban a bázis és a tényszámok összevetésekor.

A tervben megfogalmazott fő célkitűzések egy kivétellel megvalósultak, nevezetesen:

- Adózás előtti eredmény pozitív 4.907 eFt, mely ugyan valamivel kevesebb a tervezettnél, de ez az összeg már tartalmazza a nyújtott támogatásokat is,
- Korszerűbb szolgáltatások nyújtás (társasházak részére részletesebb internetes hozzáférés).
- A bérlőkkel szembeni követelésállomány összege tovább csökkent, a bérlőkkel és volt bérlőkkel szembeni követelésállomány összege 137.483 eFt volt.
- Elindult a Kontakt Nonprofit Kft-vel közösen bonyolított foglalkoztatási mintaprogram, mely a tartozással és jövedelemmel nem rendelkező családok számára nyújtott adósságcsökkentési lehetőséget.
- 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 értékesítésére az előszerződést megkötöttük, a megvalósítandó beruházások folyamatban vannak.

- A cég pénzügyi helyzete stabilizálódott, év végén 30 napnál régebbi, lejárt kötelezettségünk nem volt.
 - Az árbevételi célt nem tudtuk realizálni, melynek kockázatát már a tervben is jeleztük, többek között egy nagyobb bérlő év közbeni felszámolása miatt.
-

II. BEVÉTELEK

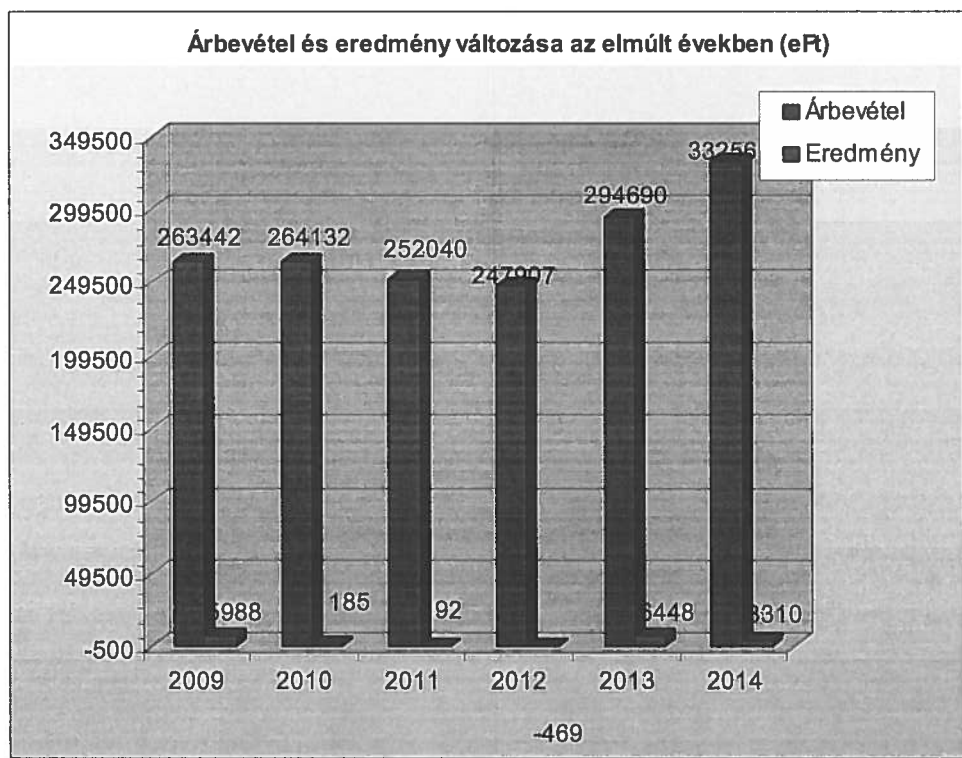
A teljesített társasági szintű bevétel 411.100 eFt, mely 7,3 %-kal alacsonyabb a tervezettnél.

A nettó árbevétel összege 332.561 eFt, mely összesen 2,2 %-kal alacsonyabb az üzleti tervben szereplő összegnél.

Ezen belül a legnagyobb kiesés – 6,6 %, az építőipari ágazaton mutatható ki, valamint az áthárított közüzemi díjak is csökkentek, a rezsicsökkentés hatásai, az energiadíjak csökkenése a bevételekre áttételesen, de hatással van. Az építőipari karbantartó, kivitelező részleg árbevételében már nem jelentkeznek a lakásokkal kapcsolatos hibaelhárítások, javítások, az elszámolási mód megváltoztatása miatt, valamint 2013-hoz képest kisebb nagyságrendű munkákból tevődött össze az árbevétel.

Az egyéb bevételek soron a bevezetőben már említett telephely értékesítés eredetileg tervezett bevételének áthúzódása miatt kevesebb a teljesítés.

Kis mértékben a pénzügyi műveletek bevétele is alacsonyabb, mely a banki kamatok folyamatos csökkenésének következménye.



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

A./ Árbevétel alakulása tevékenységenként:

Az önkormányzati tulajdonú bérlemények és a támogatott lakások bérleti díj bevétele kis mértékben elmaradt a tervtől. (1,6 millió Ft) Ennek legfőbb oka, hogy az Ola u. 30. sz. alatti üzlethelyiség bérleti jogviszonya nem fizetés miatt felmondásra került, melyet az év hátralévő részében

nem sikerült bérbe adni. Hasonló nagyságrenddel kevesebb a támogatással épült lakások elszámolt bérleti díja is. A bérlemények számában lényeges változás nem volt.

Közös képviselő: az árbevétel 2,8 %-kal magasabb a tervezettnél, a várakozásoknak megfelelően alakult. Megbízásaink száma az elmúlt évben is további lakóközösségekkel bővült, így év végén 115 társasház közös képviselőt, illetve könyvelési feladatait láttuk el. Ez közel 4000 társasházi ingatlant jelent (lakás és egyéb helyiség), mellyel továbbra is meghatározó szereplői vagyunk a piacnak Zalaegerszegen.

Központi fűtés: az érintett 3 épület esetében a tervezetthez képest megtakarítás keletkezett az energia felhasználásban, ezért a tényleges költségekre helyesbített árbevétel alacsonyabb összeget képvisel. Így a teljesítés 87,5 %-os.

Lakásértékesítési tevékenység árbevételeként az 1994. előtt értékesített lakások éves törlesztéséből a kamattartalmat (3%) számoltuk el. 2014. évben újabb lakások értékesítésére nem került sor, a közgyűlés által kijelölt lakások értékesítése a 2015-ös évben realizálódik.

Az építőipari kivitelezési, javítási részleg a beszámolási időszakban nem tudta megismételni a 2013. évi teljesítményét. Az árbevétel összege több mint 5 millió Ft-os elmaradást mutat. Az elért árbevétel jelentős része az önkormányzat által megrendelt, illetve pályázaton elnyert kivitelezési munkák ellenértéke.

Továbbra is végeztünk megrendeléses munkákat társasházaknak, egyéb megrendelőknek.

Ezen felül a tulajdonos által biztosított keretből – bruttó 30.000 eFt - megvalósult 24 db üres lakás felújítása.

Közel 10 milliós megbízás alapján elvégeztük a balesetveszélyes lépcsők, járdák javítási munkáit.

Idegen megrendelésként egyéb, lakosságnak végzett karbantartási, javítási munkákból származó árbevétel 4.600 eFt, játszóterek felülvizsgálati munkálatai 960 eFt, játszóterek, köztéri padok javításából 4.331 eFt bevétel származott.

Több mint 8 millió Ft-al részesült az ágazat az Egerszeghegyi és Gógánhegyi víztározó építési munkáiból, a munkát alvállalkozásban végeztük.

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

Egyéb tevékenység bevételei között a társaság tulajdonában lévő ingatlanok (telephely, Pázmány P. u. 8-10-12, Vágóhid u. 16.) hasznosításának bevételei, valamint a telephelyi bérliőknek továbbszámolt közüzemi díjak szerepelnek. Az árbevétel kedvező alakulását nagyban befolyásolta, hogy az irodaház II. emeletén lévő már több éve üres irodák egy részét egész évben sikerült bérbe adni.

Az **egyéb bevételek** legjelentősebb tétele az önkormányzattól a korábbi elszámolás lezárásával az elszámolás eredményeként elszámolt, átadott pénzeszköz értéke 69.307 eFt összegben. Itt szerepel még a peresítésekkel összefüggő megtérült költségek, kamatok elszámolása, valamint a biztosítótól kapott kártérítés összege is.

B./ Önkormányzati tulajdonú bérlemények bérleti díjbevételének alakulása

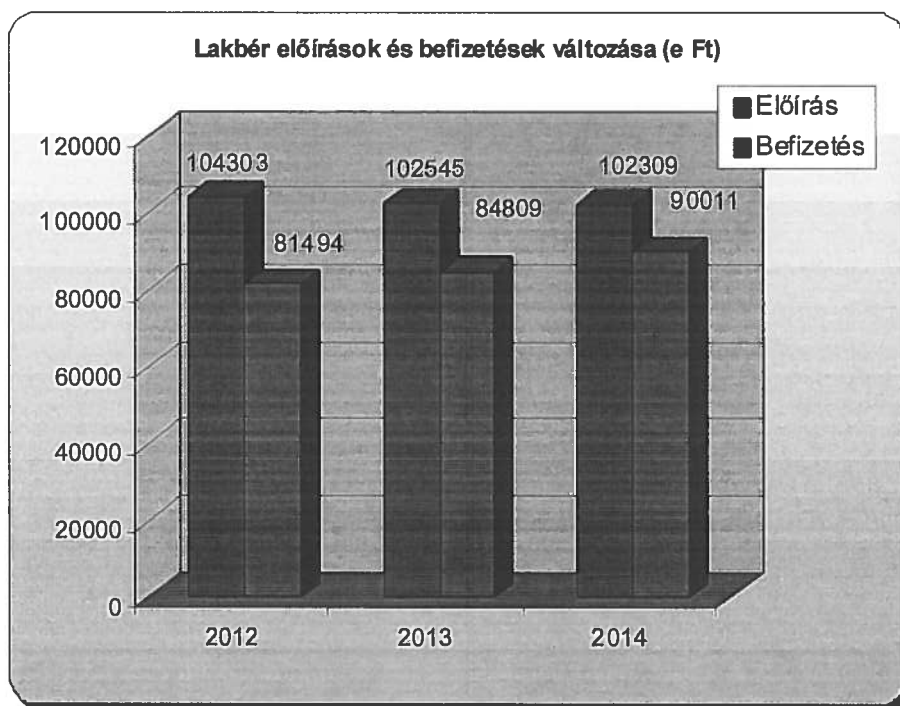
A bérleti díjbevételek a tervben szereplő 110.125 eFt-tal szemben 108.505 eFt-ra teljesültek. Ezen belül a lakbér és használati díj előírás 0,9 %-os elmaradást, míg a helyiségbérleti díj 4,5 %-os elmaradást mutat előírás szinten. A lakások esetében a csökkenés az elszámolás megváltozásának következménye. (Az előre befizetett lakbérek esetén a következő éveket érintő bevételt időbeli elhatárolásként kell kimutatni, nem szerepelhet a tárgyévi bevételek között.) Ennek nagysága 2,7 millió Ft volt.

A nem lakás célú bérlemények bérleti díj kiesése a - bevezetőben már említett – Ola u. 30. sz. alatti üzlet bérleti díj kiesése. A korábbi bérletől nem fizetés miatt vissza kellett venni az üzletet, s csak 2015 januárjától sikerült ismét bérbe adni.

A támogatással épült épületek bérleti díj elmaradása nagyrészt szintén az időbeli elhatárolásból adódott. A befizetett, de következő év vagy évek bevételeként elszámolandó bérleti díj összege 1.149 eFt volt.

Az év során kiszámlázott és a tárgyidőszakra befizetett lakbérek közti arány tovább javult a korábbi évekhez képest, melyet az alábbi diagram szemléltet (az összeg ÁFA-val növelt).

Az adatokból látható, hogy szinte azonos kiszámlázott összeg mellett 2014. évben magasabb a befizetések aránya. Míg 2013. évben az évi kiszámlázott lakbérek és használati díjak 82,7 %-át, 2014. évben 88 %-át fizették be a bérlők. Ezzel ellentétes irányú folyamat zajlott le a támogatással épült épületekben lakóknál, itt ugyanis kissé romlott az arány, míg 2013. évben 82,7 %-ot, addig 2014. évben már csak 78,5 %-ot teljesítettek. Összességében azonban javulás következett be.



Az új elszámolási rendből fakadóan a kiszámlázott bérleti díjbevételek képezték a fedezetét a működtetett lakások és nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos ráfordításoknak, a felújítások kivételével.

A részletes adatokat a 10. sz. melléklet tartalmazza.

Az adatokból látható, hogy a bevételek összege fedezte a ráfordításokat, sőt jelentős eredmény képződött, ezt az eredmény azonban az alábbiak szerint kell figyelembe venni. E díjaknak kell a továbbiakban is fedezetet nyújtani a behajthatatlanság miatt leírt tartozásokra, valamint a követelések értékvesztésének elszámolására (1 éven túli, stb.).

A működtetett ingatlanok számában lényeges változás nem következett be év végén az önkormányzati tulajdonú lakások száma 803 db volt, melyből 74 db-ot üresként tartottunk nyilván (ebbe beletartoznak a bérlőkijelölési joggal terhelt, valamint a bontásra váró üres lakások, a valós, kiadható üres lakások 10-20 db között ingadoznak). A raktárak, garázsok, egyéb nem lakás célú helyiségek száma 247 db volt.

A kezelésbe kapott, illetve onnan kikerült ingatlanok részletezését a kiegészítő melléklet tartalmazza.

III. LÉTSZÁM ÉS BÉRGAZDÁLKODÁS

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

A beszámolási időszakban 51 főt foglalkoztatására került sor, mely 1 fővel több, mint amely az üzleti tervben szerepelt.

Az 1 fős többlet a fizikai az évközi mozgások következménye. Takarító, kőműves, illetve asztalos munkakörben volt mozgás.

A szellemi állománycsoportban a tervezett 1 fős – többek között a központi ügyfélszolgálati irodához tervezett – bővítés megtörtént.

A bérköltség gyakorlatilag a tervezettnél megfelelően alakult. Ezen belül a szellemi munkakörben dolgozóknál a csökkenés, míg, a fizikai dolgozóknál közel 3 %-os emelkedés figyelhető meg. Ez részben a már említett létszámnövekmény, részben a végrehajtott bérfelajánlás. A szellemi állománycsoportban látható csökkenés oka, hogy a tervben 100 %-os mértékű prémium a beszámolóban 75 %-os teljesítéssel szerepel.

Béren kívüli juttatásként az Erzsébet utalvány kedvezményes járulékkal maximálisan adható, havi 8.000.-Ft/fő/hó összeg szerepel az egyéb személyi jellegű ráfordítások között.

Az egyéb soron a Felügyelő Bizottság díjazásaként 1.514 eFt, egyszerűsített foglalkoztatás keretében dolgozók helyettesítése miatt 75 eFt kifizetésére került sor.

A tervezett és tényleges adatokat az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	2013. évi tény	2014. évi terv	2014. évi tény	Index bázishoz %	Index tervhez %
Összes létszám (fő)	48	50	51	106,3	102,0
Szellemi	25	26	26	104,0	100,0
Fizikai	23	24	25	108,7	104,2

Munkabér ktg. eFt	89.969	93 217	93 109	103,5	99,9
Szellemi	55.190	56 946	55 982	101,4	98,3
Fizikai	33.071	34 560	35 538	107,5	102,8
FB tiszteletdíj	1.548	1.594	1 514	97,8	95,0
Egysz. foglalkoztatás		117	75		64,1
Átlagkereset Ft/fő/hó	156.196	152.510	149 542	95,7	98,1
Szellemi	183.967	182.519	179 429	97,5	98,3
Fizikai	119.822	120.000	118 460	98,9	98,7

IV. MÉRLEG ÉS EREDMÉNYKIMUTATÁS

A 2014. évben elért adózás előtti eredmény 4.907 eFt, amely az üzleti tervben meghatározott összegnél kismértékben kevesebb. Ennek oka egyrészt a tervben nem szereplő, ZTE KK, illetve a ZTE FC részére nyújtott 4.000 eFt sporttámogatás, valamint 1.000 eFt kulturális támogatás. Az üzemi tevékenység eredménye 3.910 eFt.

A pénzügyi műveletek eredménye 1.279 eFt, a rendkívüli eredmény az adott egyéb támogatások miatt 282 eFt veszteség.

A költségek ráfordítások közül megtakarítás jelentkezett az anyagjellegű ráfordítások soron. Ezen belül eltérő az anyagköltség, valamint az igénybe vett és egyéb szolgáltatások teljesítése. Az anyagköltség 23 milliós megtakarításából közel 19 millió Ft az építőipari tevékenységhez köthető, a többi jellemzően energia megtakarítás.

Az energiafelhasználás kedvező alakulása részben a szolgáltató váltásból adódóan elért kedvezőbb ár, részben az enyhébb tél következménye.

A központi fűtéssel érintett 3 épület esetében a gázfelhasználás 4 millió Ft-tal kedvezőbben alakult a tervezettnél.

Az **igénybevett szolgáltatások** túlteljesítése meghaladta a 9 millió Ft-ot, melyből közel 12 millió Ft az építőipari részleg által igénybevett alvállalkozói teljesítmény. E növekményt némileg ellensúlyozta a bérleményműködtetési tevékenységen elért megtakarítás.

E tevékenységen a közüzemi költségek, a behajtási jutalék, valamint az egyéb üzemeltetési költségekben keletkezett megtakarítás.

Ugyanakkor a tervezett 200 eFt helyett 675 eFt-ot költöttünk hirdetésekre, reklámra, marketing célú megjelenésekre.

Az **egyéb szolgáltatások** körében elért megtakarítás az illetékekre, hatósági díjakra tervezett összeg alacsony felhasználásából adódott. A bankköltség kis mértékben meghaladta a tervezettet.

Egyéb ráfordítások között legnagyobb tételként a vevőkkel szembeni követelésként elszámolt értékvesztés (49.567 eFt), a peres eljárás során behajthatatlanság tényének megállapításával zárult követelések leírása (22.045 eFt), valamint a költségvetéssel és az önkormányzattal szemben

elszámolt adók, (innovációs járulék, iparűzési adó, cégautó adó, stb.) szerepelnek. A tervhez viszonyított csökkenés a telephely értékesítés áthúzódásával függ össze.

Látvány-csapatsport támogatása címén 4.000 eFt-ot, kulturális tevékenység támogatására 1.000 eFt-ot fordítottunk TAO támogatás keretében.

A pénzeszközök állománya 1,1 millió Ft-tal nőtt az előző évhez viszonyítva, a 102,6 millió Ft-os év végi állományából 73,3 millió Ft **a másra fel nem használható - elkülönített számlákon kezelt - állami támogatással épült lakóépületek bérlői által befizetett díjakból rendelkezésre álló összeg.**

V. Kintlévőségek alakulása

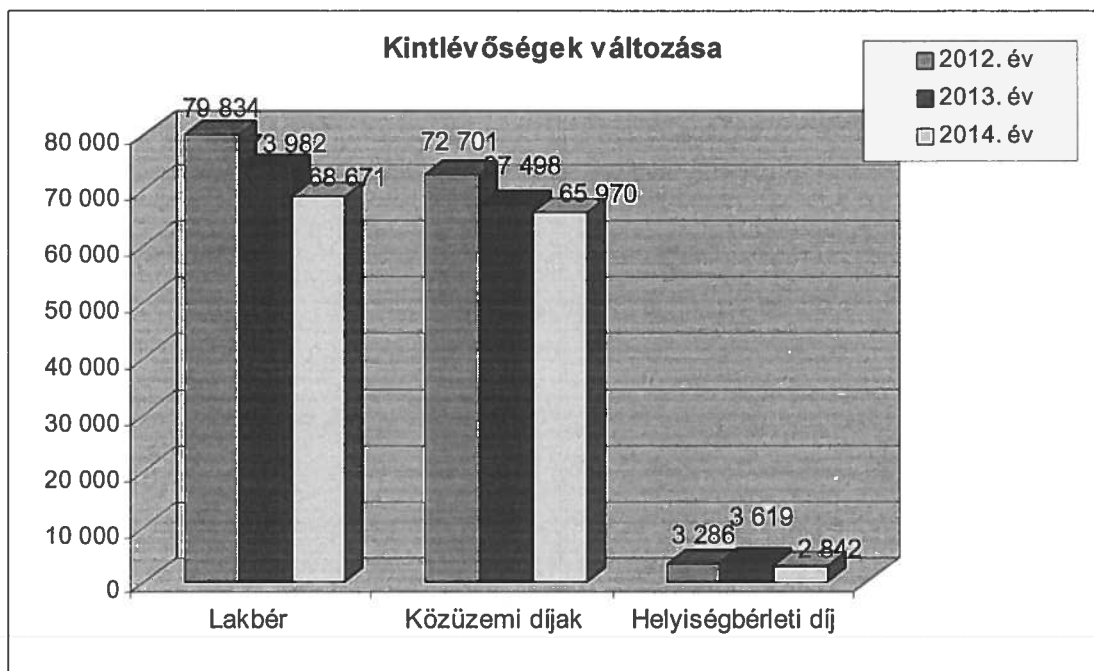
A vevőkövetelés állománya az év végén 58.477 eFt volt, mely az előző évinek csupán 61,5 %-a. A jelentős eltérés az elszámolt értékvesztésből adódik, melynek év végén nyilvántartott összege 54.662 eFt volt.

A vevőkövetelések közül a legnagyobb arányt képviselő, önkormányzati bérleményekkel összefüggő kintlévőségek állománya az előző év végi adathoz képest 5,25 %-kal csökkent.

Az év során 3 bérlő esetében szűnt meg felmondással a bérleti jogviszony. A korábbi években indított eljárások következtében ebben az időszakban 16 lakás visszaadására került sor, melyből felmondás után, vagy a végrehajtási eljárás előtt önként távozott 8 fő, valamint a végrehajtónak is visszaadta 8 fő.

A változás mértékét a következő diagram mutatja:

adatok ezer Ft-ban



Jogcímenként vizsgálva az adatokat, megállapítható, hogy mind a lakberek, mind a helyiségbérleti díjak, valamint a közüzemi díjak is csökkentek a korábbi év adataihoz képest.

Az önkormányzati tulajdonú bérleményekkel összefüggő, 137.483 eFt összegű nyilvántartott hátralékból 41.046 eFt a társasházi közüzemi díjtartozás, mely a mérleg „**egyéb követelések**” sorában szerepel, csökkentve az elszámolt értékvesztés összegével. ($41.046 - 17.620 = 23.426$ eFt).

Megnevezés		Összeg (eFt)
1-30 napos késedelem		9 288
31-90 napos késedelem		4 771
91-180 napos késedelem		4 823
181-360 napos késedelem		11 414
360 napon túli		81 597
Le nem járt követelés		1 246
Összesen:		113 139

Az egyéb követelések sor részletezése (eFt)

Költségvetési kiutalási igények	8
Társasházaknak átutalt felújítási hozzájár.	12 575
Önkormányzati lakások értékesítése	8 617
Bérlők helyett kifizetett közüzemi díjak	23 426
Biztosítóval szembeni köv.	4 389
Peresítéssel kapcsolatos követelés	2 348
Időszakos elszámolású ÁFA elszámolás	4 797
Egyéb vegyes követelés	49
Társasági adó túlfizetés	643
Iparüzési adó túlfizetés	82
Összesen:	56 934

Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek között a részletre vásárolt önkormányzati lakásokkal kapcsolatban fennálló 1 éven túli tőketartozás összege szerepel (7 319 eFt).

Az egyéb rövidlejáratú kötelezettségek részletezése (eFt):

Személyi jövedelemadó és különadó fiz. kötelezettség	1 670
Költségvetési befizetési kötelezettség	2 428
Cégautó adó	57
December havi munkabér	2 467
December havi bérjárulék	1 739
ÁFA fizetési kötelezettség	3 879
Szakképzési hozzájárulás	141
Önkormányzati lakásértékesítés	1 671
Óvadék (önkormányzati bérlemények)	10 799
Óvadék (Pázmány Péter úti bérlők)	1 159
Óvadék (Telephelyi bérlők)	733
Függő kötelezettségek	373
Egyéb	5
Összesen:	27 121

VI. Beruházás, fejlesztés

Megnevezés	Előző évi tény	2014. évi terv	2014. évi tény	Index a tervhez
Beruházás	1.045	16 800	7 328	43,6
Karbantartás	4.130	4 500	6 836	151,9
Felújítás	-	-	-	-
Pénzáttadás	-	-	-	-

Összesen	5.175	21 300	14 164	66,5
-----------------	--------------	---------------	---------------	-------------

Az üzleti tervben megfogalmazott beruházási célok közül megvalósult egy 19 éves Toyota kisteherautó cseréje, mely értékesítésre került, 1.889 eFt-ért vásároltunk Opel Vivaro tehergépkocsit. A vagyonvédelem érdekében a telephelyen biztonsági kamerarendszer került felszerelésre, mintegy 900 eFt értékben, továbbá beszerzésre került kültéri munkákhoz egy nagyobb értékű bontókalapács 220 eFt értékben.

Az irodaház II. emeletére – a bérlők kérésére klímaberendezések beépítése történt meg 630 eFt értékben.

Az új ügyviteli rendszerre való áttéréssel összefüggésben beszereztünk egy fénymásolót 790 eFt, számítógépeket, összesen 243 eFt értékben.

A tervezett telephelyi beruházással, útépítéssel kapcsolatosan év végéig a közmű- és úttervek, pályáztatás, telephely-megosztás, készültek el, a beruházás befejezése áthúzódik a következő évre. Befejezetlen beruházásként év végén a beszámolóban 2.090 eFt szerepel.

Karbantartási munkák között jelentősebb tétel volt a telephelyi út javítása, amely a korábbi években szükségessé vált gázvezetékcsere miatt elengedhetetlen volt. Ezen felül épület karbantartásra 1,2 millió Ft-ot költöttünk. Tovább folytatódott a Pázmány úti lakások karbantartása, melyre a folyamatos piaci bérbeadási igények miatt van szükség. A ráfordított összeg 2,1 millió Ft volt. A TV-torony éves karbantartási munkáira 548 eFt-ot, gépjárművek karbantartására 1,6 millió Ft-ot költöttünk.

VII. Pénzügyi mutatók

Megnevezés	Bázis (2013.)	2014. évi tény
Jövedelmezőségi mutatók (adózás előtti eredmény)		
- eszközarányos nyereség	1,61 %	0,95 %
- saját tőkearányos nyereség	2,44 %	1,24 %
- árbevétel arányos nyereség	2,19 %	0,99 %
Hatékonyági mutatók		
- készletek forgási sebessége	30,49	42,48
- átlagos beszédési idő	121,53	23,1
- szállítók forgási sebessége	9,66	16,23
- forgótőke forgási sebessége	189	178,2
- 1 főre jutó árbevétel	6.139.384	6.520.795 Ft
Tőkeszerkezeti mutatók		
- saját tőke arány	63,6	76,6
- idegen-saját tőke arány	6,82	2,95
Likviditási mutatók		
- likviditási ráta	249,6 %	369,7 %
- likviditási gyorsráta	244,9 %	363,2 %
- pénzeszköz arány	91,9 %	170,9 %

- időtartam mutató	211,1	239
--------------------	-------	-----

Zalaegerszeg, 2015. április 13.

Pais Kornél
ügyvezető
igazgató

Statistikai számjel: 10711732 6832 113 20

MÉRLEG
Eszközök (aktívák)
2014. évi tény

adatok ezer Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
01.	A. Befektetett eszközök	123 797	126 725
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	84	9
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
05.	3. Vagyoni értékű jogok	17	0
06.	4. Szellemi termékek	67	9
07.	5. Üzleti, vagy cégérték		
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek		
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése		
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	123 684	126 716
11.	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	115 138	113 363
12.	2. Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	4 700	4 150
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	3 846	7 113
14.	4. Tenyészállatok		
15.	5. Beruházások, felújítások		2 090
16.	6. Beruházásokra adott előlegek		
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése		
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	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	29	
24.	6. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		
25.	7. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése		
26.	8. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		
27.	B. Forgóeszközök	275 877	221 981
28.	I. KÉSZLETEK	5 242	3 902
29.	1. Anyagok	1 975	1 799
30.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	502	69
31.	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok		
32.	4. Késztermékek	786	149
33.	5. Áruk	1 979	1 885
34.	6. Készletkerekre adott előlegek		

35.	II. KÖVETELÉSEK	169 122	115 444
36.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	95 100	58 477
37.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		
38.	3. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
39.	4. Váltókövetelések		
40.	5. Egyéb követelések	74 022	56 967
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	101 513	102 635
50.	1. Pénztár, csekkek	243	367
51.	2. Bankbetétek	101 270	102 268
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások	420	613
53.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	119	146
54.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	301	467
55.	3. Halasztott ráfordítások		
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	400 094	349 319

Zalaegerszeg, 2015.április 13..

Pais Kornél
üzgyvezető igazgató

Statisztikai számjel: 10711732 6832 113 20

MÉRLEG
Források (passzívák)
2014. évi tény

(adatok ezer Ft-ban)

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
45.	D. Saját tőke	264 427	267 737
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	47 979	54 427
51.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK		
52.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK		
53.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka		
54.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka		
55.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	6 448	3 310
56.	E. Céltartalékok		
57.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre		
58.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre		
59.	3. Egyéb céltartalék		
60.	F. Kötelezettségek	128 530	67 936
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	18 024	7 890
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	18 024	7 890
74.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	110 506	60 046
75.	1. Rövid lejáratú kölcsönök		
76.	Ebből: az átváltoztatható kötvények		
77.	2. Rövid lejáratú hitelek		
78.	3. Vevőtől kapott előlegek		5 000
79.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	13 227	27 749
80.	5. Váltótartozások		
81.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással		
82.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban		
83.	8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	97 279	27 297
84.	G. Passzív időbeli elhatárolások	7 137	13 646
85.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	1 248	7 909
86.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	5 889	5 737
87.	3. Halasztott bevételek		
88.	FORRÁSOK(PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	400 094	349 319

Zalaegerszeg, 2015.április 13.

Pais Kornél
 ügyvezető
 igazgató

Statisztikai számjel: 10711732 6832 113 20

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(össz költség eljárással)

2014. évi tény

(adatok ezer Ft-ban)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2013. évi tény	2014. évi terv	2014. évi tény	Index bázishoz	Index tervhez
a	b	c	d	e	f	g
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	294 690	339 995	332 561	112,9	97,8
02.	Export értékesítés nettó árbevétele					
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	294 690	339 995	332 561	112,9	97,8
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	349		-992	-284,2	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-819		9	-1,1	
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	-470	0	-983	209,1	
III.	Egyéb bevételek	20 535	101 307	76 928	374,6	75,9
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés	69		33	47,8	
05.	Anyagköltség	64 720	67 500	44 038	68,0	65,2
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	48 767	95 423	104 433	214,1	109,4
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	7 909	7 200	5 960	75,4	82,8
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	694		710	102,3	
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	38 983	38 650	38 008	97,5	98,3
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	161 073	208 773	193 149	119,9	92,5
10.	Béreköltség	89 969	93 217	93 109	103,5	99,9
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 203	8 954	8 470	103,3	94,6
12.	Bérfelárak	21 201	21 162	22 513	106,2	106,4
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	119 373	123 333	124 092	104,0	100,6
VI.	Értécsökkenési leírás	3 831	4 045	4 364	113,9	107,9
VII.	Egyéb ráfordítások	22 662	98 564	82 991	366,2	84,2
VII/a.	Ebből: értékvesztés	1500	77807	49567	3 304,5	63,7
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	7 816	6 587	3 910	50,0	59,4
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	449	2 000	1 611	358,8	80,6
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott					
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	159 107			-	
17/a.	Ebből: értékelési különbözet					
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	159 556	2 000	1 611	1,0	80,6
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése					
18/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott					
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1411		332	23,5	
19/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott					
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztés					
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	159 107			-	
21/a.	Ebből: értékelési különbözet					
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	160 518	0	332	0,2	
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-962	2 000	1 279	- 133,0	64,0
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	6 854	8 587	5 189	75,7	60,4
X.	Rendkívüli bevételek	4				
XI.	Rendkívüli ráfordítások	140		282		
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	-136	0	-282		
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	6 718	8 587	4 907	73,0	57,1
XII.	Adófizetési kötelezettség	270		1597	591,5	
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	6 448	8 587	3 310	51,3	38,5
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre					
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés					
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F+22-23)	6 448	8 587	3 310	51,3	38,5

Zalaegerszeg, 2015.április 13.

Pais
Kornél
ügyvezető igazgató

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

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

Zalaegerszeg, 2015. április 13.

Pais Kornél
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-hozszing 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
- víztermelés,-kezelés,-ellátás
- gázellátás, légkondicionálás
- gázkereskedelem
- villamosenergiakereskedelem
- egyéb takarítás
-
- **A Társaság tulajdonosa 100 %-ban a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata**
- **A tulajdonos képviseletére 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 költségmeneként 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 forintra kerekítve.
A 200.000,- Ft-ot meghaladó követeléseket a továbbiakban is egyedileg minősítjük.
2010. évben a saját tulajdonú lakások (Pázmány 8-10-12., Vágóhid u. 16.) bérleti 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 bérleti által felhalmozott hátralékok értékvesztéseként az analitikus nyilvántartás adatai szerint „előző évi”-ként nyilvántartott tartozások esetén azokra számolunk el 50 % értékvesztést, amely esetekben a bérleti 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 előző éves 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 bérleti nem fizetése esetén a tulajdonost terhelik.
2012, 2013. évre vonatkozóan értékvesztést nem számoltunk el.
- A 2014. január 1-től hatályos működtetői szerződésben foglaltak alapján az önkormányzati tulajdonú bérleményekkel, illetve a saját tulajdonú lakásbérleményekkel összefüggésben keletkezett követelésekre értékvesztést abban az esetben számolunk el, ha a bérleti fizetési hajlandóságot nem mutatott, illetve a peres eljárás nem vezetett eredményre. Az elszámolandó értékvesztés mértéke a követelés 75 %-a.
- h) Céltartalék képzés: a le nem zárt peres ügyekből származó kötelezettségekre, 2014. 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: | Működtetett önkormányzati ingatlanok bevételei és költségei |
| 11. sz. táblázat: | A rendkívüli ráfordítások részletezése |
| 12. sz. táblázat: | A kezelésből kikerült és kezelésbe került lakások részletezése |
| 13. sz. táblázat: | A kezelésből kikerült és kezelésbe került egyéb bérlemények részletezése (2014. évben nem volt) |

IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS A TÁRGYI ESZKÖZÖK
BRUTTÓ ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA
2014. ÉVBEN

ezer Ft

	MEGNEVEZÉS	Nyitó érték	Évközi növekedés	Évközi csökkenés	Átsorolás	Záró Érték
I.	Immateriális javak összesen	4 965	225	0	0	5 190
	Vagyoni értékű jogok	868	225			1093
	Üzemi, vagy cégérték					0
	Szellemi termékek	4 097				4097
	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0
	Alapítás-szervezés aktivált ért.	0	-			0
II.	Tárgyi eszközök összesen	190 713	12 342	7 638	0	195 417
	Ingatlanok	153 614				153 614
	Műszaki berend, gépek, járművek	9 648	121			9 769
	Egyéb berendezés, felszerelés	27 451	4 893	2 400		29 944
	Beruházások	0	7 328	5 238		2 090
	Beruházásokra adott előlegek					

HALMOZOTT ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁSA
2014. ÉVBEN

ezer Ft

	MEGNEVEZÉS	Nyitó érték	Évközi növekedés	Évközi csökkenés	Átsorolás	Záró Érték
I.	Immateriális javak összesen	4 881	300	0	0	5 181
	Vagyoni értékű jogok	851	242			1093
	Üzemi, vagy cégérték					0
	Szellemi termékek	4 030	58			4088
	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0
	Alapítás-szervezés aktivált ért.					0
II.	Tárgyi eszközök összesen	67 030	4 064	2 393	0	68 701
	Ingatlanok	38 476	1 775			40 251
	Műszaki berend, gépek, járm	4 949	670			5 619
	Egyéb berendezés, felszer.	23 605	1 619	2393		22 831
	Beruházások					

Beruházásokra adott előlegek-					
-------------------------------	--	--	--	--	--

Tevékenységek árbevétele, bevétele

ezer Ft

	MEGNEVEZÉS	BÁZIS	2014. ÉVI	2014. ÉVI	INDEX	
			TERV	TÉNY	Bázishoz	Tervhez
					%	%
1.	Bérlemény üzemeltetés	57 500				
2.	Támogatott lakások	8 363				
	Bérleti díjbevételek		110 125	108 505		98,5
	Tám. Lakások bérleti díjbevét.		30 200	28 414		94,1
3.	Társasházak közös képvis.	29 903	30 500	31 360	104,9	102,8
4.	Központi fűtés	19 135	16 500	14 443	75,5	87,5
5.	Lakásértékesítés	156	170	138	88,5	81,2
6.	Építőipari tevékenység	108 166	81 500	76 129	70,4	93,4
7.	Közvetített szolgáltatás	34 062	34 000	31 891	93,6	93,8
8.	Takarítási tevékenység	3 876	4 000	4 301	111,0	107,5
	Egyéb tevékenység					
9.	(bérbeadás)	33 529	33 000	37 380	111,5	113,3
10.	Egyéb bevétel	20 535	101 307	76 928	374,6	75,9
	Üzemi tevékenység					
I.	árbevétele	315 225	441 302	409 489	129,9	92,8
	Pénzügyi műveletek					
II.	bevétele	159 556	2 000	1 611	1,0	80,6
III.	Rendkívüli bevétel	4	-	-		
	Összesen	474 785	443 302	411 100	86,6	92,7

KÖVETELÉSEKRE ELSZÁMOLT ÉRTÉKVESZTÉS ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA 2014. évben

(ezer Ft-ban)

Ssz	MEGNEVEZÉS	Összes
1.	Értékvesztés nyitóállománya	22748
2.	Határidőre ki nem egyenlített vevő követelésekre elszámolt értékvesztés	31947
3.	Egyéb követelésekre elszámolt értékvesztés	17620
4.	Visszaírt értékvesztés	33

5.	Kivezetett értékvesztés	
6.	Értékvesztés záró állománya	72 282

VAGYONI, JÖVEDELMEZŐSÉGI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET ALAKULÁSA

I. Vagyoni helyzet

(ezer Ft-ban)

	MEGNEVEZÉS	2013.év		2014. év	
		összege	megoszl. %	összege	megoszl. %
1.	Befektetett eszközök	123 797	30,9	126 725	36,3
2.	Forgóeszközök az aktív időbeli elhatárolásokkal együtt	276 297	69,1	222 594	63,7
3.	Vagyoni eszközök összesen	400 094	100	349 319	100
4.	Saját tőke	264 427	66,1	267 737	76,6
5.	Idegen tőke	135 657	33,9	81 582	23,4

II. Pénzügyi helyzet

BÁZIS

Likviditási mutató:

$$\frac{102635 + 115444}{67936} = 321,0\%$$

210,60%

III. Jövedelmezőség

1./ Bevétel arányos jövedelmezőségi mutató:

1,36%

$$\frac{3310}{332561 + 76928 + 1611} = 0,81\%$$

2./ Eszközarányos jövedelmezőségi mutató:

$$\frac{3310}{349319} = 0,95 \%$$

1,60%

3./ Tőkearányos jövedelmezőségi mutató:

$$\frac{3310}{267737} = 1,24 \%$$

2,44%

CASH FLOW KIMUTATÁS

(ezer Ft-ban)

Ssz	MEGNEVEZÉS	+	-
1.	Adózás előtti eredmény	4 907	-
2.	Elszámolt amortizáció	4 364	-
3.	Elszámolt értékvesztés	49 567	-
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete		-
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye		-
6.	Szállítói kötelezettség változás	14 522	
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változás		64 982
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	6 509	
9.	Vevőkövetelés változás		11 444
10.	Forgóeszköz változás	16 895	
11.	Aktív időbeli elhatárolás változás		193
12.	Fizetett adó		1 597
13.	Fizetett osztalék		
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás	96 764	78 216
14.	Befektetett eszközök növekedése		7 328
15.	Befektetett eszközök csökkenése	36	
16.	Kapott osztalék	-	-
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változások	36	7 328
17.	Részvénykibocsátás bevétele	-	-
18.	Kötvénykibocsátás bevétele	-	-
19.	Hitelfelvétel	-	-
20.	Hosszú lejáratokra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése	-	-
21.	Véglegesen kapott pénzeszközök	-	
22.	Részvénybevonás, tőkeleszállítás	-	-
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	-
24.	Hitel és kölcsöntörlesztése, visszafizetése	-	-
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-	-
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	-	
27.	Alapítókkal szembeni, ill. egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek változása		10 134

III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás	0	10 134
	ÖSSZESEN	96 800	95 678
	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA	1 122	

2014. ÉVBEN FOGLALKOZTATOTT MUNKAVÁLLALÓK LÉTSZÁMA, BÉRKÖLTSÉGE ÉS SZEMÉLYI JELLEGŰ KIFIZETÉSE

Megnevezés	Teljes munkaidős		Részmu nka- idős	Nyugd íjas	Megb ízás	Egyszerűsít ett foglalkozta tás	Munka vállalók összese n	Ügyv. ig.	Tisztel etdíj	Társ aság össze sen
	Munk ás	Szell emi								
Átlagos állományi létszám (fő)	23	22	2	3			50	1		51
		44								93
Béreköltség (eFt)	34 058	128	1 480	3 146		75	82 887	8 708	1 514	109
Betegszabadság (eFt)	366	85					451	-	-	451
Személyi jellegű kifizetés összesen (e Ft)	3 869	3 447	156	311		-	7 783	236	-	8 019
- életbiztosítás	186	179	16	24			405	8	-	413
- végkielégítés							0		-	0
- munkába járás költsége	488	403					891		-	891
- napidíj							0		-	0
- segély	200						200		-	200
- étkezési hozzájárulás	2 177	2 083	69	180			4 509	96	-	4 605
- iskolakezdési támogatás							0		-	0
- munkaruha juttatás							0	96	-	96
- üdülési csekk							0		-	0
- internet használat							0		-	0
- egészségpénztári hozzájár.							0		-	0
- egyéb	818	782	71	107			1 778	36	-	1 814

Könyvvizsgáló részére fizetett
díj

792

IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK ALAKULÁSA

2014

(ezer Ft-ban)

MEGNEVEZÉS	2014	Várható rendezés időpontja
Aktív időbeli elhatárolások		
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása (újságok, kiadványok előfiz., vagyonbiztosítás, áramszámlák)	467	2015.01. hó
Bevételek aktív elhatárolása (késedelmi kamat, pénzügyi kamat)	146	2015. 01. hó
ÖSSZESEN:	613	
Passzív időbeli elhatárolások		
Költség passzív elhatárolása		
(áramdíj, internet, telefon számlák, 2013. évi prémium és jár.)	5 736	2015. 01, 05. hó
Bevételek passzív elhatárolása (előre befizetett bérleti díjak Pázmány)	7 910	2015.
ÖSSZESEN:	13 646	

TÁRSASÁGI ADÓ ELSZÁMOLÁSA

2014. ÉV

Adózás előtti, eredményt módosító tételek

Ssz.	MEGNEVEZÉS	2014. ÉV
Eredményt növelő tételek		
1.	Az adóévben terv szerint és terven felüli értékcsökkenési leírásként elszámolt összeg	4 371
2.	Az adóévben elszámolt értékvesztés összege	49 567
3.	Kiegészítő sportfejlesztési támogatás	375
4.	Visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatás	
	Összesen:	54 313
Eredményt csökkentő tételek		
1.	Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege	5 945
2.	Követelésekre az adóévben visszaírt értékvesztés	33

3.	Behajthatatlanná vált követelés után elszámolt értékvesztés	
4.	Alapítványi támogatás	
5.	Korábban munkanélküli foglalkoztatása miatt	
Összesen:		5 978

Társasági adó számítása		
	Adózás előtti eredmény	4 907
	Adóalap	53 242
	Jövedelem nyereségminimum	7448
Adófizetési kötelezettség		5324
	Adókedvezmény	3727
Fizetendő adó		1597

**Működtetett önkormányzati ingatlanok bevételei és költségei
2014. év**

(ezer Ft-ban)

MEGNEVEZÉS	2014. évi terv	2014. évi tény	Teljesítés %
BEVÉTELEK			
Lakbér és használati díj előírás	85 495	84 986	99,4
Helyiségbérlet	24 630	23 518	95,5
Összes bevétel	110 125	108 504	98,5
FELHASZNÁLÁS			
Üzemeltetésre	56 700	53 888	95,0
- működtetői díj	22 000	22 000	100,0
- üzemeltetési hozzájár. tházak	24 000	26 878	112,0
- üzemelt külső számlák alapján	6 700	3 313	49,4
- egyéb költségek	4 000	1 697	42,4
Karbantartási munkákra	3 750	8 705	
- külső vállalkozó által végzett	3 750	3 626	
- saját vállalkozásban		5 079	
Felhasználás összesen	60 450	62 593	103,5
Támogatott épületek lakbér és használati díj előírás	30 200	28 413	94,1
FELHASZNÁLÁS			
Üzemeltetésre	2 000	3 064	153,2
Karbantartási munkákra	3 750	3 141	83,8

- külső vállalkozó által v.		1 775	
- saját vállalkozásban		1 366	
Felhasználás összesen	5 750	6 205	107,9
Összes bevétel	140 325	136 917	97,6
Összes felhasználás	70 200	68 798	98,0
Üzemi általános költség	24 127	24 319	100,8
Központi irányítás költsége		16 013	
Behajthatatlan tartozások leírása		22 045	
Eredmény		5 742	

Társasházak részére esedékes, el nem utalt üzemeltetési hozzájárulás összege		2 721	
---	--	--------------	--

RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK RÉSZLETEZÉSE

MEGNEVEZÉS	(ezer Ft) 2014.
Alapítványi és egyéb támogatás	180
Elengedett követelés	
Térítés nélküli eszközátadás	102
ÖSSZESEN	282

2014. évben kezelésből kikerült lakások

Ssz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m ²	Kikerülés oka
1.	Jákum u. 36.fsz.1.	komfort nélküli	32	bontás
2.	Jákum u. 36.fsz.2.	komfort nélküli	34	bontás
3.	Kossuth u. 50. udv. Fsz.1.	komfortt nélküli	34	bontás
4.	Kossuth u. 50.udv. II.fsz. 1.	összkomfortos	36	bontás
5.	Kossuth u. 50. udv. II. fsz.2.	komfortos	37	bontás
6.	Kossuth u. 50. udv. II.fsz.3.	komfortos	32	bontás
7.	Kossuth u. 50. I ép. Udv. Fsz.1.	komfortos	32	bontás

2014. Évben kezelésünkbe bekerült lakások

Ssz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m ²	Dátum amikor kezelésünkbe került
1.	Köztársaság u. 57. I.12.	összkomfortos	79	adásvételi szerz. megszünttetése

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a LÉSZ KFT (Zalaegerszeg, Kert u. 39.) Felügyelő Bizottságának üléséről, 2015. április 27-én.

Jelen vannak: Marton Viktor FB elnök
Győrffyiné Könczöl Tímea FB tag
Szindekovics Ferenc FB tag
Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló
Pais Kornél LÉSZ Kft. ügyvezető igazgatója
Vargáné Horváth Piroska LÉSZ Kft gazdasági vezetője

Napirendi pontok:

1. A LÉSZ Kft. 2014. évi gazdálkodásról szóló beszámolója, a könyvvizsgáló jelentése
2. A 2015. évi előzetes üzleti terv véglegesítése

Az ügyvezető köszöntötte az FB ülés résztvevőit. Az írásban kiküldött anyaghoz szóbeli kiegészítést tett. Összegezte az elmúlt év teljesítményét, külön értékelve az egyes tevékenységekkel elért bevételeket. Kiemelte a tulajdonossal kötött- 2014-től hatályos – az önkormányzati tulajdonú bérleményekre vonatkozó új működtetési szerződést, melynek értelmében 2014. évben már minden bérleti díj bevétel, valamint a felújítások kivételével minden ráfordítás a működtetőé.

Mindczzel együtt a társaság eredményes évet zárt, bár a tulajdonos elvárása szerinti, tervezett árbevétel összegét nem sikerült teljesíteni. Az adózás előtti eredmény a látvány-csapat sportágak, valamint kulturális céllal nyújtott támogatás összege miatt lett alacsonyabb a tervezettnél.

A könyvvizsgáló a bizottságot tájékoztatta a lefolytatott könyvvizsgálatról. Elmondta, hogy a cég az elmúlt évben kiegyensúlyozott gazdálkodást folytatott, a beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették, ezért azt korlátozás nélküli záradékkal látja el.

A Felügyelő Bizottság ezután egyhangúlag elfogadta a 2014. évi gazdálkodásról szóló beszámolót.

2/2015. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. 2014. évi gazdálkodásról szóló beszámolóját 332.561 eFt nettó árbevétellel, valamint 4.907 eFt adózás előtti eredménnyel jóváhagyta, s azt a tulajdonosnak elfogadásra javasolja.

Az ügyvezető prémiumfeladatainak teljesítését a 2015. március 10-én megtartott FB ülésen hozott 1/2015. sz. határozatával már értékelte, melyet a végleges beszámoló adatai alapján megerősített és a teljesítést 75 %-ban fogadta el az alábbiak szerint:

A prémium alapja az éves alapbér 100 %-a.

1. Az éves személyi alapbér 30 %-ának megfelelő prémium fizethető ki pozitív adózás előtti eredmény elérése esetén.

Értékelés:

A feladat teljesült: a 2014. adózás előtti előzetes eredmény 4.907 eFt nyereség.

Kifizethető: 30 % (15% már előlegben fizetve volt).

2. 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.

Értékelés:

A feladat nem teljesült: az elért árbevétel 2014. évben 332.561 eFt, mely 2,2% alacsonyabb a tervezettnél. Megállapítható ugyanakkor, hogy a terv optimista volt, egy nagy bérlő felszámolásra került év közben (kiesése mintegy 2 millió Ft az árbevételben), valamint az építőipari ágazat kismértékben alulteljesített, azonban a 2013-as évhez képest így is 37.871 eFt-tal magasabb az elért árbevétel.

Kifizethető: 0 %. (előleg nem volt fizetve erre a feladatra).

3. Az önkormányzati tulajdonú bérleményekkel összefüggő kintlévőségek összegének csökkentése: amennyiben a tartozások összege 2014. év végén nem haladja meg a 2013. évit, akkor az éves prémium 20 %-a fizethető ki, minden további 1 %-os csökkenés esetén 3 % prémium fizethető, maximum az éves prémium 15 %-áig, mindösszesen az éves személyi alapbér 35 %-áig.

Értékelés: A feladat teljesült: 2014.12.31-én a bérlők összesített hátraléka 137.483 eFt volt, a 2013.12.31-én nyilvántartott összeg 145.099 eFt, így csökkenés tapasztalható, mely 5,25 %-os.

Kifizethető: 20%+15% = 35 % (előleg nem volt fizetve erre a feladatra).

4. A LÉSZ Kft. társasházi ügyfélkörének hatékonyabb kiszolgálása érdekében a közös költség egyenleg és befizetések Internetes elérhetőségének biztosítása, fejlesztése. A feladat teljesítése esetén az éves személyi alapbér 5%-a fizethető ki.

Értékelés:

A feladat teljesült: a közös költség egyenlegek és a befizetések elérhetősége folyamatos, ezen kívül megvalósult az a fejlesztés, hogy további 10 lista érhető el a tulajdonosoknak az interneten.

Kifizethető: 5 % (5% már előlegben kifizetve).

5 A LÉSZ Kft. tulajdonában álló telephely hasznosítási terve és koncepciója alapján megvalósítással kapcsolatos munkák, a megosztások lebonyolítása, értékesítés előkészítése. A feladat teljesítése esetén az éves személyi alapbér 5%-a fizethető ki.

Értékelés:

A feladat teljesült: a telephely végleges megosztási vázrajza, szükséges engedélyeztetési eljárások (útépítési engedély, közmű-építési engedély), az értékesítés előkészítése (előszerződés aláírása) megtörtént.

Kifizethető: 5 % (5% már előlegben kifizetve).

Összesen: 75 % (25% már előlegben kifizetve).

A 2. napirendi pontban szereplő üzleti terv módosítást az ügyvezető azzal indokolta, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 2015. július 1-től bevezette az építményadót, mely 2015. évben 1,5 millió Ft ráfordítást jelent a LÉSZ Kft-nek, mely nem szerepelt az elfogadott előzetes üzleti tervben. Ugyanakkor kismértékben a bérleti díjak is módosultak.

A Felügyelő Bizottság a módosítással és annak indoklásával egyetértett.

3/2015. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság a LÉSZ Kft. végleges üzleti tervét 333.581 eFt tervezett árbevétellel és 171 eFt adózás előtti eredménnyel jóváhagyta, s azt a tulajdonosnak elfogadásra javasolja. Egyetértett az ügyvezető 2015. évre elfogadott 1., 2 pontban szereplő prémiumfeltételeinek a határozatban szereplő adatokra történő módosításával.

k.m.f.

.....
 Marton Viktor
 FB elnök

.....
 Györfi Kőnczöl Tímea
 jkv. hitelesítő

Vargáné Horváth Piroska jkv. vezető

Szijártóné 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

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztem a Lakáskezelő és Építőipari Szolgáltató Kft (8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39., Cg. szám 20-09-060878) mellékelt 2014. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2014. december 31.-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 349.319 E Ft, a mérleg szerinti eredmény 3.310 E Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

Az éves beszámolóban 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 kontrollok kialakítását, bevezetését és fenntartását; a megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények közötti 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 Könyvvizsgálati 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 kontrollokat azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a vállalkozás belső kontroll rendszerének 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.

Vélemény

A könyvvizsgálat során a Lakáskezelő és Építőipari Szolgáltató Kft 2014. 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 2014. december 31.-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Zalaegerszeg, 2015. április 13.


Szijártóné Gorza Klára
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 001067





A 2015. ÉVI ÜZLETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK INDOKLÁSA

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 2014. december 18-án a 202/2014.(XII.18.) sz. határozatával elfogadta a LÉSZ Kft. 2015. évre vonatkozó előzetes üzleti tervét és az ügyvezető prémiumfeladatait.

A 2015. áprilisi közgyűlésen elfogadott rendelettel bevezetett építményadó – számításaink szerint – július 1-től mintegy 1,5 millió Ft többletterhet jelent a cégnek.

Az üzleti terv módosítása ennek átvezetését, illetve a lehetséges forrás megjelölését célozza.

A módosítás következtében az eredménykimutatás „egyéb ráfordítások” sora ezzel az összeggel változik.

Az adó forrását a tervhez képest az azóta jelentkező esetleges többlet bérleti díj bevétel képezheti, ugyanis a 2015. január végétől bérbe adott Ola u. 30. sz. alatti üzlethelyiség kalkulált díjával növeltük a nettó árbevétel összegét és a bérbeadásból származó árbevételt is újraszámítottuk, kis mértékben kevesebb üres helyiséggel és lakással számolunk erre az évre, de ennek teljesítése rajtunk kívül álló okok miatt is bizonytalan lehet.

A fenti két módosítással az adózás előtti eredmény összege 171 eFt-ra, míg a nettó árbevétel tervezett összege 333.581 eFt-ra módosul.

E módosítások érintik az ügyvezető igazgató 2015. évre elfogadott prémiumfeltételeit is. Az 1-es és 2-es pont az alábbiak szerint változna:

1. Az éves személyi alapbér 30 %-ának megfelelő prémium fizethető, amennyiben a társaság adózás előtti eredménye eléri a 2015. évi üzleti tervben szereplő 171 eFt-ot. Az eredmény növelése érdekében minden további 500 eFt eredmény-növekedésre 5 % fizetendő, maximum 10 %-ig (összesen 40 %-ig).
2. Az éves személyi alapbér 20 %-ának megfelelő prémium fizethető ki az üzleti tervben szereplő 333.581 eFt nettó árbevétel teljesítéséért.

Zalaegerszeg, 2015. április 24.

Pais Kornél
ügyvezető igazgató

Statisztikai számjel: 10711732 6832 113 20

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

2015. évi módosított üzleti terv

Sor-szám	A tétel megnevezése	2013. évi tény	2014. évi terv	2014. évi tény	2015. évi terv	2015. évi mód. terv
a	b	c	d	e	f	g
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	294 690	339 995	332 561	332 407	333 581
02.	Export értékesítés nettó árbevétele					
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	294 690	339 995	332 561	332 407	333 581
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	349		-992	1 000	1 000
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-819		9		
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	-470	0	-983	1 000	1 000
III.	Egyéb bevételek	20 535	101 307	76 928	4 000	4 000
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés	69		33		
05.	Anyagköltség	64 720	67 500	44 038	46 480	46 480
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	48 767	95 423	104 433	99 677	99 677
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	7 909	7 200	5 960	5 625	5 625
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	694		710		
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	38 983	38 650	38 008	36 000	36 000
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	161 073	208 773	193 149	187 782	187 782
10.	Bérek	89 969	93 217	93 109	97 553	97 553
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 203	8 954	8 470	8 083	8 083
12.	Bérfelrakások	21 201	21 162	22 513	22 825	22 825
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	119 373	123 333	124 092	128 461	128 461
VI.	Értékcsökkenési leírás	3 831	4 045	4 364	4 907	4 907
VII.	Egyéb ráfordítások	22 662	98 564	82 991	17 410	18 910
VII/a.	Ebből: értékvesztés	1500	77807	49567	2 000	2 000
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	7 816	6 587	3 910	-1 153	-1 479
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	449	2 000	1 611	1 800	1 800
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott					
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	159 107				
17/a.	Ebből: értékelési különbözet					
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	159 556	2 000	1 611	1 800	1 800
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése					
18/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott					
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1411		332		
19/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott					
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztés					
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	159 107			150	150
21/a.	Ebből: értékelési különbözet					
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	160 518	0	332	150	150
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-962	2 000	1 279	1 650	1 650
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	6 854	8 587	5 189	497	171
X.	Rendkívüli bevételek	4				
XI.	Rendkívüli ráfordítások	140		282		
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	-136	0	-282		
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	6 718	8 587	4 907	497	171
XII.	Adófizetési kötelezettség	270		1 597		
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	6 448	8 587	3 310		
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre					
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés					

G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F+22-23)	6 448		3 310		
----	--	-------	--	-------	--	--

Zalaegerszeg, 2015.április 13..

Pais
Kornél
ügyvezető igazgató