



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

ELŐTERJESZTÉS

2021. május 13.

Tárgy: A LÉSZ Kft. 2020. évi beszámolójának elfogadása, az ügyvezető 2020. évi prémiumának megállapítása, a 2021. évi végleges üzleti terv elfogadása

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Pais Kornél ügyvezető

Matics Attila gazdasági tanácsadó

Tárgyalta:

Felügyelő Bizottság

Tulajdonosi Tanácsadó Testület

Törvényességi és tartalmi, formai szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály

H. Foltó

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2007. (II.9.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdése értelmében a kizárólagos önkormányzati tulajdoni részesedéssel működő gazdasági társaság esetében a legfőbb szerv kizárólagos hatáskörét a közgyűlés gyakorolja.

A Kormány a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletben az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint a kihirdetett veszélyhelyzet időtartama alatt a települési önkormányzat képviselő-testületének a feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

Ennek megfelelően szükséges határozatot hozni a társaság 2020. évi beszámolójáról, az ügyvezető 2020. évi prémiumteljesítéséről, 2021. évi végleges üzleti tervéről.

A döntések meghozatalához szükséges dokumentumok az előterjesztés mellékletét képezik:

1. sz. melléklet: Üzleti jelentés
2. sz. melléklet: Mérleg
3. sz. melléklet: Eredménykimutatás
4. sz. melléklet: Kiegészítő melléklet
5. sz. melléklet: FB határozatok
6. sz. melléklet: Független könyvvizsgálói jelentés
7. sz. melléklet: 2021. évi végleges üzleti terv

A Tulajdonosi Tanácsadó Testület a 2021. május 11-i ülésén tárgyalja az előterjesztést.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2021. (....) határozata

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva elfogadja a LÉSZ Kft. felügyelő bizottságának határozatát, könyvvizsgálójának jelentését, jóváhagyja a Kft. ügyvezetőjének a társaság 2020. évi gazdálkodásáról szóló beszámolóját. A Kft. mérlegfőösszegét 434.997 eFt-ban, adózott eredményét 26.842 eFt-ban állapítja meg. A polgármester felkéri az ügyvezetőt, hogy a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges lépéseket tegye meg.

Határidő: 2021. május 31.

Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva a 2020. évi prémiumfeladatok teljesítése alapján engedélyezi Pais Kornél ügyvezető részére a prémiumalap 100%-ának kifizetését, mivel az ügyvezető 2020. évben már kapott 50% előleget, ezért ténylegesen a prémium 50%-a fizethető ki.
A határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére kerülnek.

Határidő: 2021. május 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva a LÉSZ Kft 2021. évi végleges üzleti tervét 548.554 eFt nettó árbevétellel és 1.057 eFt adózott eredménnyel elfogadja. A polgármester felkéri az ügyvezetőt, hogy a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges lépéseket tegye meg.

Határidő: 2022. május 31.
Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

Zalaegerszeg, 2021. április 28.



Balaicz Zoltán
polgármester



Székhely: Zalaegerszeg, Kert utca 39.

Telefon: 92/312-730

Email: info@leszkt.hu

BESZÁMOLÓ **a 2020. évi gazdálkodásról**



ÜZLETI JELENTÉS

A Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. 2020. évi gazdálkodásáról

A tulajdonos a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. 2020. évre vonatkozó előzetes üzleti tervét a 203/2019. (XII.12.) sz. határozatával elfogadta, majd a 2020. szeptemberi ülésén a 208/2020. (IX.10.) sz. határozatával a benyújtott módosítást fogadta el végleges tervként.

A módosítást a koronavírus miatti veszélyhelyzet következtében történt korlátozó intézkedések indokolták, ami miatt csökkentek a nem lakás célú helyiségek bérleti díj bevételei, a MunkásHotel kihasználtsága, valamint az építőipari részlegnél az önkormányzati és egyéb megrendelések.

A 2020. évi gazdálkodási eredménye kedvezőbb a tervezettnél, amely részben a módosított tervezetben szereplő árbevétel kedvezőbb teljesítésének köszönhető.

Az év legnagyobb kihívása veszélyhelyzet következtében történt korlátozó intézkedések melletti működés volt, különösen úgy, hogy a cég működési területe fokozottan igényli a személyes jelenlétet is.

Az üzleti tervben megfogalmazott célok teljesítése folyamatos volt, melynek egyik sarkalatos pontja a bérleti hátralékok csökkentése, a lakások, bérlemények állagának megőrzése, növelése.

I. ÁRBEVÉTEL

Az értékesítés nettó árbevétele 542.968 ezer Ft, mely 5,6 %-kal magasabb a tervezettnél. Az adatokból megállapítható, hogy alapvetően minden tevékenység jól teljesített, egyedül az ügyfélszolgálati iroda üzemeltetésének árbevétele maradt el a tervezettől, mivel az iroda több hónapig zárva tartott, és az év végi fordulókor is zárva volt. Az első félév végén a MunkásHotel árbevétele is elmaradást mutatott még a tervhez képest.

A részletes – tevékenységenkénti - bevételi adatokat az 3. sz. melléklet tartalmazza

Árbevétel alakulása tevékenységenként:

Bérleti díjbevételek:

Társaságunk a 2020. év végi adat szerint 766 önkormányzati bérlakást (és emellett 238 nem lakás célú helyiséget, többek között műhelyt, garázst, üzletet, pincét) kezelt.

A korábbi évhez viszonyított kismértékű csökkenés oka, hogy a már üresen álló, illetve kiürítésre került ingatlanok közül több lakás kikerült a rendszerből. Ilyenek az Eötvös József utca 18-20. és az Alsóerdei út 11-13. alatti önkormányzati lakások, melyek a rossz állapot miatt lebontásra kerültek, bérlelőjük egyébként sem volt.

2020. év végével 499 bérlő vagy használó szociális alapon, 217 bérlő pedig költségelven bérlő a lakást, annak speciális elhelyezkedése, vagy jövedelmi viszonyok alapján.

59 db szerződés felmondott vagy lejárt állapotú, jellemzően ők szociális használati díjat fizetnek. Ők jogcím nélküli használóknak minősülnek.

A bérloket vizsgálva, a szociális alapon bérbeadott lakások vagy szociális lakáshasználat aránya 57 %. Ez kismértékű (3%-os) csökkenés a korábbi évhez képest, a költségelven bérbeadott lakások javára.

2020-ban a Landorhegyi úton egy lakás került a kezelésünkbe, melyet az önkormányzat vásárolt. Új bérlakás a fenti időszakban nem épült.

A Lakásrendelet 50.§. (1a.) pontja szerint kétszeres összegű használati díjra 12-en voltak kötelezettek az év végén, ez egyel kevesebb, mint 2019-ben. Kétszeres összegű használati díjat azok fizetnek, akik nem tudnak szerződést hosszabbítani, de a lakást sem adják le három hónapon belül. A negyedik hónaptól dupla díjat kell fizetniük a helyzet rendezéséig.

A beszámolási időszakban számlázott lakbérek, helyiségbérleti díjak és használati díj bevételek teljesítése a tervezett adatokhoz viszonyítva 103,0 % volt, az állami támogatással épült lakások esetében pedig pontosan 100,0 %.

Az önkormányzati cégek közös ügyfélszolgálati irodájának működtetéséből elért árbevétel összege 6.128 ezer Ft, melyet a használó cégek finanszíroznak meg, szerződés alapján. Az irodát változatlanul jó színvonalon tudtuk üzemeltetni, azonban a veszélyhelyzet miatt több hónapot az év közben zárva tartott.

Közös képviseleti, társasház-kezelési tevékenység: az elért árbevétel 59.605 ezer Ft, mely nagy részben az érvényesített díjmelésből, valamint pénzügyi jutalékból adódik. Ezen az élömlényterületen a folyamatos garantált bérminimum emelkedés jelentős költségnövekedést eredményez, amely magával hozza a hasonló mértékű díjmelés szükségességét, egy többnyire alanyi adómentes versenytársakat tartalmazó piacon. Mindez szükségszerű változást okoz a képviselt társasházak körében. 2020-ban 2 db új társasház közös képviseletére kaptunk megbízást, ugyanakkor 5 db ház esetében megszűnt a tevékenység. Ebben az évben 8.656 ezer Ft-os árbevételt sikerült elérni a hitelek és bankszámlaszervezők közvetítésével. A tevékenység árbevétele 17,2 %-kal haladta meg a tervezettét.

Központi fűtési tevékenység: nincs nyereségtartalma, csak a fűtési tevékenység költségét számolhatjuk el árbevételeként, ezt fizetik meg a bérloket.

MunkásHotel: Ez a tevékenységünk az önkormányzati tulajdonban lévő volt ZÁÉV szálló felújításával és az arra kötött bérleti szerződéssel indult 2019. június 10-én. 2020. volt az első teljes éve az intézménynek.

Az év kedvező gazdasági környezetben indult, februárban 98,8 %-os volt a kihasználtság. A veszélyhelyzet következtében a munkáltatók elköltözték a szállón elhelyezett munkavállalóikat, ezért májusban és júniusban is 40 % alá esett a kihasználtság, melyet az őszre sikerült újra 90 % fölé növelni. Az év során több mint 20 vállalkozással voltunk kapcsolatban, és a szállón több mint 400 különböző munkás fordult meg. Így éves átlagban végül 72,6 %-ban sikerült kihasználni a kapacitást. A módosított, csökkentett tervezettnél 11,2 %-kal magasabb árbevételt sikerült elérni ebből a tevékenységből. A MunkásHotel keresett hely lett a munkáltatók körében, az átlagosnál jobb körülmények és szolgáltatások, valamint a kedvező ár, a jó elhelyezkedés vonzó tényező. A kihasználtságát nemcsak a zalaegerszegi nagyobb cégek, hanem a városban megvalósuló építőipari beruházásokra érkezett munkások is növelték (pl. uszoda-építés, duális szakképző központ építés, és egyéb építőipari beruházások). Főleg a nem zalaegerszegi cégeket segítette, az idegenforgalmi adó ideiglenes eltörlése.

Lakásértékesítési tevékenység árbevételeként a 1994. előtt értékesített lakások éves törlesztéséből a kamattartalmat számlázhatjuk megállapodás alapján (3%-ot).

A karbantartó-gyorsjavító, és építőipari részleg árbevétele 2.985 ezer Ft-tal haladta meg a tervezettet. Az év során 16 db üres lakás felújítása történt meg, közel 18 millió Ft értékben. A szerződés szerint a 2021-es év I. negyedévére csúszott át még további 6 db rosszabb állapotú lakás felújításának befejezése, további 15 millió Ft értékben.

A Lakásrendelet 26. §. szerint az adományból befolyt, Nyugdíjas Otthonházi lakások felújítására fordított összeg 5.384 eFt volt, melyből 3 db lakás került felújításra vagy részleges felújításra.

A részleg tevékenységeibe tartozik a lakásfelújításokon kívül a város játszótereinek felülvizsgálata, az eszközök festési-mázolási és javítási, szabványosítási munkái, padok, szemetesek karbantartása, kihelyezése, lépcsők, járdák helyreállítása és javítása megrendelés alapján. Továbbá elsősorban az Önkormányzattól elnyert egyéb jellegű kivitelezések is, pl. ünnepi zászlózás, népi betlehem felállítása, utcanévtáblák pótlása, kirakása, sétautakhoz készített eligazító táblák gyártása, egyéb tereptárgyak, pl. korlátok, vagy megrongálódott fa hidak, kerítések javítása.

Közvetített közüzemi díjak: a szolgáltatók által leszámolt, 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületek, valamint a saját tulajdonú ingatlanok bérloire továbbhárított közüzemi díjak ellenértéke szerepel árbevételeként, a szolgáltatóknak fizetett azonos mértékű kiadással, nyereségtartalma nincs.

Takarítási tevékenység: a teljesítés 107,3 %-os volt a tervhez képest. A tevékenység keretében intézményeknek és társasházaknak, valamint a Városi Ügyfélszolgálati Irodának végzünk fix szerződés szerinti takarítási tevékenységet saját alkalmazottakkal. A tevékenység során igénybe veszünk olyan munkavállalót is, aki után rehabilitációs kedvezmény jár.

Egyéb tevékenység bevételei között a társaság tulajdonában lévő ingatlanok (telephelyi irodák, szabadon hasznosítható raktárak, műhelyek, a Pázmány Péter utcai és Vágóhíd utcai lakások, valamint a bazitai TV toronyban bérbeadott helyiségek és antennák) hasznosításának bevétele szerepel. A terv szintű teljesítés a díjtételek kis mértékű emeléséből adódik, valamint abból, hogy szinte 100%-os volt az év során a kihasználtság.

Az egyéb bevételek jogcímei között jelentős bevételek keletkeztek, melyek között a korábbi években elszámolt értékvesztés visszairása (2.706 eFt), a követelés könyv szerinti értékét meghaladóan realizált összeg (8.507 eFt), a peresített tartozásokhoz kapcsolódó járulékos költségek, késedelmi kamat megtérülése (671 eFt), a korábban már behajthatatlan követelésnek minősítettek befolyt összegek elszámolása (435 eFt), a biztosítók által fizetett kártérítések (175 eFt), használt tárgyi eszközök eladási ára (700 eFt) szerepel.

II. LÉTSZÁM ÉS BÉRGAZDÁLKODÁS

A létszám és bérköltség alakulásának főbb adatait az 7. sz. táblázat szemlélteti.

Az átlagos statisztikai állományi létszám az év során 53 fő volt, amely a tervben szereplőnél 2 fővel több. Összeségében elmondható, hogy a fluktuáció a társaságnál nem volt jelentős.

A kötelező minimálbér és garantált bérminimum emelés hatása már szerepelt a tervben, ezt 2020. január 1-től végrehajtottuk, illetve ehhez kapcsolódóan történt bértárgyazítás is, mivel az

elmúlt években olyan jelentős bérminimum és minimálbér emelés volt, hogy a bérek teljesen összezsúsztak.

A személyi jellegű ráfordítások teljesítése 98,4 %, ezen belül a bérköltség 99,8 %-ra, az egyéb személyi jellegű kifizetések 106,8 %-ra, míg a bérjárulékok 85,5 %-ra teljesültek. Az év közben bejelentettek szerint a SZÉP kártyára adott juttatások után nem kellett szociális hozzájárulási adót fizetni, ezért az így felszabadult összeget felhasználhattuk arra, hogy a munkavállalóknak nagyobb összegben adjunk SZÉP kártyára juttatást. Ennek következtében lett az egyéb személyi jellegű kifizetések összege az előzetesen tervezett feletti, míg a megtakarítás a bérjárulékoknál jelent meg.

A létszám és béradatok tervhez viszonyított alakulása:

	Megnevezés	2019. évi tény	2020. évi terv	2020. évi tény	Index tervhez
1.	Összes létszám (fő)	50	51	53	103,9
2.	- szellemi állomány	28	29	28	96,6
3.	- fizikai állomány	22	22	25	113,6
4.	Összes bérköltség (eFt)	137 855	159 231	158 857	99,8
5.	- szellemi állomány	88 115	103 710	101 213	97,6
6.	- fizikai állomány	47 542	53 121	55 161	103,8
7.	- tiszteletdíj (FB)	1 600	1 800	1 800	100,0
8.	- egyszerűsített foglalkozt.	598	600	683	113,8
9.	Átlagkereset Ft/fő/hó	229 758	256 260	245 871	95,9

III. MÉRLEG ÉS EREDMÉNYKIMUTATÁS

A beszámolási időszakban realizált adózás előtti eredmény összege 29.159 eFt nyereség, amely jobban alakult a tervezettnél.

Ezen belül az üzemi eredmény 28.926 eFt, a pénzügyi műveletekből keletkezett nyereség 233 eFt. Az eredményt leginkább az árbevételek tervezetten felüli alakulása befolyásolta.

Az anyagjellegű ráfordítások tervhez viszonyított teljesítése 101,7 %, ezen belül az anyagköltség (102,4 %) és az igénybe vett szolgáltatások (101,2 %) értéke többletteljesítést mutat.

Egyéb ráfordítások között szerepelnek a követelésekre elszámolt értékvesztések (18.219 eFt), a költségvetéssel szemben elszámolt adók (11.885 eFt), az önkormányzatnak fizetendő adók (iparűzési adó, építményadó, gépjárműadó), melyek együttes összege 13.427 eFt.

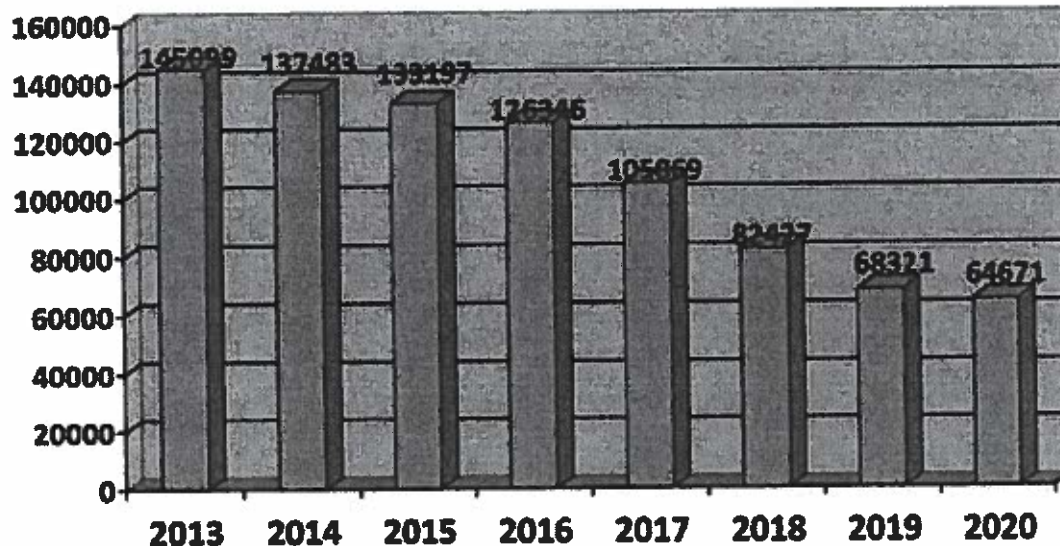
IV. Kintlévőségek alakulása

Nyilvántartott vevőkövetelésünk állománya 2020. december 31-én 36.356 eFt, mely a nyilvántartott értékvesztéssel – mely 37.202 eFt – csökkentett összeg.

A vevőkövetelések közül az önkormányzati bérleményekkel összefüggő kintlévőségek állománya 49.026 eFt, a mérleg egyéb követelések sorában szereplő bérlők helyett kifizetett közüzemi díjtartozás összege 15.645 eFt, összesen 64.671 eFt, mely az előző évben nyilvántartott összegnek a 94,7 %-a, ez 5,3 %-os csökkentést jelent a meglehetősen nehéz év során. Látható, hogy a kintlévőség ennél a nagyságrendnél már nem csökkenthető

nagy léptékkel. Ebben a kintlévőségben már meglehetősen kétes idő alatt vagy nehezen megtérülő tartozások vannak.

Bérlők és lakáshasználók lakbér- és közüzemidíj-hátralékának alakulása (ezer Ft)



Vevőkövetelések minősítése

Megnevezés	Önkormányzati bérleményekhez kapcsolódó (ezer Ft)	Egyéb vevőkövetelés (ezer Ft)	Összes vevőkövetelés (ezer Ft)
Le nem járt követelés	10 751	16 759	27 510
1-30 napos késedelem	0	2 217	2 217
31-90 napos késedelem	5 903	940	6 843
91-180 napos késedelem	5 049	1 103	6 152
181-360 napos késedelem	4 979	744	5 723
360 napon túli	22 344	2 292	24 636
Összesen:	49 026	24 055	73 081

Az önkormányzati bérleményekkel kapcsolatos vevőkövetelés tovább csökkent az előző évi adatokhoz képest. Míg 2019. év végén 49.827 ezer Ft volt, addig 2020. végére ez az összeg 49.026 ezer Ft-ra mérséklődött.

Az egyéb követelések sor részletezése (ezer Ft)

Költségvetési kiutalási igények	285
Önkormányzati lakások értékesítése	1 209
Bérlők helyett kifizetett közüzemi díjak, peresítéssel kapcsolatos követelés	2 799
Kaució	49
Időszakos elszámolású ÁFA	1 473
Összesen:	5 815

Az egyéb rövidlejáratú kötelezettségek részletezése (ezer Ft):

Társasági adó fizetési kötelezettség	1 373
Személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség	2 408
Költségvetési befizetési kötelezettség	2 743
ÁFA fizetési kötelezettség	278
Önkormányzati adók	1 299
December havi munkabér	2 639
December havi munkabér járulékai	2 978
Fel nem vett járandóság	12
Szakképzési hozzájárulás	212
Óvadék (FICSO, lakás, nem lakás célú)	18 558
Önkormányzati lakásértékesítés	1 432
Eltérő időszaki fizetendő ÁFA	2 504
Pázmány P., Vágóhíd utcai saját tulajdonú lakások óvadéka	1 716
Telephelyi bérlők, Munkáshotel óvadéka	1 977
Egyéb kötelezettség	18
Vevőktől kapott függő bevétel	6 033
Követel egyenlegű vevők	477
Összesen:	46 657

V. Beruházás, fejlesztés

Megnevezés	2019. évi tény	2020. évi terv	2020. évi tény	Index a tervhez %
Beruházás	7 640	10 000	13 358	133,6
Saját eszközök karbantartása	8 677	14 192	14 288	100,3
Összesen	16 287	24 192	27 586	114,0

A tervezetthez hasonló összegben vált szükségessé a saját eszközök karbantartása, az előző évekhez képest: elsősorban megelőző vagy kötelező karbantartásokat, gépkocsijavításokat, és kisméretű javításokat végeztettünk. A tehergépkocsi és nehézgép állomány elöregedőben van, a kisméretű gépek újszerűbbek vagy jobb állapotúak. A 2020-as évben tervezett 6-os telephelyi épület energiahatékonyságot növelő hőszigetelését megvalósítottuk. 2020. január 20-án pályázatot nyújtottunk be teljesen elektromos gépjármű beszerzésének támogatására az ITM felhívása szerint, melyen 1,5 millió Ft vissza nem térítendő támogatást nyertünk, melyből 1 db bérleményüzemeltetésben használt kis elektromos személygépkocsit szereztünk be egy hagyományos üzemű autót lecserélve.

A telephellyel szomszédos magántulajdonú telken történő épületbontás és új családi ház építés miatt az irodaépület keleti homlokzatának felújítását, szigetelését elvégeztettük, mivel a beépítést követően állványozásra már nem lett volna mód.

Pénzügyi mutatók

Megnevezés	2019. évi tény	2020. évi tény
Jövedelmezőségi mutatók		
- eszközarányos nyereség	6,9 %	6,7 %
- saját tőkearányos nyereség	9,6 %	8,9 %
- bevétel arányos nyereség	5,9 %	5,2 %
Hatékonysági mutatók		

- készletek forgási sebessége	33,40	36,17
- szállítók forgási sebessége	23,85	26,28
- forgótőke forgási sebessége	1,69	1,63
- 1 főre jutó árbevétel	9.485.940.-Ft	10.244.679.-Ft
Tőkeszerkezeti mutatók		
- saját tőke arány	78,8 %	81,2 %
- idegen-saját tőke arány	26,9 %	23,1 %
Likviditási mutatók		
- likviditási ráta	388,6 %	448,9 %
- likviditási gyorsráta	368,9 %	428,6 %
- pénzeszköz arány	294,0 %	363,4 %

Kérem a Tisztelt Közgyűlést a beszámoló elfogadására!

Zalaegerszeg, 2021. április 9.

Látásukra, Építési és
Szolgáltató Kft.
8901 Zalaegerszeg, Kert u. 39
Pais Kornél
igazgató

"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2020. év

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

Zalaegerszeg, Kert utca 39.

Statistikai számjel: 10711732-6832-113-20

Adószám: 10711732-2-20

Cégjegyzék száma: 20-09-060878

Mérlegfordulónap: 2020.12.31.

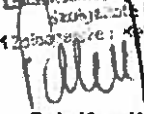
adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2019. évi tény	2020. évi terv	2020. évi tény	Telj. %
a	b	c	d	e	f
01.	A. Befektetett eszközök	133 608	128 000	140 275	109,6
02.	LI MMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0	
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke				
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				
05.	3. Vagyoni értékű jogok				
06.	4. Szellemi termékek				
07.	5. Üzleti, vagy cégtérlek				
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek				
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése				
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	133 608	128 000	140 275	109,6
11.	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	115 815	114 000	121 995	107,0
12.	2. Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	2 005	2 000	1 730	86,5
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	10 832	12 000	15 268	127,2
14.	4. Tenyészállatok				
15.	5. Beruházások, felújítások	4 956		1 125	
16.	6. Beruházásokra adott előlegek			157	
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése				
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0	
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban				
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban				
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés				
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban				
23.	5. Egyéb tartós részesedés				
24.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban				
25.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön				
26.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír				
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése				
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete				
29.	B. Forgóeszközök	280 026	277 577	290 439	104,6
30.	I. KÉSZLETEK	14 202	7 000	13 114	187,3
31.	1. Anyagok	3 351	3 500	3 099	88,5
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	8 006	1 000	9 388	938,8

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2019. évi tény	2020. évi terv	2020. évi tény	Telj. %
a	b	c	d	e	f
33.	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok				
34.	4. Késztermékek	649	500	611	122,2
35.	5. Árúk	2 196	2 000	16	0,8
36.	6. Készletkerek adott előlegek				
37.	II. KÖVETELÉSEK	53 962	65 000	42 171	64,9
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	45 414	50 000	36 356	72,7
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben				
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő Váltókövetelések				
42.	5. Váltókövetelések				
43.	6. Egyéb követelések	8 548	15 000	5 815	38,8
44.	7. Követelések értékelési különbözete				
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözetet				
46.	III. ÉRTÉKPAPIROK	0	0	0	
47.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban				
48.	2. Jelentős tulajdoni részesedés				
49.	3. Egyéb részesedés				
50.	4. Saját részvények, saját üzletrészek				
51.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				
52.	6. Értékpapírok értékelési különbözete				
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	211 862	205 577	235 154	114,4
54.	1. Pénztár, csekkek	485	300	317	105,7
55.	2. Bankbetétek	211 377	205 277	234 837	114,4
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások	799	1 000	4 283	428,3
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	336		3 049	
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	463	1 000	1 234	123,4
59.	3. Halasztott ráfordítások				
60.	ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	414 433	406 577	434 997	107,0

Zalaegerszeg, 2021. április 9.

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG
 igazgatója
 2021. április 9. 10:31:11

 Páris Kornél
 ügyvezető igazgató

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG
2/2

"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2020. év

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

Zalaegerszeg, Kert utca 39.

Statisztikai számjel: 10711732-6832-113-20

Adószám: 10711732-2-20

Cégjegyzék száma: 20-09-060878

Mérlegfordulónap: 2020.12.31.

(adatok ezer Ft-ban)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019. évi tény	2020. évi terv	2020. évi tény	Telj. %
a	b	c	d	e	f
61.	D. Saját tőke	326 530	327 577	353 372	107,9
62.	I. JEGYZETT TŐKE	210 000	210 000	210 000	100,0
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken				
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)				
65.	III. TŐKETARTALÉK				
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	79 065	116 530	112 649	96,7
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	10 000		3 881	
68.	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK				
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka				
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka				
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	27 465	1 047	26 842	2 563,7
72.	E. Céltartalékok	0		0	
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre				
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre				
75.	3. Egyéb céltartalék				
76.	F. Kötelezettségek	72 066	65 000	64 704	99,5
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0	
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
79.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben				
80.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkozóval szemben				
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0	
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök				
84.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények				
85.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból				
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek				

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG

1/2

(adatok ezer Ft-ban)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019. évi tény	2020. évi terv	2020. évi tény	Telj. %
a	b	c	d	e	f
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek				
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek				
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	72 066	65 000	64 704	99,5
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök				
94.	Ebből: az átváltoztatható kötvények				
95.	2. Rövid lejáratú hitelek				
96.	3. Vevőtől kapott előlegek				
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	19 888	15 000	18 047	120,3
98.	5. Váltótartozások				
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
100.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
102.	9. Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek	52 178	50 000	46 657	93,3
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete				
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete				
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások	15 837	14 000	16 921	120,9
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	8 741	8 000	7 294	91,2
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	7 096	6 000	8 231	137,2
108.	3. Halasztott bevételek			1 396	
109.	FORRÁSOK(PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	414 433	406 577	434 997	107,0

Zalaegerszeg, 2021. április 9.

Zalaegerszegi Értékpapír- és
Szolgáltató Zrt.
8901 Zalaegerszeg, Kőrös u. 39. Pf. 77

Paks Kornél
Ügyvezető Igazgató

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG
2/2

"A" típusú eredménykimutatás összköltség eljárással 2020. év

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

Zalaegerszeg, Kert utca 39.

Statisztikai számjel: 10711732-6832-113-20

Adószám: 10711732-2-20

Cégjegyzék száma: 20-09-060878

Mérlegfordulónap: 2020.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019. évi tény	2020. évi terv	2020. évi tény	Telj. %
a	b	e	d	e	f
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	474 297	514 144	542 968	105,6
02.	Export értékesítés nettó árbevétele				
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	474 297	514 144	542 968	105,6
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	6 791		1 382	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	25		1 063	
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	6 816	0	2 445	
III.	Egyéb bevételek	13 439	14 000	13 915	99,4
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés	3 039	10 000	2 706	27,1
05.	Anyagköltség	55 992	88 452	90 568	102,4
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	149 444	182 822	185 047	101,2
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	6 956	7 031	7 508	106,8
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	731	0	7	
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	24 713	0	0	
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	237 836	278 305	283 130	101,7
10.	Béreköltség	137 855	159 231	158 857	99,8
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	13 140	13 905	14 847	106,8
12.	Bérráfordítások	23 383	25 963	22 195	85,5
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	174 378	199 099	195 899	98,4
VI.	Értékcsökkenési leírás	6 817	7 104	6 355	89,5
VII.	Egyéb ráfordítások	46 970	42 500	45 018	105,9
VII/a.	Ebből: értékvesztés	17 927	12 000	18 219	151,8
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III+IV+V+VI+VII)	28 551	1 136	28 926	2 546,3
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés				
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
14/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
15/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásokról kapott				
16.	Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	17	15	19	126,7
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	180		214	

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2019. évi tény	2020. évi terv	2020. évi tény	Telj. %
a	b	e	d	e	f
17/a	Ebből: értékelési különbözet				
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	197	15	233	1 553,3
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
18/a.	Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott				
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
19/a.	Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott				
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások				
20/a.	Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott				
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése				
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai				
22./a	Ebből: értékelési különbözet				
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	0	0	0	
B.	PENZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	197	15	233	1 553,3
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	28 748	1 151	29 159	2 533,4
X.	Adófizetési kötelezettség	1 283	104	2 317	2 227,9
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	27 465	1 047	26 842	2 563,7

Zalaegerszeg, 2021. április 9.


 Zalaegerszegi Községi Önkormányzat és
 Kistérségi Helyi Önkormányzatok
 Társaságának
 2021. Zalaegerszeg, 2021. április 9. Pl. 77
 Ügyvezető Igazgató

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

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2020

Zalaegerszeg, 2021. április 9.


LAKÁSKÉZELŐ, ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39. Pf.
Pais Kornél
ügyvezető igazgató

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1./ A vállalkozás:

- működési formája: korlátolt felelősségű társaság
- alakulásának időpontja: 1992. január 1.
- székhelye: Zalaegerszeg, Kert utca 39.
- weblap címe: www.leszkt.hu
- tevékenységi köre:
 - ingatlankezelés (főtevékenység)
 - 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
 - szerszám-gép-nagykereskedelem
 - bányászati-, építőipari gép nagykereskedelme
 - hulladék nagykereskedelem
 - raktározás, tárolás
 - kempingszolgáltatás
 - italszolgáltatás
 - vezetékes távközlés
 - vezeték nélküli távközlés
 - adatfeldolgozás, web-hozsting 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 üzleti szolgáltatás
- víztermelés, -kezelés, -ellátás
- gőzellátás, légkondicionálás
- gázkereskedelem
- villamosenergia kereskedelem
- egyéb takarítás
- egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
- A Társaság tulajdonosa 100 %-ban Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata.
- A társaság képviselőjére jogosult: Pais Kornél ügyvezető igazgató (Zalaegerszeg, Csillagfény utca 10.).
- A tulajdoni viszonyok miatt a könyvvizsgálat kötelező, a könyvvizsgáló: Szijártóné Gorza Klára, Zalaegerszeg, Batthyány Lajos utca 3-7. 1/1., könyvvizsgálói bejegyzés száma: 001067).
- A beszámoló készítéséért felelős: Komáromy Zoltán gazdasági vezető (mérlegképes regisztrációs szám: 127395).
- Az üzleti évben a vezető tisztségviselő bruttó 11 900 ezer Ft munkabért, a felügyelő bizottság tagjai összevontan bruttó 1 800 ezer Ft tiszteletdíjat kaptak tevékenységükért.

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

- a) A mérlegkészítés időpontja: február 28.
- b) Az eredménykimutatás 2015. évtől kezdődően összköltség eljárással a törvényben meghatározott „A” változatban készül.
- c) A költségek könyvelése 2015. évtől kezdődően kizárólag az 5. számlaosztályban történik, költséghely, költségviselőre történő analitikus nyilvántartással.
- d) A 100 ezer Ft 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.
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 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.

Minden egyéb követelés esetén az értékvesztés elszámolása a vevők egyedi minősítése alapján történik.

- h) A számviteli törvény 7. sz. mellékletében előírt Cash-flow kimutatást a beszámolási és az előző év adataiból készítjük el.
- i) Az ellenőrzés és önellenőrzés keretében feltárt hibák közül jelentősnek minősül az, amelynek hatása eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg főösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérleg főösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió Ft-ot, akkor az 1 millió Ft-ot.
- j) 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 kezelésből kikerült és kezelésbe került lakások és egyéb helyiségek részletezése
- 12. sz. táblázat: Megvalósult karbantartási munkák

IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS A TÁRGYI ESZKÖZÖK
BRUTTÓ ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA
2020. ÉVBEN

ezer Ft

	MEGNÉVEZÉS	Nyitó érték	Értéki növekedés	Értéki csökkenés	Átírtolás	Záró érték
I.	Immateriális javak összesen	7 456	55	153	0	7 458
	Vagyoni értékű jogok	5 207	55	41		5 221
	Üzemi, vagy cégérték					0
	Szellemi termékek	2 349		112		2 237
	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0
	Alapítás-átszervezés aktivált értéke					0
II.	Tárgyi eszközök összesen	165 978	38 595	19 319	0	185 254
	Ingatlanok	157 427	8 178			165 605
	Műszaki berendezések, gépek, járművek	10 599	30			10 629
	Egyéb berendezés, felszerelés	39 996	8 927	2 284		46 639
	Beruházások	4 956	13 304	17 135		1 125
	Beruházásokra adott előlegek		157			157

HALMOZOTT ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁSA
2020. ÉVBEN

ezer Ft

	MEGNEVEZÉS	Nyitó érték	Évkezdi növekedés	Évkezdi csökkenés	Átszorítás	Záró Érték
I.	Immateriális javak összesen	7 556	55	153	0	7 458
	Vagyoni értékű jogok	5 207	55	41		5 221
	Üzemi, vagy cégérték					0
	Szellemi termékek	2 349		112		2 237
	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0
	Alapítás-átszervezés aktivált értéke					0
II.	Tárgyi eszközök összesen	79 370	6 308	1 790	0	83 889
	Ingatlanok	41 612	1 998			43 610
	Műszaki berendezések, gépek, járművek	8 594	305			8 899
	Egyéb berendezés, felszerelés	29 164	3 997	1 790		31 371
	Beruházások					
	Beruházásokra adott előlegek					

Tevékenységek árbevétele, bevétele

ezer Ft

	MEGNEVEZÉS	BÁZIS	2020. évi	2020.évi	INDEX	
			TERV	TÉNY	Bázishoz	Tervhez
					%	%
1.	Bérfel- díj bevételek	168 133	174 923	180 195	107,2	103,0
2.	Tám. lakások bérfel- díj bevétele	53 446	56 079	56 090	104,9	100,0
3.	Ügyfélszolgálati közs. díjbevételek	6 477	6 800	6 128	94,6	90,1
4.	Társasház lakás díjbevételei	48 869	50 876	59 605	122,0	117,2
5.	Központi díjak	16 172	16 296	16 485	101,9	101,2
6.	Munkásbónusz	38 301	66 866	74 378	194,2	111,2
7.	Lakásértékelési bizonylat díja	49	45	41	83,7	91,1
8.	Építési díj bevételek	57 526	57 000	59 985	104,3	105,2
9.	Közvetlen közhasznú díjak	36 377	36 950	41 706	114,6	112,9
10.	Takarékos tevékenységek	6 055	5 400	5 794	95,7	107,3
11.	Egyéb tevékenységek (bérbeadás)	42 892	42 909	42 561	99,2	99,2
12.	Egyéb bevételek	13 439	14 000	13 915	103,5	99,4
I.	Összesen	487 736	528 144	556 883	114,2	105,4
II.	Pénzügyi műveletek bevételei	197	15	233	118,3	1553,3
	Összesen	487 933	528 159	557 116	114,2	105,5

KÖVETELÉSEKRE ELSZÁMOLT ÉRTÉKVESZTÉS
ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA 2020. évben

(ezer Ft-ban)

Ssz	MEGNEVEZÉS	Összes
1.	Értékvesztés nyitóállománya	56 361
2.	Határidőre ki nem egyenlített vevő követelésekre elszámolt értékvesztés	14 573
3.	Egyéb követelésekre elszámolt értékvesztés	3 645
4.	Visszaírt értékvesztés	2 706
5.	Könyv szerinti értéket meghaladó befizetés	8 507
6.	Kivezetett értékvesztés	9 602
7.	Értékvesztés záró állománya	53 764

**VAGYONI, JÖVEDELMEZŐSÉGI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET
ALAKULÁSA**

I. Vagyoni helyzet

(ezer Ft-ban)

	MÉGNEVEZÉS	2019. év		2020. év	
		összeg	megoszl. %	összeg	megoszl. %
1.	Befektetett eszközök	133 608	32,2	140 275	32,2
2.	Forgóeszközök az aktív időbeli elhatárolásokkal együtt	280 825	67,8	294 722	67,8
3.	Vagyoni eszközök összesen	414 433	100,0	434 997	100,0
4.	Saját tőke	326 530	78,8	353 372	81,2
5.	Idegen tőke	87 903	21,2	81 625	18,8

2019. év

2020. év

II. Pénzügyi helyzet

Likviditási mutató:	<u>265824</u>	368,9%	<u>277325</u>	428,6%
	72066		64704	

III. Jövedelmezőség

1./	Bevétel arányos jövedelmezőségi mutató:	<u>28748</u>	5,9%	<u>28159</u>	5,2%
		487933		557116	
2./	Eszközarányos jövedelmezőségi mutató:	<u>28748</u>	6,9%	<u>29159</u>	6,7%
		414433		434997	
3./	Tőkearányos jövedelmezőségi mutató:	<u>28748</u>	9,6%	<u>29159</u>	8,9%
		299065		326530	

CASH FLOW KIMUTATÁS
2020. ÉV

(ezer Ft-ban)

Sor	MEGNEVEZÉS	+	-
I.	Szűkítés a tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	56 198	20 091
1.	Adózás előtti eredmény + -	29 159	
2.	Elszámolt amortizáció +	6 355	
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás + -	18 218	2 706
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye + -		207
6.	Szállítói kötelezettség változása + -		1 841
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása + -		5 521
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása + -	1 084	
9.	Vevőkövetelés változása + -		4 015
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása + -	1 382	
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása + -		3 484
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -		2 317
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
II.	Befektetés a tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	700	13 515
14.	Befektetett eszközök beszerzése -		13 515
15.	Befektetett eszközök eladása +	700	
16.	Kapott osztalék, részesedés +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	0	0
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +		
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
19.	Hitel és kölcsön felvétele +		
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz +		
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -		
27.	Alapítókka szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása + -		
	ÖSSZESEN	56 898	33 606
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (+I+-II+-III) + -	23 292	

**2020. ÉVBEN FOGLALKOZTATOTT MUNKAVÁLLALÓK LÉTSZÁMA, BÉRKÖLTSÉGE, JÁRULÉKAI
ÉS SZEMÉLYI JELLEGŰ KIFIZETÉSE**

Megnevezés	Teljes munkaidős		Rész- munka- idős	Nyugdíjas	Megbízás	Egyszerű- sített foglalkoz- tatás	Munka- vállalók összesen	Ügyv. ig.	Felügyelő Bizottság tisztelődíja	Társaság összesen
	Pénzes	Szellemi								
Átlagos statisztikai létszám (fő)	22	23	4	3			52	1		53
Béreköltség (ezer Ft)	49 584	80 536	5 135	8 777	442	683	145 157	11 900	1 800	158 857
Szociális hozzájárulási adó	6 263	11 060	700				18 023	1 845	279	20 147
Szakképzési hozzájárulás	420	1 246	77				1 743	178	27	1 948
Egyszerűsített f. közteher						73	73			73
Rehabilitációs hozzájár.										0
Személyi jellegű egyéb kifizetés összesen (e Ft)	6 048	6 599	1 100	825			14 572	275		14 847

Könyvvizsgáló részére fizetett díj (ezer Ft)

910

IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK ALAKULÁSA
2020

(ezer Ft-ban)

MEGNEVEZÉS	2020.	Várható rendezés időpontja
Aktív időbeli elhatárolások		
Bevételek aktív időbeli elhatárolása (melegvízszolgáltatás, lépcsőházvilágítás, vízdíj, üzemeltetési költség)	3 049	2021
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása (biztosítási díjak, előfizetések, hirdetés, gáz alapidj)	1 234	2021
ÖSSZESEN:	4 283	
Passzív időbeli elhatárolások		
Bevételek passzív időbeli elhatárolása (előre befizetett bérleti díjak, központi fűtés elszámolás)	7 294	2021-2024
Költségek passzív időbeli elhatárolása (áramdíj, internet, telefon, prémium és járulékok, bankköltség)	8 231	2021
Halasztott bevételek (tárgyi eszköz beszerzésének támogatása)	1 396	2021-2030
ÖSSZESEN:	16 921	

TÁRSASÁGI ADÓ ELSZÁMOLÁSA
2020. év

ezer Ft

Társasági adó számítása	Összeg
Adózás előtti eredmény	29 159

Adózás előtti eredményt módosító tételek

Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek	
Várható kötelezettségre képzett céltartalék felhasználása	0
Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege	8 011
Eszközök kivezetésekor a számított nyilvántartási érték	230
Fejlesztési tartalék	0
Visszaírt értékvesztés, kiegyenlítéskor elszámolható összeg, behajthatatlan követeléshez kapcsolódó elszámolt értékvesztés	20 815
Az adófelajánlással összefüggésben elszámolt jóváírás	65
Alapítványi támogatás	0
Összesen	29 121

Adózás előtti eredményt növelő jogcímek	
Az adóévben terv szerint és terven felüli értékcsökkenési leírásként elszámolt összeg	6 355
Tárgyi eszközök állományból való kivezetésekor a könyv szerinti érték	493
Elévült követelés	0
Visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatás, juttatás	571
Jogerős határozatban megállapított bírság	67
Az adóévben követelésre elszámolt értékvesztés összege	18 219
Önellenőrzés ráfordításként elszámolt összege	0
Kiegészítő sportfejlesztési támogatás	0
Összesen	25 705

Adóalap	25 743
Jövedelem- (nyereség-) minimum	11 142
Társasági adó (9 %)	2 317

Működtetett önkormányzati ingatlanok bevételei és költségei
2020. év

(ezer Ft-ban)

MEGNEVEZÉS	2019. évi tény	2020. évi terv	2020. évi tény	Teljesítés %
BEVÉTELEK				
Lakbér és használati díj előírás	147 586	154 811	159 784	103,2
Helyiségbérlet	20 547	20 112	20 411	101,5
Összes bevétel	168 133	174 923	180 195	103,0
FELHASZNÁLÁS				
Üzemeltetésre	55 653	62 117	61 325	98,7
- működtetői díj	30 000	35 000	35 000	100,0
- üzemeltetési hozzájárulás társasházak	22 093	23 121	22 988	99,4
- üzemeltetés külső számlák alapján	2 473	3 035	2 183	71,9
- egyéb költségek	1 087	961	1 154	120,1
Karbantartási munkákra	13 430	10 180	14 732	144,7
- külső vállalkozó által végzett	10 232	8 525	8 711	102,2
- saját vállalkozásban	3 198	1 655	6 021	363,8
Felhasználás összesen	69 083	72 297	76 057	105,2
Támogatott épületek lakbér és használati díj előírás	53 446	56 079	56 090	100,0
FELHASZNÁLÁS				
Üzemeltetésre	708	782	1 308	167,3
Egyéb költségek	2 417	2 558	2 736	107,0
Karbantartási munkákra	4 739	6 820	7 221	105,9
- külső vállalkozó által végzett	3 090	3 736	4 618	123,6
- saját vállalkozásban	1 649	3 084	2 603	84,4
Felhasználás összesen	7 864	10 160	11 265	110,9
Összes bevétel	221 579	231 002	236 285	102,3
Összes felhasználás	76 947	82 457	87 322	105,9
Bérlményműködtetés általános költsége	37 629	42 012	39 184	93,3
Központi irányítás költségének ar.része	25 149	25 930	27 203	104,9
Arányosított ÁFA le nem vonható része	10 546	9 000	9 499	105,5
Iparűzési adó, innov. jár. arányos része		4 900	5 732	117,0
Behajthatatlan követelések leírása	2 284	4 000	64	1,6
Követelésre elszámolt értékvesztés	4 501	7 000	5 316	75,9
Eredmény	64 523	55 703	61 965	111,2

2020. évben kezelésből kikerült lakások

Sz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m ²	Kikerülés oka
1.	Eötvös J. u. 18. fsz. 1.	komfortos	70	lebontották 2020. szeptember- október
2.	Eötvös J. u. 18. fsz. 2.	komfortos	50	lebontották 2020. szeptember- október
3.	Eötvös J. u. 18. fsz. 3.	komfortos	89	lebontották 2020. szeptember- október
4.	Eötvös J. u. 18. fsz. 4.	komfortos	59	lebontották 2020. szeptember- október
5.	Eötvös J. u. 18. fsz. 5.	komfortos	29	lebontották 2020. szeptember- október
6.	Eötvös J. u. 20. fsz. 1.	komfort nélküli	50	lebontották 2020. szeptember- október
7.	Alsóerdei út 11.	szükséglakás	67	lebontották 2020. júniusban
8.	Alsóerdei út 13.	szükséglakás	25	lebontották 2020. júniusban
9.	Vásártér utca 13.	komfort nélküli	34	összenyitva a Vásártér utca 21-gyel
10.	Vásártér utca 21.	komfort nélküli	34	összenyitva a Vásártér utca 13-mal

2020. évben kezelésbe bekerült lakások

Sz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m ²	Bekérés oka
1.	Landorhegyi út 17. C. I. 4.	komfortos	42	Önkormányzat vásárolta, 2020. június 8.
2.	Vásártér utca 21	Komfortos	68	Vásártér u. 13. és 21. összenyitva

Megvalósult karbantartási munkák, 2020. év

Önkormányzati épületek (Cím)	Betervezett feladatok	Tervezett összeg (eFt)	Tény (eFt)
Átalszegett u. 23/A.	Erkélyek külső korlátok rozsdamentesítés, mázolás folytatása	1000	670
	Lépcsőházvilágítás korszerűsítésének folytatása (LED)	150	82
	Általános karbantartás, kazánkarb.	350	1165
Átalszegett u. 23/B.	Általános karbantartás	450	1016
	Külső javítások, tetőjavítás	1000	
Ebergényi út 16/1.	Általános karbantartás	300	127
	Lépcsőházi világítás korszerűsítés	100	
Gasparich Márk u. 26/A.	Belső lépcsőház javítások, kaputelefon javítás, bejárati ajtó csere	400	392
	Általános karbantartás	300	319
Önkormányzati lakások, társasházban található karbantartása (általános)	Önkormányzati lakások nyílászáró cseréje a társasházi tervezett külső hőszigetelés miatt	3000	2718
	Általános karbantartások, központi berendezéseken, bérbeadóra tartozó munkák elvégzése (csőtörés, villamos hálózat javítás, falban menő vez. jav.)	5000	9940
Mártírok útja 13-15.	Ereszcsatornák javítása, vápa javítás	250	
	Általános javítás, karbantartás	280	1408
Óla u. 14. "A" lph és "B" lph	Általános karbantartás, kapukarbantartás	200	1037
	Kaputelefon korongos átalakítás	150	
	Általános karbantartás	150	246
Ólyvesfalvi u. 48.	Lépcsőházi javítások	50	
	Kaputelefon korongos átalakítás	130	
	Általános karbantartás	150	190
Ólyvesfalvi u. 50.	Lépcsőházi javítások	50	
	Kaputelefon korongos átalakítás	130	
	Általános karbantartás	150	189
Ólyvesfalvi u. 52.	Lépcsőházi javítások	50	
	Kaputelefon korongos átalakítás	130	
	Általános karbantartás	150	54
Ólyvesfalvi u. 54.	Lépcsőházi javítások	50	
	Kaputelefon korongos átalakítás	130	
	Általános karbantartás	150	147
Ólyvesfalvi u. 58.	Lépcsőházi javítások	50	
	Kaputelefon korongos átalakítás	130	
Platán sor 38.	Általános karbantartás, kazánkarb.	350	587
	Költségosztók cseréje (hitelesítéssel)	950	903
Rákóczi Ferenc u. 19.	Udvari karbantartások	100	
	Egyéb karbantartás, festés	350	468
Ságodi út 68.	Általános karbantartás	200	229
Sütő u. 3.	Bejárati ajtó csere	150	
	Általános karbantartás		66
	Kerítés külső javítása	500	
Mindösszesen		17000	21953

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a LÉSZ Kft. (Zalaegerszeg, Kert u. 39.) Felügyelő Bizottságának üléséről, 2021. április 27-én.

A Felügyelő Bizottság ülése telekommunikációs eszközök igénybevételével került megtartása, melyre a Felügyelő Bizottság Ügyrendje lehetőséget biztosít.

Résztvevők:	Véber Péter	Felügyelő Bizottság elnöke
	Martonné Lakos Klára Mária	Felügyelő Bizottság tagja
	Milics Tamás	Felügyelő Bizottság tagja
	Szijártóné Gorza Klára	könyvvizsgáló
	Pais Kornél	LÉSZ Kft. ügyvezető igazgatója
	Komáromy Zoltán	LÉSZ Kft. gazdasági vezetője

Napirendi pontok:

1. A 2020. évi beszámoló megtárgyalása
2. Az ügyvezető 2020. évi prémiumfeladatainak értékelése
3. A 2021. évi üzleti terv véglegesítése

A Felügyelő Bizottság elnöke köszöntötte a Felügyelő Bizottság ülésének résztvevőit.

Az egyes napirendi pontokhoz tartozó írásos anyagok a Felügyelő Bizottság tagjainak előzetesen megküldésre kerültek.

Az első napirendi pont a társaság 2020. évi beszámolójának megtárgyalása volt.

Az ügyvezető szóbeli kiegészítésében tájékoztatást adott a 2020. évi gazdálkodásról, az eredményről, a bérlmények működtetéséről, a kintlévőségek további csökkenéséről, a Munkáshotel működéséről, a telephelyen végzett felújításokról és nagyobb karbantartásokról, tárgyi eszköz beszerzésről.

Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló tájékoztatta a felügyelő bizottságot, hogy a 2020. évi beszámolóhoz korlátozás nélküli záradékot adott ki. A cégnél kiegyensúlyozott gazdálkodás folyik, a számviteli elszámolások és az éves beszámoló megbízható, valós képet adnak a társaság vagyoni és pénzügyi helyzetéről. A beszámolót elfogadásra javasolta.

A Felügyelő Bizottság a beszámolót egyhangú határozattal elfogadta.

1/2021. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. 2020. évi gazdálkodásáról szóló beszámolót 26.842 ezer Ft adózott eredménnyel, 434.997 ezer Ft mérlegfőösszeggel jóváhagyja, és a tulajdonos önkormányzatnak elfogadásra javasolja.

A második napirendi pont az ügyvezető 2020. évi prémiumfeladatainak értékelése volt az alábbiak szerint.

A prémium alapja az éves alaphér 100 %-a, a feladatok időarányos teljesítése esetén év közben egy alkalommal legfeljebb 50 % prémiumelőleg fizethető ki, amelyet a felügyelő bizottság javaslata alapján a polgármester engedélyez.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a LÉSZ Kft ügyvezetőjének 2020. évi prémiumfeladatait az alábbiak szerint határozza meg:

1. Az ügyvezető részére az éves személyi alaphér 30%-ának megfelelő prémium adható, amennyiben a 2019-es évben megnyitott „Munkáshotel” telítettsége, jó kihasználtsága érdekében, legalább hat munkaadóval, vállalkozással tart érvényben szálláshasználati szerződést.

Önértékelés: A 2020-as évben összesen 26 db vállalkozással volt érvényes szálláshasználati szerződésünk, melyek a AQ Anton Kft., 3B Hungária Kft., BRC Services Kft., Best Work Service Kft., Diamant Komplex Kft., Dombó Steel Kft., Flextronics International Kft., Gedi Építő Kft., Jobtain Kft., Kiss Róbert ev., Spirers-General Kft., Tesla Épker Kft., Wani-Wood Project Kft., Westworks Human Kft., WHC Kft., Zalaispa nonprofit Zrt, Rivning Pro Kft., Thermo-Guru Kft, Flash Alpin Kft, Resolut Partner Kft., Színfolt '98 Bt., EU Majak Kft., Szent Rafael Kórház, Z-Electro Solar Kft. A koronavírussal összefüggő visszaesés és egyéb ok miatt ebből 11 db cég mondott fel az év során.

Kifizethető: 30 %, előleg 15 % volt.

2. Az ügyvezető részére az éves személyi alaphér 20%-ának megfelelő prémium adható a cég telephelyének további önerős vagy pályázaton elnyerhető energetikai tárgyú fejlesztése esetén. A társaság telephelyén energetikai felújítás megvalósítása további épület vagy épületek esetén, az előző időszakhoz képest legalább 20%-os energiafogyasztás csökkentés megvalósítása esetén.

Önértékelés: A telephelyen a 6-os számú épület felújítása befejeződött a 2020-as első félévben, melynek utolsó lépése a homlokzati hőszigetelés volt. Ezen túlmenően irodaépületünk keleti oldalán, a szomszédban építkezés kezdődött, a zárt sorú beépítés miatt, az irodaépület keleti oldalát is hőszigeteltük, mivel most adódott rá hely, a beépítést követően ez már nem lett volna műszakilag lehetséges. A várt megtakarítás 25%-os.

Kifizethető: 20 %, előleg 10 % volt.

3. Az ügyvezető részére az éves személyi alaphér 30%-ának megfelelő prémium adható bármely három darab köztéri szobor, egyéb közterületi eszköz, utcabútor saját forrásból megvalósuló felújításának teljesítése esetén.

Önértékelés: Az első félévben felmérésre kerültek a szóba jöhető kültéri alkotások, de részben a koronavírussal összefüggő veszélyhelyzet miatt azokat a II. félévben valósítottuk meg, többek között Szent Kristóf szobor (Landorhegy), Szent András (Andráshida), Trianoni Madonna (Besenyő), Balassi Bálint szobor (Kertváros), Szent Orsolya és társnői szoboregyüttes, Szent László szobor, Pillangó (Andráshida).

Kifizethető: 30 % előleg 15 % volt.

4. Az ügyvezető részére az éves személyi alaphér 20%-ának megfelelő prémium adható, amennyiben a társaság egyéb (lakáskiadással kapcsolatos) kintlévőségének állománya tovább

csökken és nem haladja meg a 2019. év végi tényadatot, valamint hatékony lakásgazdálkodást, ütemezett és racionális felújításokat folytat.

Önértékelés: A lakáskiadással összefüggő egyéb kintiérvőség aránya a koronavírussal kapcsolatos veszélyhelyzet miatt nagyon nehezen volt csökkenthető (csökkenő fizetési fegyelem, munkahelyek ideiglenes elvesztése). A lakásgazdálkodás jó, az üresen állási időszakok alacsonyak, a felújítások, karbantartások ütemezettek, pénzügyileg kis mértékben még arányosan magasabbak is a tervezettnél. Minden esetben a társasházi felújításokat, legyen az biztonságot növelő (pl. kémény felújítások), vagy energiatárolást növelő (szigetelés, ablakcsere, stb.), támogattuk és részt vettünk bennük pénzügyileg is.

A 2019. évi 18.494e Ft-hoz képest a 2020. évi záró összeg 15.645e Ft volt, mely csökkenő tendencia.

Kifizethető: 20%, előleg 10% volt.

Összesen kifizethető: 100%, 50% előlegbeosztással.

A Felügyelő Bizottság a prémiumfeladatok 100 %-os teljesítését egyhangúlag elfogadta.

2/2021. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság az ügyvezető részére a 2020. évre megállapított prémiumfeladatok 100 %-os teljesítését jóváhagyja, a prémium kifizetését javasolja.

A harmadik napirendi pont a 2021. évi előzetes üzleti terv véglegesítése volt. Az ügyvezető tájékoztatta az ülés résztvevőit, hogy mi indokolta a tulajdonos által 2020. december 16-án elfogadott előzetes üzleti terv módosítását. Részletesen szólt a tervben történt változtatások okairól és összegéről, valamint az évben megvalósítandó feladatokról.

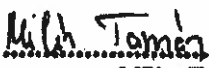
A Felügyelő Bizottság a javaslatot egyhangú döntéssel támogatta és a következő határozatot hozta:

3/2021. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság az írásos előterjesztés, valamint a szóbeli kiegészítés alapján a LÉSZ Kft. 2021. évi végleges üzleti tervét 548.554 ezer Ft nettó árbevételel és 1.057 ezer Ft adózott eredménnyel jóváhagyta, és azt a tulajdonosnak elfogadásra javasolja.

k.m.f.


.....
Véber Péter
FB elnök


.....
Milics Tamás
jvk. helyettes


.....
Komáromi Zoltán
jvk. vezető

Szjárdi Gábor Károl
Kamarai tag könyvvizsgáló
Iroda: 8900 Zalaegerszeg, Batthyány út 3-7.
Levelezési: 8900 Zalaegerszeg, Pf 379.
Tel/fax: 92/348-831
Tel.: 92/596-834, 20/326-6964

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

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

Vélemény

Elvégeztem a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft (8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39., Cg. szám 20-09-060878) 2020. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31.-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszeg 434.997 E Ft, az adózott eredmény 26.842 E Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2020. december 31.- én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Független vagyok a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft 2020. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a felelősségem az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen



ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján felelősségem továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Véleményem szerint a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft 2020. évi üzleti jelentése összhangban van a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft 2020. évi éves beszámolójával és az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült.

Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért ezzel kapcsolatban az üzleti jelentésre vonatkozó véleményem nem tartalmaz a számviteli törvény 156.§ (5) bekezdésének h) pontjában előírt véleményt.

A fentiekén túl a Társaságról és annak környezetéről megszerzett ismereteim alapján jelentést kell tennem arról, hogy tudomásomra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valóm.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel éves beszámolóban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Társaságot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célom kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássak ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálat részeként szakmai megítélést alkalmazok, és szakmai szkepticizmust tartok fenn a könyvvizsgálat egésze során.

Továbbá:

- Azonosítom és felbecsülöm az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítok ki és hajtok végre, valamint véleményem megalapozásához elegendő és



megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékokat szerzek. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.

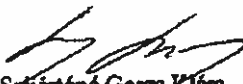
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.

- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékelem az éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

- Kommunikálok az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is.

Zalaegerszeg, 2021. április 21.


Szijártóné Gorza Klára
kamara tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 001067





8900 Zalaegerszeg, Kert utca 39.
Telefon: 92/312-730
www.leszkft.hu
info@leszkft.hu

A LAKÁSKEZELŐ, ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

2021. ÉVI

VÉGLEGES ÜZLETI TERVE



A 2021. ÉVI ELŐZETES ÜZLETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK INDOKLÁSA

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 2020. december 16-án a 288/2020. (XII.16.) sz. határozatával elfogadta a LÉSZ Kft. 2021. évre vonatkozó előzetes üzleti tervét és az ügyvezető prémiumfeladatait.

Az eltelt időszakban több olyan változás is történt, mely indokolta az előzetes üzleti terv bevételeinek és költségeinek módosítását.

I. Bérleti díjemelítés elmaradása

Az előzetes üzleti tervben a nem lakáscélú helyiségek bérbeadása esetében inflációs szintű, 3 %-os bérleti díj emeléssel számoltunk. A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 14/2021. (II.11.) határozata 3. pontja szerint az önkormányzattal, illetve az önkormányzat nevében vagyongazdálkodási feladatokkal megbízott szervek által kötött bérleti szerződések esetében a 2021. évi bérleti díjak összege a 2020. évben alkalmazott bérleti díjak összegét nem haladhatja meg, bérleti díjemelítés és inflációkövetés nem kerülhet érvényesítésre.

Ennek következtében az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérleti díj bevételeinél 608 ezer Ft, a saját tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérleti díj bevételeinél 657 ezer Ft csökkenéssel számolunk, azaz összesen mintegy 1.265e Ft bevételecsökkenéssel.

II. Bérleti díjmentesség (január-június)

A bérletidíj-fizetési mentességről szóló 52/2021. (II. 9.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése kimondja, hogy a bérbeadó a bérleti díj 2021. február, március, április, május és június hónapokra eső részét nem követelheti a bérlőtől a helyi önkormányzat, valamint a helyi önkormányzat többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság tulajdonában lévő helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés alapján, amennyiben a rendeletben felsorolt 1–25. pont szerinti tevékenységet folytat a bérlő.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 14/2021. (II.11.) határozat 2. pontja alapján a bérletidíj-fizetési mentességről szóló 52/2021. (II.9.) Korm. rendeletben foglalt feltételeknek megfelelő helyiségbérleti szerződések esetében - a Korm.rendelet által meghatározott időszakot meghaladóan - a bérleti díjak 2021. január hónapra eső részét nem kell megfizetni a bérbeadó részére.

Ennek következtében az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérleti díj bevételeinél 4 vevőt érintően 558 ezer Ft, a saját tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérleti díj bevételeinél 2 vevőt érintően 647 ezer Ft csökkenéssel számolunk.

III. Bérleti díjmentesség (március-április)

A bérletidíj-fizetési mentességről szóló 52/2021. (II. 9.) Korm. rendelet 2/A. § (1) bekezdése kimondja, hogy a bérbeadó a bérleti díj 2021. március és április hónapra eső részét nem követelheti a bérlőtől a helyi önkormányzat, valamint a helyi önkormányzat többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság tulajdonában lévő helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés alapján, amennyiben a rendeletben felsorolt 1–31. pont szerinti tevékenységet folytat a bérlő.

Ennek következtében az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérleti díj bevételeinél 5 vevőt érintően 599 ezer Ft csökkenéssel számolunk.

IV. Munkáshotel

A Munkáshotel keresett lett a munkáltatók körében. Az év eddigi részében magasabb kihasználtsággal működik, mint az előző évben, valamint az előzetes tervben szereplőnél. Ezért a végleges tervben az előzetesben szereplő 74 %-osnál magasabb, 78 %-os kihasználtsággal számolunk.

Ennek következtében a Munkáshotel árbevételeinél 4.135 ezer Ft-tal magasabb összeggel számolunk.

V. Működtetési díj

Az önkormányzati bérleményekkel kapcsolatosan az önkormányzat részére fizetendő működtetési díj összegét megemeltünk 1 millió Ft-tal, mivel várhatóan emelkednek a társasházaknak fizetendő felújítási összegek, az önkormányzati tulajdont is tartalmazó házakban sok helyen felújítási munkák indulnak el.

VI. Egyéb ráfordítások, tervezett munkák, innovatív megoldás bevezetése

Az I-IV. pontban felsorolt módosítások következtében változott a tervezett árbevétel, ennek az iparűzési adó és az innovációs járulék számított összegére gyakorolt hatása miatt az egyéb ráfordítások összege 25 ezer Ft-tal emelkedett.

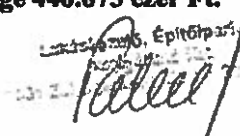
A fenti módosításokat átvezettük az eredménykimutatáson, a mérlegen, illetve a csatolt 1-3. sz. mellékleteken, mely alapján várhatóan tartható a pozitív eredmény.

Az előzetes terv óta eltelt időben több olyan megoldandó feladat keletkezett, melyet az idei évben, eredmény függően szeretnénk megvalósítani:

- A 3. sz. épület (asztalosműhely, festőműhely, ill. bérbeadott helyiségek) lapostető szigetelése elhasználódott, beázik, ennek javítása, cseréje szükséges.
- A telephelyi út több helyen felfagyott, kátyús, ezek javítása nyári időszakban szükséges.
- 100%-os önkormányzati tulajdonú épületekben tervezzük távleolvasás bevezetését, ott, ahol a vízmérők lakáson belül helyezkednek el. Ehhez szükséges eszközök, és szoftver beszerzése szükséges. A módszerrel a lépcsőházból leolvashatóak a vízmérők és a fogyasztás mértéke könnyebben követhető.

A módosítások következtében a 2021. évre tervezett nettó árbevétel 548.554 ezer Ft, az adózott eredmény 1.057 ezer Ft, a mérleg főösszege 446.675 ezer Ft.

Zalaegerszeg, 2021. április 19.


Pais Kornél
ügyvezető igazgató

"A" típusú eredménykimutatás összköltség eljárással 2021. évi végleges terv

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

Zalaegerszeg, Kert utca 39.

Statisztikai számjel: 10711732-6832-113-20

Adószám: 10711732-2-20

Cégjegyzék száma: 20-09-060878

Mérlegfordulónap: 2021.12.31.

adatok ezer Ft-ban

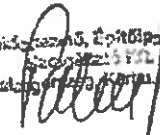
Sor-szám	A tétel megnevezése	2019. tény	2020. terv	2020. tény	2021. terv
a	b	d	e	f	g
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	474 297	514 144	542 968	548 554
02.	Export értékesítés nettó árbevétele				
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	474 297	514 144	542 968	548 554
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	6 791		1 382	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	25		1 063	
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	6 816	0	2 445	0
III.	Egyéb bevételek	13 439	14 000	13 915	12 850
III/a.	Ebből: visszairt értékvesztés	3 039	10 000	2 706	3 000
05.	Anyagköltség	55 992	88 452	90 568	95 106
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	149 444	182 822	185 047	199 342
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	6 956	7 031	7 508	8 390
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	731	0	7	500
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	24 713	0	0	0
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	237 836	278 305	283 130	303 338
10.	Bérek	137 855	159 231	158 857	166 897
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	13 140	13 905	14 847	14 737
12.	Bérbírlékok	23 383	25 963	22 195	24 941
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	174 378	199 099	195 899	206 575
VI.	Értékcsökkenési leírás	6 817	7 104	6 355	6 615
VII.	Egyéb ráfordítások	46 970	42 500	45 018	43 730
VII/a.	Ebből: értékvesztés	17 927	12 000	18 219	16 000
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	28 551	1.136	28 926	1 146
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés				
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
14/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
15/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásokról kapott				
16.	Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	17	15	19	15
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	180		214	
17/a.	Ebből: értékelési különbözet				
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	197	15	233	15

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2019. tény	2020. terv	2020. tény	2021. terv
a	b	d	e	f	g
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
18/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
19/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások				
20/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése				
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai				
22/a.	Ebből: értékelési különbözet				
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	0	0	0	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	197	15	233	15
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY ($\pm A \pm B$)	28 748	1 151	29 159	1 161
X.	Adófizetési kötelezettség	1 283	104	2 317	104
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY ($\pm C - X$)	27 465	1 047	26 842	1 057

Zalaegerszeg, 2021. április 19.

Lész Kft. Zalaegerszeg és
 környéke
 6891 Zalaegerszeg, Kőrös u. 39. Pf. 78

 Pais Kornél
 ügyvezető