



ZALAEGERSZEG 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
2017. május 18-i ülésére

Tárgy: A LÉSZ Kft. 2016. évi beszámolójának elfogadása, az ügyvezető 2016. évi prémiumának megállapítása, a 2017. évi előzetes üzleti terv véglegesítése, a könyvvizsgáló megbízásának meghosszabbítása

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
dr. Fata Anikó

dr. Fata

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 2016. évi beszámolójáról, az ügyvezető 2016. évi prémiumteljesítéséről, a 2017. évi üzleti terv véglegesítéséről, valamint a könyvvizsgáló megbízásának meghosszabbításáról.

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 határozat
6. sz. melléklet: Független könyvvizsgálói jelentés

A Gazdasági Bizottság 80/2017. számú határozatával az előterjesztést 10 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Pénzügyi Bizottság 29/2017. számú határozatával az előterjesztést 7 igen, egyhangú szavazással közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Műszaki Bizottság 64/2017. sz. határozat az előterjesztést 9 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság 81/2017. sz. határozatával – 10 igen, egyhangú szavazattal – az előterjesztést közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja, egyben köszönetét fejezi ki az elmúlt évben végzett munkáért.

A Tulajdonosi Tanácsadó Testület 2017. május 9-i ülésén az előterjesztést megvitatta. Az előterjesztésben foglaltakat a közgyűlésnek elfogadásra javasolta.

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 2016. évi gazdálkodásáról szóló beszámolóját. A közgyűlés a Kft. mérlegfőösszegét 340.068 eFt-ban, adózott eredményét 6.024 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: 2017. május 31.

Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 2016. évi prémiumfeladatok teljesítése alapján engedélyezi Pais Kornél ügyvezető részére a prémiumalap 95%-ának a kifizetését. Mivel az ügyvezető 2016. évben már kapott 35% prémiumelőleget, ezért ténylegesen a prémium 60%-a fizethető ki. A közgyűlés felkéri a polgármestert a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2017. május 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a LÉSZ Kft. előzetes üzleti tervét - a 242/2016. (XII.15.) sz. közgyűlési határozat alapján 349.528 eFt nettó árbevétellel és 44 eFt adózás előtti eredménnyel - végleges üzleti tervként elfogadja. A közgyűlés felkéri az ügyvezetőt, hogy a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges lépéseket tegye meg.

Határidő: 2018. május 31.

Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

4. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése az LÉSZ Kft. könyvvizsgálói feladatainak ellátását végző Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló megbízását 2017. június 1. napjától 2020. május 31. napjáig meghosszabbítja és a megbízási díjat 70.000,- Ft + ÁFA /hó összegben állapítja meg.
A közgyűlés felkéri az ügyvezetőt, hogy a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: 2017. május 31.

Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

Zalaegerszeg, 2017. május 11.


Balaicz Zoltán
polgármester



Székhely: Zalaegerszeg, Kert utca 39.

Telefon: 92/312-730

Email: info@leszkft.hu

BESZÁMOLÓ a 2016. évi gazdálkodásról



ÜZLETI JELENTÉS

A Lakáskezelő Építőipari és Szolgáltató Kft. 2016. évi gazdálkodásáról

A tulajdonos a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. 2016. évre vonatkozó előzetes üzleti tervét a 217/2015. (XII.17.) sz. határozatával elfogadta, majd a 2016. májusi ülésén a 78/2016. (V.12.) sz. határozatával véglegesítette.

A társaság az üzleti tervében célként fogalmazta meg:

1. a közös ügyfélszolgálati iroda működésével a bérlők ügyeinek színvonalasabb ellátását,
2. a közös képviseleti tevékenység keretében megbízások elnyerése Zalaegerszeg város területén kívül is,
3. az építőipari ágazat kapacitásának sikeres lekötését,
4. a lakások színvonalas karbantartását, felújítását,
5. a lakásbérlemények rendelet szerinti ellenőrzését,
6. a bérlőkkel szembeni követelések további csökkentését,
7. a végrehajtási eljárások, behajtási folyamatok következetes végrehajtását.

Visszatekintve az elmúlt esztendőre, megállapítható, hogy a kitűzött célok jelentős részre teljesült. Az ügyfelek megszokták és igénylik az ügyfélszolgálati iroda működését, a 2016-os évben 1670 alkalommal keresték fel az irodát a mi tevékenységünk esetében, a napi átlagos ügyfélforgalom 7 fő volt. Az ügyfélszolgálati irodában egyéb háttér munkát is végzünk, a napi munkaidő során (számlázás, egyeztetés, kintlévőségek figyelése).

A közös képviseleti tevékenységet kiterjesztettük Lenti városára is, valamint a képviseletünkbe kerültek további épületek is Zalaegerszegen.

Az építőipari ágazat a tervezetthez képest jelentősebb árbevétel többlettel zárta az évet.

A bérlőkkel szembeni követelésállomány csökkenése a bázisadatokhoz viszonyítva 5,1 % volt. A 2016-os évben 11 db lakás visszavételére került sor azon okból, hogy a volt bérlő tartozást halmozott fel, melyből 6 db lakást végrehajtási eljárás során a végrehajtónak, 5-öt pedig ezt megelőzve, közvetlenül társaságunknak adott át a volt bérlő.

I. ÁRBEVÉTEL

Az értékesítés **nettó** árbevétele 363.145 eFt, mely 7,8 %-kal magasabb a tervezettnél.

Minden tevékenység többletteljesítést ért el, de ki kell emelni az építőipari ágazatot, amely közel 20 %-os túlteljesítést produkált. A közvetített szolgáltatásokból származó árbevétel kismértékű lemaradást mutat, de e tevékenységből eredmény nem származik, így a társaság gazdálkodását nem befolyásolja. Az egyéb bevételek magas összege részben a térítés nélküli átadáshoz kapcsolódóan az előző évben megképzett és 2016. évben elszámolt céltartalék összegének köszönhető.

Társasági szinten az összes bevétel 121,7 %-ra teljesült.

csupán négy lakásos ház nem társasházként működik tovább. Társasházkezeléshez kapcsolódó pénzügyi szolgáltatások közvetítése is növelte az árbevételt.

Központi fűtési tevékenység: nincs nyereségtartalma, csak a fűtési tevékenység költségét számolhatjuk el árbevételként, ezt fizetik meg a bérlők. A tervezetthez képest kevesebb energiafelhasználás történt, így a teljesítés 82,9 %-os.

Lakásértékesítési tevékenység árbevételeként a 1994. előtt értékesített lakások éves törlesztéséből a kamattartalmát számlázhatjuk, megállapodás alapján (3%).

A **karbantartó-gyorsjavító és építőipari** részleg teljesítése 119,2 %, mely 14 milliós árbevétel többletet jelent. Nagy volument a közbeszerzési pályázaton elnyert üres önkormányzati bérlakások felújítása jelentette 35 millió Ft értékben. Jelentős összegben végeztünk munkát a társasházak részére (13.067 eFt), megemlítendő továbbá az Aquacityben végzett burkolatjavítási, vízelvezetési munkák értéke közel 10 millió Ft, a Belvárosi Általános Iskolában a vizesblokk felújítása közel 4 millió Ft volt. A Báthory u. 56/A. épületben a lakások és műtermek ablakcseréje és a műterem belső felújítási munkáinak összege 4.268 eFt volt. A további árbevétel lakosságnak, önkormányzatnak végzett szolgáltatásból, kivitelezésből, gyártásból tevődött össze.

Közvetített szolgáltatás: a szolgáltatók által leszámlázott, **100%-ban önkormányzati** tulajdonú épületek, valamint a saját tulajdonú ingatlanok bérlőire továbbhárított közüzemi díjak ellenértéke szerepel árbevételként. A továbbszámlázott összeg nem érte el a tervezettet, a teljesítés 93,7 %.

Takarítási tevékenység: a teljesítés 116,4 %-os volt, két társasházzal bővült a vállalkozásban takarított épületek köre.

Az **egyéb tevékenység** bevételei között a társaság tulajdonában lévő ingatlanok (telephely, Pázmány Péter és Vágóhid utcai lakások, a TV toronyban bérbeadott helyiségek) hasznosításának bevétele szerepel.

A többletteljesítés a piaci bérleti díjak kismértékű emeléséből, illetve az irodaépületben lévő szabad irodák hasznosításából adódott.

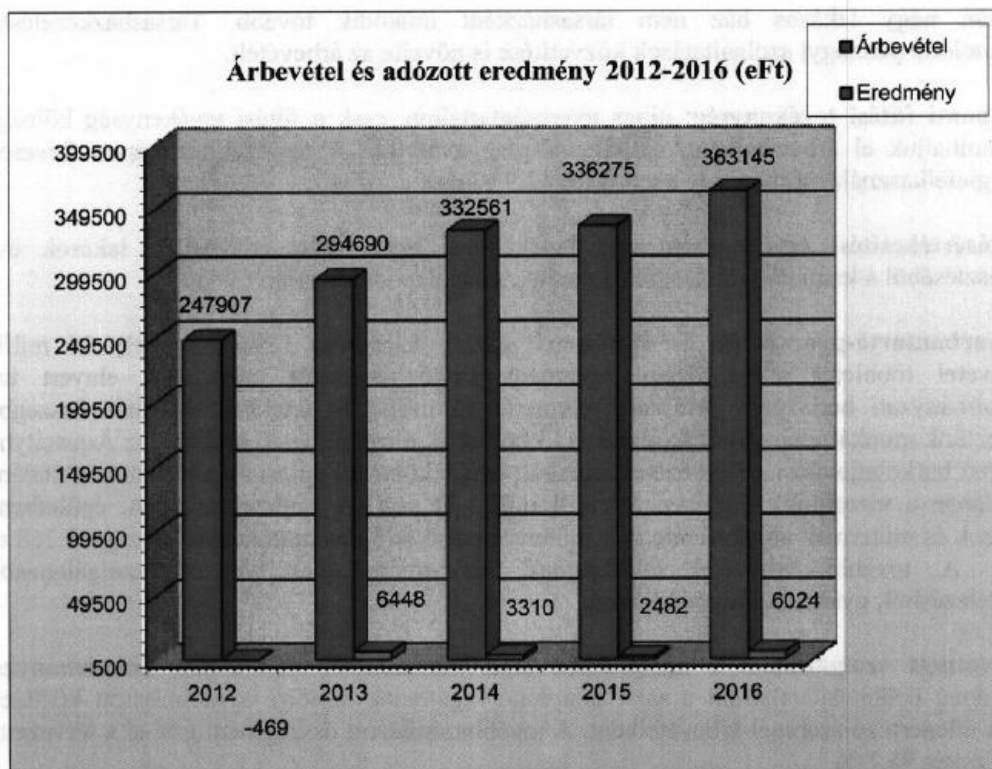
Az **egyéb bevételek** között az előző évben képzett céltartalék felhasználása 28.043 eFt, valamint követelések megtérülése miatt elszámolt értékvesztés visszairása 20.207 eFt, peresített tartozásokhoz kapcsolódó járulékos költségek, késedelmi kamat megtérülése (950 eFt), valamint a behajthatatlan követelésekre befolyt összegek elszámolása (398 eFt), illetve biztosító által fizetett kártérítés szerepel (428 eFt).

II. LÉTSZÁM ÉS BÉRGAZDÁLKODÁS

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

Az átlagos statisztikai állományi létszám az elmúlt évben 52 fő volt, amely a tervezettnél megfelelően alakult. A személyi jellegű ráfordítások teljesítése 103,7 %, ezen belül a bérköltség 2 %-kal, az egyéb személyi jellegű kifizetések 4,6 %-kal nőtt, míg a bérjárulékok teljesítése 110,7 %.

A bérköltség és a bérjárulékok összegét befolyásolta, hogy a követeléskezelő munkakör esetén már nem vállalkozásban, hanem munkaviszonyban látta el a tevékenységét 2016. május 1-től.



A részletes – tevékenységenként – bevételi adatokat az 3. sz. melléklet tartalmazza.

Árbevétel alakulása tevékenységenként:

Bérleti díjbevételek:

A beszámolási időszakban számlázott lakbérek, helyiségbérleti díjak és használati díj bevételek túlteljesítése a tervezett adatokhoz viszonyítva 8,2 %, melyből a lakbérek 7,5 %-os, míg a helyiségbérleti díjak 11,6 %-os növekedést jelentettek.

A lakbérek esetében a növekmény kettős, egyrészt lakásrendelet 2015. decemberi módosításával elfogadott 5 %-os emelés következménye, míg a helyiségek esetében az Ola u. 30. sz. épületben található üzlethelyiség bérleti díjából adódott, melynél felmerült az értékesítés lehetősége. Mivel az üzleti tervet a november havi közgyűlés tárgyalta, végleges mértékű lakbéremelés ezért nem szerepelt a tervben, ez a lakbérbevételt kedvezően befolyásolta. Az üzlethelyiség értékesítésére végül nem került sor. A többlet másik része részben abból adódott, hogy a lakások üresen állási időszaka csökkent, a kihasználtság magas szintű volt, valamint javult a költségelven bérbeadott lakások aránya. Felújításra kerültek az ún. szakember lakások, melyek az év végére (két lakás kivételével) kiadásra kerültek.

A támogatással épült épületekben lévő lakások után számlázott díjaknál a 8,7 %-os túlteljesítés szintén a fentiek következménye.

Az önkormányzati cégek közös ügyfélszolgálati irodájának működtetéséből elért árbevétel összege 4.919 eFt.

Közös képviseleti, társasház-kezelési tevékenység: az elért árbevétel közel 2 millió Ft-tal magasabb a tervezettnél, ez 5,2 %-os emelkedést jelentett. A megbízások száma tovább bővült, az elmúlt évben további 6 db társasház közös képviseletére kaptunk megbízást, két társasház felmondta a szerződést, 1 ház esetében pedig megszűnt a közös képviselet, mivel a

Az önkormányzat részére fizetett működtetői díj a tervnek megfelelően, míg a társasházak részére kifizetett üzemeltetési hozzájárulás összege 1,6 millió Ft-tal alacsonyabb összegben teljesült.

Egyéb ráfordítások legnagyobb tétele a megvalósított közműberuházás ingyenes átadása az önkormányzat részére – 37.127 eFt, - a követelésekre elszámolt értékvesztés 17.422 eFt, az önkormányzat részére fizetett helyi adók (iparüzési adó, gépjármű adó, építményadó) együttesen 9.235 eFt-ot tettek ki, a költségvetéssel szemben elszámolt adók összege 1.087 eFt, mely innovációs járulékot és cégautó adót tartalmaz.

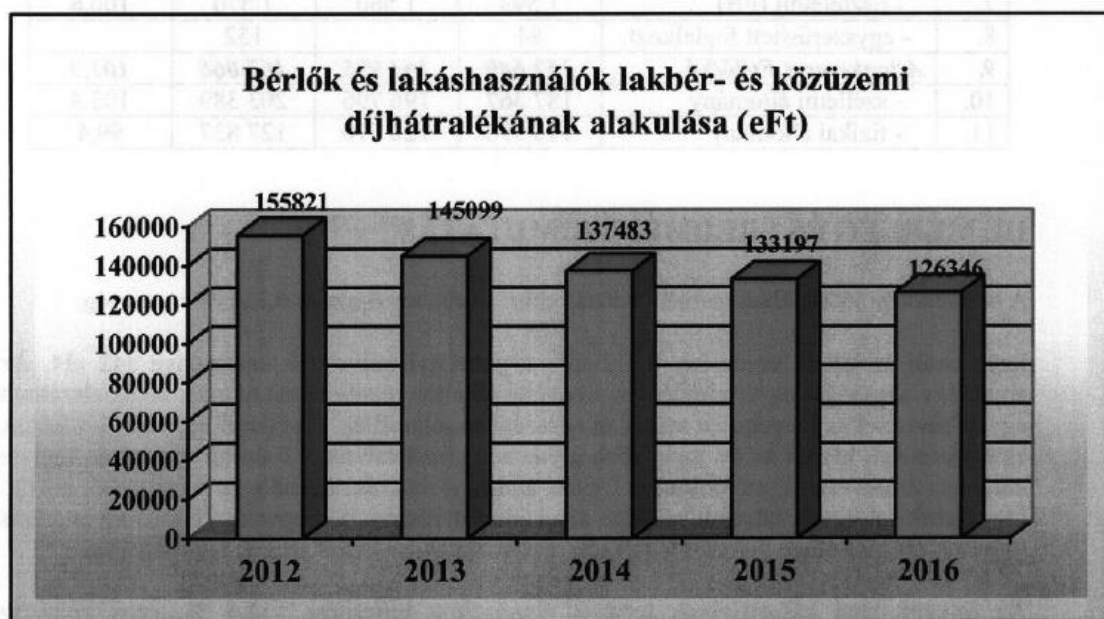
IV. Kintlévőségek alakulása

Nyilvántartott vevőkövetelésünk állománya 2016. december 31-én 51.077 eFt, mely a nyilvántartott értékvesztéssel – mely 52.870 eFt – csökkentett összeg.

(A mérleg soron 51.723 eFt, szerepel, mert a túlfizetések összege átkerült az egyéb kötelezettségek közé és így nem csökkenti a vevőállományt.)

A vevőkövetelések közül az önkormányzati bérleményekkel összefüggő kintlévőségek állománya 91.603 eFt, a mérleg egyéb követelések sorában szereplő bérlok helyett kifizetett közüzemi díjtartozás összege 34.743 eFt, összesen 126.346 eFt, mely 5,1 %-os csökkenést jelent az előző évi adatokkal összehasonlítva.

A közüzemi díjtartozással kapcsolatban nyilvántartott értékvesztés összege 24.580 eFt.



Jelentős tétel még (a tervezett összeghez képest közel 1 millió Ft) a rehabilitációs hozzájárulás fizetési kötelezettség, mivel társaságunk tevékenységében nem tudunk megfelelő számban csökkent munkaképességű dolgozót alkalmazni.

A fizikai állománycsoport éves bérköltsége a táppénzes állomány miatt alakult kedvezőbben, év közben 1 fő tartósan, többen kisebb-nagyobb időszakot töltöttek betegállományban. Itt kell megjegyezni, hogy a társaság dolgozóinak átlagos életkora nőtt, a cég által végzett tevékenységek nem igazán vonzóak a fiatalabb generációk részére.

A 2016. évi üzleti tervben szereplő 3 %-os béremelést végrehajtottuk, s a kedvező várható eredmény miatt év végén a munkavállalók részére (átalában fél havi) plusz juttatás is kifizetésre került.

A létszám és béradatok tervhez viszonyított alakulása:

	Megnevezés	2015. évi tény	2016. évi terv	2016. évi tény	Index tervhez
1.	Összes létszám (fő)	53	52	52	100,0
2.	- szellemi állomány	27	27	27	100,0
3.	- fizikai állomány	26	25	25	100,0
4.	Összes bérköltség (eFt)	98 762	103 983	105 971	101,9
5.	- szellemi állomány	60 707	63 762	65 898	103,3
6.	- fizikai állomány	36 378	38 571	38 351	99,4
7.	- tiszteletdíj (FB)	1 593	1 560	1 570	100,6
8.	- egyszerűsített foglalkozt.	84		152	
9.	Átlagkereset Ft/fő/hó	152 649	163 995	167 066	101,9
10.	- szellemi állomány	187 367	196 796	203 389	103,4
11.	- fizikai állomány	116 596	128 570	127 837	99,4

III. MÉRLEG ÉS EREDMÉNYKIMUTATÁS

A beszámolási időszakban realizált adózás előtti eredmény összege 6.354 eFt nyereség.

Ezen belül az üzemi eredmény 6.012 eFt, a pénzügyi műveletek eredménye 342 eFt. Az eredmény nagyságát egyértelműen az árbevétel jelentős túlteljesítése okozta, de az elszámolt egyéb bevételek is lényegesen magasabb összegben teljesültek. Ez összefügg a kintlévőségek csökkenésével, hiszen az év során több olyan adós rendezte nagy összegű tartozását, melyre korábban értékvesztést számoltunk el, ezért annak visszairása jelentkezik a bevételek között. Ugyancsak az egyéb bevételt növelte a tulajdonos részére a megvalósult közműberuházás ingyenes átadása ellentételezésére az előző évben megképzett céltartalék felhasználása.

Az anyagjellegű ráfordítások tervhez viszonyított teljesítése 111,1 %, ezen belül az anyagköltség és az egyéb szolgáltatások költségnemben kis mértékű csökkenés, míg az igénybevett szolgáltatások körében túlteljesítés tapasztalható.

Az anyagköltség kedvező alakulását az építőipar anyagköltségének tervhez viszonyított elmaradása befolyásolta, ugyanakkor s az igénybevett szolgáltatások többletfelhasználása is az építőipari részleghez köthető. Míg előbbiben a teljesítés 85,4 %, az utóbbiban 176,5 %. Az egyéb szolgáltatások túlnyomó részét kitevő biztosítási díj és bankköltség a tervszinten alakult.

Vevőkövetelések minősítése

Megnevezés	Egyéb vevőkövetelés (eFt)	Önkorm. bérleményekhez kapcsolódó (eFt)	Összes vevőkövetelés (eFt)
1-30 napos késedelem	980	0	980
31-60 napos késedelem	345	2 874	3 219
61-90 napos késedelem	147	2 191	2 338
91-180 napos késedelem	627	5 409	6 036
181-360 napos késedelem	664	8 694	9 358
360 napon túl lejárt	4 522	61 873	66 395
<i>Le nem járt követelés</i>	<i>5 059</i>	<i>10 562</i>	<i>15 621</i>
Összesen:	12 344	91 603	103 947

Az egyéb vevőkövetelések esetén is csökkenés tapasztalható, ennek mértéke 7,1 %.

Az egyéb követelések sor részletezése (eFt)

Egyéb előlegek	79
Költségvetési kiutalási igények	182
Önkormányzati lakások értékesítése	4 281
Peresítéssel kapcsolatos követelések	5 383
Bérlők helyett kifizetett közüzemi díjak	12 439
Biztosítóval szembeni követelés	3 196
Egyéb követelések	56
Időszakos elszámolású ÁFA	2 096
Társasági adó	1 351
Összesen:	29 063

Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek között a részletre értékesített önkormányzati lakásokkal kapcsolatban fennálló 1 éven túli tőketartozás összege szerepel 3.273 eFt, valamint 190 eFt a fénymásoló, nyomtató pénzügyi lízing miatti kötelezettség.

Az egyéb rövidlejáratú kötelezettségek részletezése (eFt):

Vevőktől kapott függő bevétel	1 721
Személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség	1 711
Költségvetési befizetési kötelezettség	3 093
ÁFA fizetési kötelezettség	1 653
Önkormányzati adók	348
December havi munkabér és járulékok	9 000
Szakképzési hozzájárulás	109
Munkavállalók letiltása	103
Bérlők egyéb befiz. köt.	12 263
Önkormányzati lakásértékesítés	1 371
Eltérő időszaki fizetendő ÁFA	284
Pázmány P. úti bérlők befizetett óvadéka	1 129
Telephelyi bérlők óvadéka	816
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	22
Pénzügyi lízing miatti éves fizetési kötelezetts.	195

Követelésekből túlfizetések	1 259
Összesen:	35 077

V. Beruházás, fejlesztés

Megnevezés	2015. évi tény	2016.évi terv	2016. évi tény	Index a tervhez
Beruházás	13 108	30 521	33 193	108,8
Saját eszközök karbantartása	3 759	1 000	7 777	777,7
Összesen	16 867	31 521	40 970	130,0

A tervezett beruházások közül megvalósult a közműberuházás térítés nélküli átadása 37.127 eFt értékben. Ebből 7.703 eFt már a nyitó állományban szerepelt.

Megvalósult továbbá a tervezett 1 db -használt- gépkocsi vásárlás a társasházkezelés részére, illetve klíma berendezések felszerelése az irodaépületbe, illetve kisebb kézi szerszámok az építőipari tevékenység részére. Mindezekkel együtt eszközbeszerzésekre az elmúlt évben 3,7 millió Ft-ot fordítottunk.

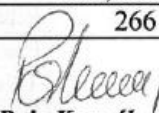
A félév során elvégzett jelentősebb karbantartási munkák: Vágóhíd u. 16. sz. alatt végzett lakás és épület karbantartás 872 eFt, Pázmány P. u. lakásokban végzett javítási munkák 764 eFt, TV-torony karbantartás 1.537 eFt, a telephelyen 2,6 millió Ft-ot értékben történtek karbantartási munkák, melyekből elsősorban az irodaház II. emeletén ablakcserék, irodák felújítása, valamint az elavult világítótestek cseréjét valósítottuk meg, azok bérbeadása előtt. Járművek javítására 896 eFt-ot, építőipari kisgépek javítására 317 eFt-ot költöttünk.

Pénzügyi mutatók

Megnevezés	2015. évi tény	2016. évi tény
Jövedelmezőségi mutatók		
- eszközarányos nyereség	1,1 %	1,9 %
- saját tőkearányos nyereség	1,6 %	2,3 %
- árbevétel arányos nyereség	1,26 %	1,7 %
Hatékonysági mutatók		
- készletek forgási sebessége	44,26	41,28
- átlagos beszédési idő	16,5 nap	14,3 nap
- szállítók forgási sebessége	12,4	18,7
- forgótőke forgási sebessége	186	189
- 1 főre jutó árbevétel	6.344.820,-Ft	6.983.556,-Ft
Tőkeszerkezeti mutatók		
- saját tőke arány	71,5 %	81,2 %
- idegen-saját tőke arány	1,8 %	1,25 %
Likviditási mutatók		
- likviditási ráta	435,8 %	489,1 %
- likviditási gyorsráta	428,5%	477,6 %
- pénzeszköz arány	257,6 %	306,8 %
- időtartam mutató	331	266

Zalaegerszeg, 2017. április 19.

Lakáskezelő, Építőipari és
Szolgáltató Kft.
8901 Zalaegerszeg, Kert u. 39. Pf. 78


Pais Kornél
üzgyvezető igazgató

"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2016. év

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

Zalaegerszeg, Kert u. 39.

Statistikai számjel: 10711732-6832-113-20

Adószám: 10711732-2-20

Cégjegyzék száma: 20-09-060878

Mérlegfordulónap: 2016.12.31.

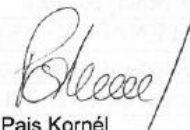
adatok ezer Ft-ban

Sors szám	A tétel megnevezése	2015. évi tény	2016. évi terv	2016. évi tény	Telj. %
a	b	c	d	e	f
01.	A. Befektetett eszközök	117 732	104 231	107 730	103,4
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	1 803	123	531	431,7
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke				
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				
05.	3. Vagyoni értékű jogok		123	531	431,7
06.	4. Szellemi termékek	1 803			
07.	5. Üzleti, vagy cégérték				
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek				
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése				
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	115 929	104 108	107 199	103,0
11.	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	97 947	94 637	96 451	101,9
12.	2. Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	4 576	4 176	4 083	97,8
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	5 703	5 295	6 640	125,4
14.	4. Tenyészállatok				
15.	5. Beruházások, felújítások	7 703		25	
16.	6. Beruházásokra adott előlegek				
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése				
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK				
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban				
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban				
21.	3. Egyéb tartós részesedés				
22.	viszonyban álló vállalkozásban				
23.	5. Egyéb tartósan adott kölcsön				
24.	6. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír				
25.	7. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése				
26.	8. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete				
27.	B. Forgóeszközök	259 113	226 831	231 236	101,9
28.	I. KÉSZLETEK	4 315	3 600	5 434	150,9
29.	1. Anyagok	1 511	1 800	1 818	101,0
30.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	70		1 266	
31.	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok				
32.	4. Késztermékek	1 065		693	
33.	5. Áruk	1 669	1 800	1 657	92,1
34.	6. Készletkerekre adott előlegek				
35.	II. KÖVETELÉSEK	101 617	112 000	80 786	72,1

36.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	52 476	65 000	51 723	79,6
37.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben				
38.	3. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
39.	4. Váltókövetelések				
40.	5. Egyéb követelések	49 141	47 000	29 063	61,8
41.	6. Követelések értékelési különbözete				
42.	7. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete				
43.	III. ÉRTÉKPAPÍROK				
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	153 181	111 231	145 016	130,4
50.	1. Pénztár, csekkek	284	381	467	122,6
51.	2. Bankbetétek	152 897	110 850	144 549	130,4
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások	1 154	600	1 102	183,7
53.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	416	150	318	212,0
54.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	738	450	784	174,2
55.	3. Halasztott ráfordítások				
56.	ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	377 999	331 662	340 068	102,5

Zalaegerszeg, 2017. április 19.

Lakáskezelő, Építőipari és
Szolgáltató Kft.
9901 Zalaegerszeg, Kert u. 39. Pf. 78


Pais Kornél
Ügyvezető igazgató

"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2016. év

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

Zalaegerszeg, Kert u. 39.

Statistikai számjel: 10711732-6832-113-20

Adószám: 10711732-2-20

Cégjegyzék száma: 20-09-060878

Mérlegfordulónap: 2016.12.31.

(adatok ezer Ft-ban)

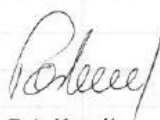
So rsz	A tétel megnevezése	2015. évi tény	2016. évi terv	2016. évi tény	Telj. %
a	b	c	d	e	f
45.	D. Saját tőke	270 219	265 611	276 243	104,0
46.	I. JEGYZETT TŐKE	210 000	210 000	210 000	100,0
47.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken				
48.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)				
49.	III. TŐKETARTALÉK				
50.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	57 737	54 387	60 219	110,7
51.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK				
52.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK				
53.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka				
54.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka				
55.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	2 482	1 224	6 024	492,2
56.	E. Céltartalékok	28 043		0	
57.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	28 043			
58.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre				
59.	3. Egyéb céltartalék				
60.	F. Kötelezettségek	64 270	52 400	50 736	96,8
61.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0			
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	4 812	5 400	3 462	64,1
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				

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG

1/2

72.	7. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő				
73.	8. Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek	4 812	5 400	3 462	64,1
74.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	59 458	47 000	47 274	100,6
75.	1. Rövid lejáratú kölcsönök				
76.	Ebből: az átváltoztatható kötvények				
77.	2. Rövid lejáratú hitelek				
78.	3. Vevőtől kapott előlegek				
79.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	26 679	20 000	12 197	61,0
80.	5. Váltótartozások				
81.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással				
82.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban				
83.	8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	32 779	27 000	35 077	129,9
84.	G. Passzív időbeli elhatárolások	15 467	13 651	13 089	95,9
85.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	8 926	8 000	5 973	74,7
86.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	6 541	5 651	7 116	125,9
87.	3. Halasztott bevételek				
88.	FORRÁSOK(PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	377 999	331 662	340 068	102,5

Zalaegerszeg, 2017.április 19.



Pais Kornél
ügyvezető igazgató

Lakáskezelő, Építőipari és
Szolgáltató Kft.
3901 Zalaegerszeg, Kert u. 39. Pf. 70

"A" típusú eredménykimutatás összköltség eljárással 2016. év

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

Zalaegerszeg, Kert u. 39.

Statistikai számjel: 10711732-6832-113-20

Adószám: 10711732-2-20

Cégjegyzék száma: 20-09-060878

Mérlegfordulónap: 2016.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor- szá- m	A tétel megnevezése	2015. évi tény	2016. évi terv	2016. évi tény	Telj. %
a	b	e	d	e	f
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	336 275	337 013	363 145	107,8
02.	Export értékesítés nettó árbevétele				
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	336 275	337 013	363 145	107,8
	Saját termelésű készletek				
03.	állományváltozása	917	1 000	823	82,3
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	1 801			
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	2 718	1 000	823	82,3
III.	Egyéb bevételek	55 797	31 350	51 222	163,4
III/a	Ebből: visszaírt értékvesztés	1928		20 207	
05.	Anyagköltség	45 725	45 200	44 148	97,7
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	91 127	89 685	111 677	124,5
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	6 387	6 015	5 923	98,5
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	199		359	
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	32 848	33 000	31 018	94,0
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	176 286	173 900	193 125	111,1
10.	Bérek	98 762	103 893	105 971	102,0
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 711	9 269	9 697	104,6
12.	Bérfelrakások	24 084	24 751	27 399	110,7
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	131 557	137 913	143 067	103,7
VI.	Értékesítési leírás	6 256	5 476	6 053	110,5
VII.	Egyéb ráfordítások	77 517	51 100	66 933	131,0
VII/a	Ebből: értékvesztés	12334	5 000	17422	348,4
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	3 174	974	6 012	617,2
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés				
13/a	Ebből: kapcsolattartó vállalkozástól kapott				
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
14/a	Ebből: kapcsolattartó vállalkozástól kapott				
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek				

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG

1/2

15/a	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott				
16.	Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	1 265	500	592	118,4
16/a	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei				
17/a	Ebből: értékelési különbözet				
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	1 265	500	592	118,4
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	194	250	250	100,0
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése				
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai				
22./a	Ebből: értékelési különbözet				
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	194	250	250	100,0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	1 071	250	342	136,8
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	4 245	1 224	6 354	519,1
X.	Adófizetési kötelezettség	1 763		330	
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-X)	2 482		6 024	

Zalaegerszeg, 2017. április 19.

Lakáskezelő, Építőipari és
Szolgáltató Kft.
3901 Zalaegerszeg, Kert u. 39. Pf. 78

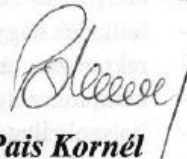

Pais Kornél
ügyvezető igazgató

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

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

Zalaegerszeg, 2017. április 19.

Lakáskezelő, Építőipari és
Szolgáltató Kft.
8901 Zalaegerszeg, Kert u. 39. Pf. 7^o



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 üzleti szolgáltatás
- víztermelés,-kezelés,-ellátás
- gőzellátás, légkondicionálás
- gázkereskedelem
- villamosenergia kereskedelem
- egyéb takarítás
- egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
- **A Társaság tulajdonosa 100 %-ban a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata**
- **A tulajdonos képviselőjére jogosult: Pais Kornél ügyvezető igazgató (Zalaegerszeg, Köztársaság u. 89. V.36.)**
- **A tulajdoni viszonyok miatt a könyvvizsgálat kötelező, könyvvizsgáló : Szíjjártóné 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 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 cFt 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 bérlő fizetési hajlandóságot nem mutatott, illetve a peres eljárás nem vezetett eredményre. Az elszámolandó értékvesztés mértéke a követelés 75 %-a.

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

- h) Céltartalék képzés: a telephelyen létesítendő víz, szennyvíz és csapadékvíz elvezető csatorna beruházás térítés nélküli átadásának ellentételezésére.
- i) A számviteli törvény 7. 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 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.
- k) A saját tőke lényeges változásának minősül, ha az ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt hiba hatásaként a saját tőke 25 %-ot meghaladóan módosul.
- l) A 2016. évi adózott eredmény összegének eredménytartalékba helyezését javasoljuk a tulajdonos felé.

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 számviteli törvény változása miatt a rendkívüli tételek rendezésének hatása az eredmény kimutatás 2015. évi adataira
12. sz. táblázat: A kezelésből kikerült és kezelésbe került lakások és egyéb helyiségek részletezése

**IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS A TÁRGYI ESZKÖZÖK
BRUTTO ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA
2016. ÉVBEN**

		ezer Ft				
	MEGNEVEZÉS	Nyitó	Evközi		Átsorolás	Záró
		érték	növekedés	csökkenés		Érték
I.	Immateriális javak összesen	7 677	300	0	0	7 977
	Vagyoni értékű jogok	4214	300			4514
	Üzemi, vagy cégérték					0
	Szellemi termékek	3 463				3463
	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0
	Alapítás-szervezés aktivált ért.	0	-			0
II.	Tárgyi eszközök összesen	179 675	36 638	41 679	0	174 634
	Ingatlanok	132 624				132 624
	Műszaki berend, gépek, járművek	10 392	311	181		10 522
	Egyéb berendezés, felszerelés	28 956	3 134	627		31 463
	Beruházások	7703	33 193	40 871		25
	Beruházásokra adott előlegek					

**HALMOZOTT ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁSA
2016. ÉVBEN**

		ezer Ft				
	MEGNEVEZÉS	Nyitó	Evközi		Átsorolás	Záró
		érték	növekedés	csökkenés		Érték
I.	Immateriális javak összesen	5 874	1 572	0	0	7 446
	Vagyoni értékű jogok	2412	1572			3984
	Üzemi, vagy cégérték					0
	Szellemi termékek	3 462				3462
	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0
	Alapítás-szervezés aktivált ért.					0
II.	Tárgyi eszközök összesen	63 746	4 480	791	0	67 435
	Ingatlanok	34 677	1 496			36 173
	Műszaki berend, gépek, járm	5 816	803	180		6 439
	Egyéb berendezés, felszer.	23 253	2 181	611		24 823
	Beruházások					
	Beruházásokra adott előlegek					

Tevékenységek árbevétele, bevétele

	MEGNEVEZÉS	BÁZIS	ezer Ft			
			2016. évi	2016. évi	INDEX	
			TERV	TENY	Bázishoz	Tervhez
					%	%
1.	Bérleti díjbevételek	112 585	108 678	117 612	104,5	108,2
2.	Tám. Lakások bérleti díjbevét.	32 423	32 245	35 042	108,1	108,7
3.	Ügyfélszolgálati iroda üzemelt.	1 770	4 440	4 919		
4.	Társasházak közös képvis.	33 314	34 080	35 854	107,6	105,2
5.	Központi fűtés	14 488	16 000	13 260	91,5	82,9
6.	Lakásértékesítés	371	70	81	21,8	115,7
7.	Építőipari tevékenység	71 910	75 000	89 265	124,1	119,0
8.	Közvetített szolgáltatás	32 865	33 000	30 920	94,1	93,7
9.	Takarítási tevékenység	4 504	4 500	5 239	116,3	116,4
10.	Egyéb tevékenység (bérbeadás)	32 045	29 000	30 953	96,6	106,7
11.	Egyéb bevétel	55 798	3 500	51 222	91,8	1463,5
I.	Üzemi tevékenység árbevétele	392 073	340 513	414 367	105,7	121,7
II.	Pénzügyi műveletek bevétele	1 265	500	592	46,8	118,4
	Összesen	393 338	341 013	414 959	105,5	121,7

KÖVETELÉSEKRE ELSZÁMOLT ÉRTÉKVESZTÉS
ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA 2016. évben

(ezer Ft-ban)

Ssz	MEGNEVEZÉS	Összes
1.	Értékvesztés nyitóállománya	82688
2.	Határidőre ki nem egyenlített vevő követelésekre elszámolt értékvesztés	11440
3.	Egyéb követelésekre elszámolt értékvesztés	5982
4.	Visszaírt értékvesztés	20207
5.	Kivezetett értékvesztés	2453
6.	Értékvesztés záró állománya	77 450

VAGYONI, JÖVEDELMEZŐSÉGI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET
ALAKULÁSA

I. Vagyoni helyzet

(ezer Ft-ban)

	MEGNEVEZÉS	2015.		2016. év	
		összege	megoszl.%	összege	megoszl. %
1.	Befektetett eszközök	117 732	31,1	107 730	31,7
2.	Forgóeszközök az aktív időbeli elhatárolásokkal együtt	260 267	68,9	232 338	68,3
3.	Vagyoni eszközök összesen	377 999	100	340 068	100
4.	Saját tőke	270 219	71,5	276 243	81,2
5.	Idegen tőke	107 780	28,5	63 825	18,8

II. Pénzügyi helyzet**BÁZIS**

Likviditási mutató:

$$\frac{80786 + 145016}{50736} = 445,1$$

396,40%

III. Jövedelmezőség1./ Bevétel arányos
jövedelmezőségi mutató:

$$\frac{6354}{363145 + 51222 + 592} = 1,5\%$$

1,10%

2./ Eszközarányos
jövedelmezőségi mutató:

$$\frac{6354}{340068} = 1,9 \%$$

1,10%

3./ Tőkearányos
jövedelmezőségi mutató:

$$\frac{6354}{276243} = 2,3\%$$

1,60%

CASH FLOW KIMUTATÁS

(ezer Ft-ban)

Ssz	MEGNEVEZÉS	+	-
1.	Adózás előtti eredmény	6 354	-
2.	Elszámolt amortizáció	6 053	-
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	17 422	-
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete		28 043
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye		
6.	Szállítói kötelezettség változás		14 482
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változás	2298	
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása		2378
9.	Vevőkövetelés változás	2 640	
10.	Forgóeszköz változás	7 329	
11.	Aktív időbeli elhatárolás változás	52	
12.	Fizetett adó		330
13.	Fizetett osztalék		
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás	42 148	45 233
14.	Befektetett eszközök beszerzése		3 745
15.	Befektetett eszközök eladása	15	
16.	Kapott osztalék	-	-
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változások	15	3 745
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		1 350
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás	0	1 350
	ÖSSZESEN	42 163	50 328
	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA	-8 165	

**2016. ÉVBEN FOGLALKOZTATOTT MUNKAVÁLLALÓK LÉTSZÁMA, BÉRKÖLTSÉGE, JÁRULÉKAI
ÉS SZEMÉLYI JELLEGŰ KIFIZETÉSE**

Megnevezés	Teljes munkaidős		Részmun- ka-idős	Nyugdíjas	Megbízás	Egyszerű- sített foglalkoz- tatás	Munkavállalók összesen	Ügyv. ig.	Felügyelő Bizottság tiszteletdíj a	Társaság összesen
	Munkás	Szellemi								
Átlagos áll. létszám (fő)	21	23	3	4			51	1		52
Béreköltség (eFt)	35 234	50 484	3 430	5 837		152	95 137	9 264	1 570	105 971
Szociális hozzájárulási adó	7 321	11 458	648	986			20 413	2 677	421	23 511
Szakképzési hozzájárulás										1 396
Rehabilitációs hozzájár.										1 350
Személyi jellegű egyéb kifizetés összesen (e Ft)	4 013	4 211	578	724			9 526	171		9 697
Könyvvizsgáló részére fizetett díj										792

IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK ALAKULÁSA
2016

(ezer Ft-ban)

MEGNEVEZÉS	2016	Várható rendezés időpontja
Aktív időbeli elhatárolások		
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása (újságok, kiadványok előfiz., biztosítási díjak)	784	2017.
Bevételek aktív elhatárolása (pénzüintézeti kamat,Platán 38. melegvízszolg.,lépcsőházvilágítás)	318	2017. 01-02.hó
ÖSSZESEN:	1102	
Passzív időbeli elhatárolások		
Költség passzív elhatárolása (áramdíj, internet, telefon számlák, 2016. évi prémium és jár., bankköltség, továbbszámlázott közüzemi díj)	7 116	2017. 01-02. 05. hó
Bevételek passzív elhatárolása (előre befizetett bérleti díjak, központi fűtés elszámolás)	5 973	2017-2021.
ÖSSZESEN:	13 089	

TÁRSASÁGI ADÓ ELSZÁMOLÁSA**2016. ÉV****Adózás előtti, eredményt módosító tételek**

Ssz.	MEGNEVEZÉS	2016. ÉV
Eredményt növelő tételek		
1.	Az adóévben terv szerint és terven felüli értékcsökkenési leírásként elszámolt összeg	6 053
2.	Az adóévben elszámolt értékvesztés összege	17 422
3.	Tárgyi eszközök állományból történő kivezetése miatt	0
4.	Kiegészítő sportfejlesztési támogatás	38
5.	Jogerős határozatban megállapított bírság	0
6.	Visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatás, juttatás	138
7.	Önellenőrzés ráfordításként elszámolt összege	0
	Összesen:	23 651
Eredményt csökkentő tételek		
1.	Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege	6 525
2.	Kivezett tárgyi eszközök szám. nyilv. Értéke	0
3.	Követelésekre az adóévben visszaírt értékvesztés	20 207
4.	Várható kötelezettségre képzett céltartalék felhasználása	28 043
5.	Alapítványi támogatás	4
	Összesen:	54 779

	Társasági adó számítása		
	Adózás előtti eredmény		6 354
	Adóalap		-24 774
	Jövedelem nyereségminimum		8299
	Adófizetési kötelezettség		830
	Adókedvezmény		500
	Fizetendő adó		330

Működtetett önkormányzati ingatlanok bevételei és költségei
2016. év

(ezer Ft-ban)

MEGNEVEZÉS	2015. évi tény	2016. évi terv	2016. évi tény	Teljesítés %
BEVÉTELEK				
Lakbér és használati díj előírás	90 304	88 367	94 955	107,5
Helyiségbérlet	22 281	20 311	22 657	111,6
Összes bevétel	112 585	108 678	117 612	108,2
FELHASZNÁLÁS				
Üzemeltetésre	47 869	46 805	44 457	95,0
-működtetői díj	22 000	22 000	22 000	100,0
- üzemeltetési hozzájár. tházak	23 356	22 000	20 406	92,8
- üzemelt külső számlák alapján	1 803	2 300	1 793	78,0
- egyéb költségek	710	505	258	51,1
Karbantartási munkákra	3 242	3 100	12 333	397,8
- külső vállalkozó által végzett	1 477	1 500	6 136	409,1
- saját vállalkozásban	1 765	1 600	6 197	387,3
Felhasználás összesen	51 111	49 905	56 790	113,8
Támogatott épületek lakbér és használati díj előírás	32 423	32 245	35 042	108,7
FELHASZNÁLÁS				
Üzemeltetésre	2 353	1 100	709	64,5
Egyéb költségek	2 133		2 021	
Karbantartási munkákra	2 656	2 700	4 260	157,8
- külső vállalkozó által v.	1 353	1 500	2 419	161,3
- saját vállalkozásban	1 303	1 200	1 841	153,4
Felhasználás összesen	7 142	3 800	6 990	183,9
Összes bevétel	145 008	140 923	152 654	108,3
Összes felhasználás	58 253	53 705	63 780	118,8
Üzemi általános költség	28 602	33 854	37 801	111,7
Központi irányítás költsége	17 998	16 000	19 786	123,7
Behajthatatlan tartozások leírása	11 166	10 000	928	9,3
Követelésre elszámolt érték.	11 047	10 000	16 011	160,1
Eredmény	17 942	17 364	14 348	82,6
Társasházak részére esedékes, el nem utalt üzemeltetési hozzájárulás összege	0		0	

**A számviteli törvény változása miatt a rendkívüli tételek rendezésének hatása az
eredménykimutatás 2015. évi adataira**

(ezer Ft)

MEGNEVEZÉS	2015. évi tény	2016. évi eredménykimutatás bázis adat
Alapítványi és egyéb támogatás	690	
Elengedett követelés		
Térítés nélküli eszközátadás	2655	
Rendkívüli ráfordítás	3 345	
Rendkívüli bevétel	1	
Üzemi tevékenység eredménye	6518	
Adózás előtti eredmény	4245	
Egyéb ráfordítás		3344
Üzemi tevékenység eredménye		3174
Adózás előtti eredmény		4245

2016. évben nyújtott alapítványi támogatás összege:
Térítés nélküli eszközátadás:
(ZMJV Önkormányzata részére víziközmű beruházás)

1045
37127

12. sz. táblázat

2016. évben kezelésből kikerült lakások

Ssz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m ²	Kikerülés oka
1.	Andráshida u. 77.	komfortos	97	értékesítésre került

2016. évben kezelésből kikerült nem lakás célú helyiségek

Ssz.	Cím	helyiség jell.	alapterület m ²	Kikerülés oka
1.	Deák tér 5.	raktár	30	bontás
2.	Köztársaság u. 17. 7. sz.	garázs	17	értékesítésre került

2016. évben sem lakás, sem egyéb helyiség nem került kezelésbe

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a LÉSZ KFT (Zalaegerszeg, Kert u. 39.) Felügyelő Bizottságának üléséről, 2017. április 25-én.

Jelen vannak: Marton Viktor FB elnök
Györffyné 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. Javaslat a könyvvizsgáló megbízásának meghosszabbítására
2. A 2016. évi mérlegbeszámoló megtárgyalása
3. Az ügyvezető 2016. évi prémiumfeladatainak értékelése
4. A 2017. évi üzleti terv véglegesítése
5. A Felügyelő Bizottság 2017. évi munkatervének jóváhagyása

Az ügyvezető köszöntötte az FB ülés résztvevőit. Az *első napirendi pont* keretében bejelentette, hogy Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgálói megbízása 2017. május 31-én lejár, ezért javaslatot tett a Felügyelő Bizottság felé a megbízás meghosszabbítására. A Felügyelő Bizottság a javaslatot egyhangú döntéssel támogatta.

1/2017. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság javasolja a tulajdonosnak Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgálói megbízásának meghosszabbítását.

A következő napirendi pont a 2016. évi beszámoló elfogadása volt, melyhez az ügyvezető szóbeli kiegészítést tett. Ismertette a hangsúlyos célok teljesítését (kintlévőség csökkentés, építőipari részleg teljesítése, társasházkezelés, telephelyi közműfejlesztés).

A bérlőkhöz kapcsoló kintlévőségek állomány 5,1 %-kal csökkent, melyben többek között szerepet játszott az is, hogy több bérlő rendezte nagy összegű tartozását, illetve folyamatos a kapcsolattartás a külsős közös képviselőkkel, ezáltal megelőzhető a nagy összegű tartozás felhalmozása.

Az építőipari részleg kiemelkedően jól teljesített, az elkészült telephelyi közműberuházás ingyenes átadása megtörtént.

A Felügyelő Bizottság részéről Györffyné Könczöl Tímea üdvözölte az építőipari részleg teljesítését, s reményét fejezte ki, hogy a cég a közeljövőben a városban megvalósuló nagy fejlesztési projekteken is kaphat feladatot.

A napirendi ponthoz kapcsolódóan a Szijártóné Gorza Klára ismertette a könyvvizsgálói jelentést, tájékoztatta a résztvevőket, hogy az elkészített beszámoló „megbízható és valós képet ad a társaság 2016. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről”.

A kiegészítésekkel együtt a Felügyelő Bizottság egyhangú határozatot hozott a 2016. évi beszámoló elfogadásáról.

2/2017. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. 2016. évi gazdálkodásáról szóló beszámolót 6.024 eFt adózott nyereséggel, 340.068 eFt mérleg végösszeggel jóváhagyja, s a tulajdonos önkormányzatnak elfogadásra javasolja.

A harmadik napirendi pont keretében az ügyvezető 2016. évi prémiumfeladatainak értékelésére került sor. Az önértékelést a bizottság tagjai megkapták, melyhez az ülésen az ügyvezető a 2. ponthoz kapcsolódóan további adatokat ismertetett. Az önértékelés alapján a Felügyelő Bizottság az ügyvezető részére a prémium teljesítését 95 %-ban fogadta el.

3/2017. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság az ügyvezető részére 2016. évre megállapított prémiumfeladatok teljesítését az alábbiak szerint hagyta jóvá:

„A prémium alapja az éves alapbér 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.”

A 2016. évi feladatok az alábbiak voltak:

1. A cég társasház üzemeltetési tevékenységének kiterjesztése: a társasház-kezelés területén a cég szerezzen más városban is legalább 40 lakás közös képviseletére kiterjedő megbízás(oka)t, ezáltal növelve a cég árbevétele mellett a piaci részesedését is. A feladat teljesítése esetén az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 15%-ának megfelelő prémium adható. Minden további 5 lakás közös képviseletére kiterjedő megbízás(ok) megkötése esetén az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 5%-ának megfelelő prémium adható, maximum az éves személyi alapbér 30%-áig.

Értékelés: A 2016-os évben a társaság más városban 52 db lakás közös képviseletét látja el.

Kifizethető: 25 % Előlegben fizetve: 25 %. Ténylegesen fizetendő: 0 %.

2. A hátralékekezeléssel összekötött városi munkaprogram lebonyolítása: a társaság legalább 10 fő bérlakásban lakó, hátralékkal rendelkező lakó foglalkoztatásával – együttműködve a Kontakt Nonprofit Kft.-vel – a 2016-os évben bonyolítson le egy munkaprogramot. A feladat teljesítése esetén az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 30%-ának megfelelő prémium adható.

Értékelés: A munkaprogramban év végéig összesen 10 fő bevonására került sor oly módon, hogy a dolgozók a havi járandóságaikból vállalták, hogy a tartozásra a Kontakt Nonprofit Kft. levonja a bérből a hatályos jogszabályok szerinti összeget. A programba bevonható tartozók felkeresése és közvetítése folyamatos volt a Kontakt Kft. felé, amely megvizsgálta, hogy van-e lehetőség a közfoglalkoztatásra. Az volt a tapasztalat, hogy több dolgozónak más tartozására is kellett levonni a végrehajtási szabályok szerint, a társaság felé mintegy 250 ezer Ft tudtak törleszteni a munkába állók. A résztvevők név és cím szerinti listáját a felügyelő bizottsági tagok megkapták.

Kifizethető: 30 % Előlegben fizetve: 5 %. Ténylegesen fizetendő: 25 %.

3. A LÉSZ Kft. által korábban készített és telepített köztéri szobrok vagy körforgalomban lévő alkotások karbantartása saját forrásból, valamint a társaság saját

forrásból legalább 2 ilyen műtárgy felújítását végezze el. A feladat teljesítése esetén az ügyvezető részére az éves személyi alaphér 30%-ának megfelelő prémium adható.

Értékelés: A 2016-os év során felújításra, karbantartásra került a Berzsényi úti körforgalomban lévő „Páva” szobor talapzata, illetve teljes faszerkezete, mely a felállítása óta még nem esett át ilyen javításon.

Ezen kívül a Balassi parkban lévő szobor került megújításra, javításra. A fentiekben túlmenően önköltségi áron anyagbiztosítás történt a „Te tedd” városszépítő akcióhoz is (Bóbita játszótér kerítésének javítása, festése).

Kifizethető: 30 % Előlegben fizetve: 0 %. Ténylegesen fizetendő: 30 %.

4. A LÉSZ Kft. egyéb (lakáskiadással kapcsolatos) kintlévőségének állománya ne haladja meg az üzleti tervben (47 millió forint) foglaltakat. A feladat teljesítése esetén az ügyvezető részére az éves személyi alaphér 10%-ának megfelelő prémium adható.

Értékelés: Az egyéb (lakáskiadással kapcsolatos) kintlévőségek állománya 2016. év végén 36.406 eFt, mely 10.594 eFt-tal alacsonyabb a tervezettnél.

Kifizethető: 10 % Előlegben fizetve: 5 % Ténylegesen kifizetendő: 5 %.

Összesen kifizetendő: 95 %.

Előlegben kifizetve: 35 %.

Ténylegesen fizetendő: 60 %.

A negyedik napirendi pont a 2017. évi előzetes üzleti terv véglegesítése volt. Az ügyvezető tájékoztatta az ülés résztvevőit, hogy a tulajdonos által 2016. december 15-én elfogadott előzetes üzleti tervet szeretné végleges tervként benyújtani, kiegészítve a 2016. évi tényadatokkal.

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

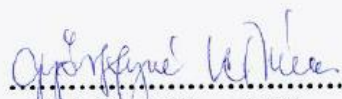
4/2017. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság az írásos előterjesztés, valamint a szóbeli kiegészítés alapján a LÉSZ Kft. 2017. évi előzetes üzleti tervét 349.528 eFt nettó árbevételel és 44 eFt adózás előtti eredménnyel jóváhagyta, s azt a tulajdonosnak végleges üzleti tervként történő elfogadásra javasolja.

Végezetül a Felügyelő Bizottság az **5/2017. sz. határozatával** elfogadta a 2017. évre vonatkozó munkatervet.

k.m.f.


.....
Marton Viktor
FB elnök


.....
Györfi Kőnczöl Tímea
jkv. hitelesítő


.....
Vargáné Horváth Piroska jkv. vezető

Szijártóné Gorza Klára
kamara tag könyvvizsgáló
Iroda: 8900 Zalaegerszeg, Batthyány út 3-7.
Levelezési cím: 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) 2016. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2016. december 31.-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszeg 340.068 E Ft, az adózott eredmény 6.024 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 2016. 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.

Az éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelően, függetlenek vagyunk a Társaságtól, és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek is.

Meggyőződésemmel, 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 2016. 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 2016. évi üzleti jelentése összhangban van a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft 2016. 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 közlétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli 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 könyvvizsgálataért 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 Könyvvizsgálói 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 várákozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

- Azonosítom és felbecsülöm az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat alakítok ki és hajtok végre, valamint véleményem megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzek. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, 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, 2017. április 19.


Szijártóné Gorza Klára
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 001067

