



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

.... napirendi pont anyaga

ELŐTERJESZTÉS

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2016. május 12-i ülésére**

Tárgy: A LÉSZ Kft. 2015. évi beszámolójának elfogadása, az ügyvezető 2015. évi prémiumának megállapítása, a 2016. évi előzetes üzleti terv véglegesítése, az ügyvezető 2016. évi prémiumfeltételeinek megállapítása

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 Székely Gabriella

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 2015. évi beszámolójáról, az ügyvezető 2015. évi prémiumteljesítéséről, a 2016. évi üzleti terv és az ügyvezető prémiumfeltételeinek megállapításáról.

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
7. sz. melléklet: 2016. évi végleges üzleti terv

A Tulajdonosi Tanácsadó Testület 2016. április 20-i ülésén az alábbiakban határozta meg az ügyvezető prémiumfeladatait:

1. A cég társasház üzemeltetési tevékenységének kiterjesztése: a társasház-kezelés területén a cég szerezzen más városban is legalább 40 lakás közös képviselőjére 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 képviselőjére kiterjedő megbízás(ok) megkötése esetén az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 5%-ának megfelelő prémium adható, maximum az éves személyi alapbér 30%-áig
2. A hátralékkezeléssel 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.
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 alapbér 30%-ának megfelelő prémium adható.
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 alapbér 10%-ának megfelelő prémium adható.

A Tulajdonosi Tanácsadó Testület 2016. április 20-i ülésén a cég gazdálkodásával és üzleti tervével kapcsolatos szóbeli tájékoztatást elfogadta.

A LÉSZ Kft. felügyelő bizottsága 2016. április 25-én tartott ülésének jegyzőkönyve az előterjesztés mellékletét képezi.

A Gazdasági Bizottság az előterjesztést 57/2016. számú határozatával 12 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Pénzügyi Bizottság az előterjesztést 25/2016. számú határozatával 10 igen, egyhangú szavazással közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Műszaki Bizottság az előterjesztést 55/2016. sz. határozatával egyhangúlag- 9 igen szavazattal- elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság 70/2016. sz. határozatával - 11 igen, egyhangú szavazattal – az előterjesztést közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

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 2015. évi gazdálkodásáról szóló beszámolóját. A közgyűlés a Kft. mérlegfőösszegét 377.999 eFt-ban, mérleg szerinti eredményét 2.482 eFt-ban állapítja meg, azzal a kitéttel, hogy a mérleg szerinti nyereséget eredménytartalékba kell helyezni. A közgyűlés felkéri az ügyvezetőt, a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2016. május 31.

Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

2.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 2015. évi prémiumfeladatok teljesítése alapján engedélyezi Pais Kornél ügyvezető részére a prémiumalap 96%-ának a kifizetését. Mivel az ügyvezető 2015. évben már kapott 40% prémiumelőleget, ezért ténylegesen a prémium 56%-a fizethető ki. A közgyűlés felkéri a polgármestert a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2016. május 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

3.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a LÉSZ Kft. végleges üzleti tervét 337.013 eFt értékesítés nettó árbevétellel és 1.224 eFt adózás előtti eredménnyel elfogadja. A közgyűlés felkéri az ügyvezetőt, hogy a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges lépéseket tegye meg.

Határidő: 2017. május 31.

Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

4.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a LÉSZ Kft. ügyvezetőjének 2016. évi prémiumfeladatait az alábbiak szerint határozza meg:

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

2. A hátralékkezeléssel 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.
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 alapbér 30%-ának megfelelő prémium adható.
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 alapbér 10%-ának megfelelő prémium adható.

Prémiumként az éves személyi alapbér 100 %-a kerülhet kifizetésre abban az esetben, ha az ügyvezető a kitűzött prémiumfeladatokat maradéktalanul teljesíti. A feladatok időarányos teljesítése esetén év közben egy alkalommal 50 % prémiumelőleg fizethető ki, amelyet a Felügyelő Bizottság javaslata alapján a polgármester engedélyez. A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a 2016. évi prémiumfeltételekről tájékoztassa az ügyvezetőt.

Határidő: 2016. május 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2016. május 5.



Balaicz Zoltán
polgármester



1. sz. melléklet: Üzleti Jelentés

Elérhetőségek:

8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39.

**Telefon: 92/312-730
92/511-670**

info@leszkft.hu www.leszkft.hu

BESZÁMOLÓ

A 2015. évi gazdálkodásról



ÜZLETI JELENTÉS

A Lakáskezelő Építőipari és Szolgáltató Kft. 2015. évi gazdálkodásáról

BEVEZETÉS

A megváltozott működési feltételekkel folytatott 2014. évi eredményes gazdálkodás után a 2015. évi előzetes üzleti tervet már konkrét adatok birtokában készíthettük el. Az építményadó évközi bevezetése miatt azonban a tervmódosítást igényelt, melyet a tulajdonos a 92/2015. (V.13.) sz. határozatával fogadott el 333.581 eFt nettó árbevétellel és 171 eFt adózás előtti eredménnyel.

A beszámolási időszakban új, korszerű önkormányzati bérlemény-nyilvántartási rendszert és ehhez kapcsolódó komplex ügyviteli rendszert vezettünk be, mely minden elemében korszerű, az ügyfeleket kiszolgáló, s az adminisztrációt egyszerűsítő program.

A megüresedett önkormányzati lakások értékesítésére a ZMJVK 227/2014. (XII.18.) sz. határozata alapján kiírt pályázaton a beszámolási időszakban 4 db lakás értékesítésére került sor. Egyedi közgyűlési döntéssel a bérlő részére további 1 db lakás került eladásra, melyből befolyó összegek a lakásalapba kerültek elhelyezésre. Így a kezelt lakások állománya kismértékben csökkent.

Továbbra is folyamatosak a tartozással rendelkező bérlőkkel szemben fogatosított intézkedések (felmondás, adósságbehajtás, végrehajtás). Ennek következtében az önkormányzati bérleményekkel összefüggő kintlévőségek összege a bázis adatokhoz viszonyítva csökkent.

Az év végéig 4 esetben szűnt meg felmondással a bérleti jogviszony, s összesen 11 lakás visszaadására került sor, melyből 6 esetben az eljáró végrehajtónak, 5 pedig lejárt szerződés, illetve felmondás utáni önkéntes teljesítéssel, felszólítások után került vissza a hasznosítható lakások közé.

A 2015. július 1-től bevezetett új adónem, az építményadó jelentős anyagi terhet jelentett a társaságnak, a féléves adókötelezettség összege 3.400 eFt volt.

A beszámolási időszakban 2015. november 24-től december 11-ig Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának Ellenőrzési Osztálya szabályszerűségi-, pénzügyi-, rendszer- informatikai és utóellenőrzést folytatott le a társaságnál. A gazdálkodást érintő probléma nem merült fel. A megállapított kisebb hiányosságok javítására, javaslatok megvalósítására az intézkedési terv elkészült.

I. ÁRBEVÉTEL

Az értékesítés **nettó** árbevétele közel 1 %-kal haladta meg a tervezett összeget. A többletteljesítés legnagyobb hányadát a bérleti díjak kedvező alakulása tette ki, de kismértékben hozzájárult a közös képviseleti tevékenység árbevételének emelkedése is. Az építőipari tevékenység, javítás teljesítménye az ágazati tervhez képest 6 millió Ft-os elmaradást produkált.

A tervezett kamatbevétel a kamatszintek további csökkenése miatt csupán 70 %-os teljesítést ért el.

Társasági szinten – az egyéb bevételeknek köszönhetően az összes bevétel 115,9%-ra teljesült.

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

Árbevétel alakulása tevékenységenként:

Bérleti díjbevételek:

A beszámolási időszakban számlázott lakbérek, helyiségbérleti díjak és használati díj bevételek túlteljesítése a tervezett adatokhoz viszonyítva 3,3 %-os, melyből a lakbérek 3,6 %-os, míg a helyiségbérleti díjak 1,5 %-os növekedést jelentettek.

A lakbérek esetében a növekmény a lakásrendelet szabályai szerint (még korábban) előre befizetett díjak következménye, míg a helyiségek esetében az Ola u. 30. sz. épületben található üzlethelyiség bérleti díjából adódott. A két tétel nagysága együtt 3,5 millió Ft.

A támogatással épült épületekben lévő lakások után számlázott díjaknál a többletbevétel szintén az előre befizetett díjakból keletkezett, (mintegy 1.800 eFt).

2015. szeptember 30-ig a korábbi közgyűlési döntés alapján 4 üres, gazdaságosan nem felújítható lakás értékesítésére került sor, mely összeg a lakásalapba került elhelyezésre.

Az önkormányzati cégek **közös ügyfélszolgálati irodájának** működtetéséből elért árbevétel összege 1.770 eFt (mely egyedi induló tételeket is tartalmaz).

Közös képviseleti, társasház-kezelési tevékenység: a teljesítés ebben a tevékenységi körben 104,2 %-os, mely részben a díjak emeléséből, részben a megbízások számának bővüléséből származott. Az év során újabb 3 db társasház közös képviseletére kaptunk megbízást.

Központi fűtési tevékenység: nincs nyereségtartalma, csak a fűtési tevékenység költségét számolhatjuk el árbevételként, ezt fizetik meg a bérlők. Az üres lakásokra jutó költség társaságunkat terheli, így az árbevétel a tervezetthez képest 90,6 %.

Lakásértékesítési tevékenység árbevételeként a 1994. előtt értékesített lakások éves törlesztéséből a kamattartalmát számlázhatjuk megállapodás alapján (3%). A pályázat útján érkecsített lakások után járó megbízási díj következménye a tervhez képest kedvező alakulás.

A **karbantartó-gyorsjavító, építőipari** részlegünk teljesítése 92,2 %, mely 6 millió Ft-tal alacsonyabb a tervezett összegnél. A 2015-ös évben jellemző volt, hogy mennyiségre jelentős, a korábbi évekhez hasonló darabszámú munkát végeztünk megrendelésre, ezek azonban kisebb árbevételű munkákból tevődtek össze.

A beszámolási időszakban teljesített nagyobb építőipari jellegű munkáink:

- Üres lakások felújítása: 27.556 eFt
- Kosztolányi u. 10. burkolási munkák I-II. ütem: 1.589 eFt+1.860 eFt
- Landerhegyi Óvoda vizesblokk felújítás, mennyezetjavítás: 4.924 eFt
- Belvárosi Ált. Iskola vizesblokk felújítás: 3.627 eFt
- Játsszóterek felülvizsgálata: 960 eFt
- Játsszótereken végzett megrendeléses javítási munkák: 2.322 eFt
- Balesetveszélyes lépcsők javítási munkái: 10.395 eFt
- Úrhajós úti Tagbölcsöde felújítási munkák: 1.725 eFt
- Köztéri bútorok javítása, festése megrendelésre: 1.155 eFt
- Zalaegerszegi társasházak megrendeléseire végzett munkák: 4.968 eFt

- Flórián u. 19. sz. épület bontása: 1.030 eFt

Közvetített szolgáltatás: a szolgáltatók által leszámított, **100%-ban önkormányzati** tulajdonú épületek, valamint a saját tulajdonú ingatlanok bérlőire továbbhárított közüzemi díjak ellenértéke szerepel árbevételként, a teljesítés 102,7 %.

Takarítási tevékenység: a teljesítés 105,5 %-os volt.

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

Az **egyéb bevételek** soron a telephely részleges értékesítéséből származó bevétel (50.200 eFt), valamint a peresítéssel összefüggésben befolyt késedelmi kamat, perköltség, biztosító által fizetett kártérítés összege szerepel, összesen 3.669 eFt értékben. A telephely értékesítés bevétele a 2014. évi üzleti terv tartalmazta, de csak 2015. évben realizálódott.

A befolyt összegek miatt visszaírt értékvesztés összege 1.928 eFt volt.

II. LÉTSZÁM ÉS BÉRGAZDÁLKODÁS

A létszám és bérköltség alakulásának főbb adatait az alábbi táblázat szemlélteti:

	Megnevezés	2014. évi tény	2015. évi terv	2015. évi tény	Index bázishoz	Index tervhez
1.	Összes létszám (fő)	51	52	53	102,0	101,9
2.	Szellemi állomány	26	26	27	103,8	103,8
3.	Fizikai állomány	25	26	26	104,0	100,0
4.	Összes bérköltség (eFt)	93 109	97 552	98 762	106,1	101,2
5.	Szellemi állomány	55 982	58 951	60 707	108,4	103,0
6.	Fizikai állomány	35 538	37 022	36 378	102,4	98,3
7.	Egyéb (FB tiszteletdíj)	1 514	1 579	1 593	105,2	100,9
8.	Egyszerűsített foglalkoztatás	75		84	112,0	
9.	Átlagkereset Ft/fő/hó	149 542	153 803	152 649	102,1	99,2
10.	Szellemi áll.	179 429	188 945	187 367	104,4	99,2
11.	Fizikai áll.	118 460	118 660	116 596	98,4	98,3

Az átlagos statisztikai állományi létszám 2015. 12. 31-án 53 fő volt, amely a szellemi foglalkozásúak körében 1 fős többletet jelent a tervhez viszonyítva. A többlet az önkormányzati cégek közös ügyfélszolgálati irodájának irodavezetői státuszából adódik. Az irodavezető augusztus hónaptól kezdődően a társaság állományában volt, a foglalkoztatási költségeket fizették meg a cégek közösen.

A 2015. évi üzleti tervben 2 %-os béremeléssel számoltunk, melynek realizálása megtörtént.

Az összese bérköltség 1,2 %-kal magasabb a tervezettnél, mely az előzőekben részletezett foglalkoztatásból, illetve a társaságnál legalább 30 éve foglalkoztatott dolgozóknak kifizetett egyszeri juttatásból adódott. Az egyéb személyi jellegű kifizetések az egyéb kiadásokból és reprezentációs költségből adódtak (ásványvíz, céges rendezvény, stb.).

III. MÉRLEG ÉS EREDMÉNYKIMUTATÁS

A beszámolási időszakban realizált adózás előtti eredmény összege 4.245 eFt nyereség.

Ezen belül a szokásos vállalkozási eredmény 7.589 eFt, a rendkívüli eredmény – 3.344 eFt. Az eredmény nagyságát az árbevétel túlteljesítése, de nagyobb mértékben a telephely értékesítésből származó eredmény befolyásolta.

A rendkívüli eredménykategóriában a veszteség ZMJV Önkormányzatának térítés nélkül átadott út terület nyilvántartási értékéből, illetve az alapítványoknak nyújtott támogatásból adódott.

Az alapítványi támogatások összege 690 eFt, melyből 500 eFt-tal a Lakhatásért Közalapítvány részesült.

Az anyagjellegű ráfordítások tervhez viszonyított teljesítése 93,9 %, ezen belül mind az anyagköltség, mind az igénybevett szolgáltatások körében elmaradás tapasztalható. Az anyagköltségen belül megtakarítás elsősorban az energia felhasználásban jelentkezett, míg az építőipari tevékenység felhasználása meghaladta a tervezettet.

Az építőipari tevékenységhez 3,6 millió Ft-tal kevesebb szolgáltatást vettünk igénybe, továbbá a tervezettnél 1,6 millió Ft-tal kevesebb összeget kellett átutalni a társasházak részére üzemeltetési hozzájárulásként.

Az önkormányzat részéről a működtetői díj a tervezettnél megfelelően alakult.

Az egyéb szolgáltatások többletfelhasználása a bankköltség kismértékű emelkedéséből, illetve a hatósági eljárási díjak nagyságából adódott.

Egyéb ráfordítások között a telephely értékesítéssel összefüggő eszközök nyilvántartási értékének kivezetése (13 millió Ft), építményadó 3.400 eFt, behajthatatlan követelések leírása 11 millió Ft, elszámolt értékvesztés 12.334 eFt, az iparüzési adó és a gépjármű adó együttesen 4,9 millió Ft, cégautó adó fizetési kötelezettség szerepel 227 eFt összegben.

A várható 2016-os kötelezettségekre 24.043 eFt céltartalékot képeztünk.

Az értékesítés és a térítés nélküli átadás miatt az ingatlanállomány, ezzel összefüggésben a befektetett eszközök értéke csökkent, a pénzeszközök, ezáltal a forgóeszközök állománya pedig nőtt.

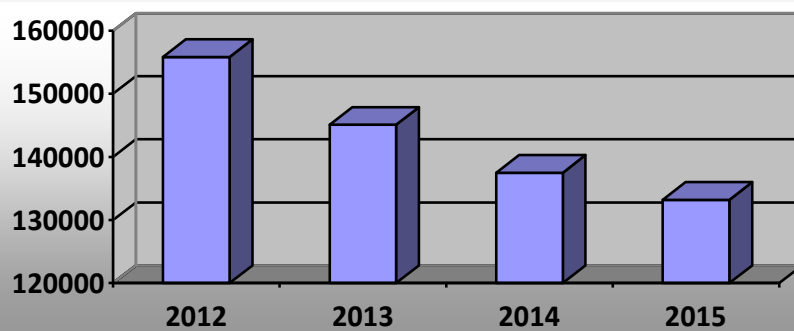
IV. Kintlévőségek alakulása

Nyilvántartott vevőkövetelésünk állománya az év végén 50.476 eFt volt, mely tartalmaz 58.539 eFt elszámolt értékvesztést.

A vevőkövetelések közül az önkormányzati bérleményekkel összefüggő kintlévőségek állománya 95.734 eFt, a mérleg egyéb követelések sorában szereplő, bérlok helyett kifizetett közüzemi díjtartozás összege 37.463 eFt, összesen 133.197.-Ft, mely 3 %-kal alacsonyabb az előző évinél.

A közüzemi díjtartozással kapcsolatban nyilvántartott értékvesztés összege 24.149 eFt.

**Bérlők és lakáshasználók lakbér- és közüzemi
díjhátralékának alakulása (eFt)**



Vevőkövetelések részletezése

Megnevezés	Egyéb vevőkövetelés (eFt)	Önkorm. bérleményekhez kapcsolódó (eFt)	Összes vevőkövetelés (eFt)
1-30 napos késedelem	895	8 051	8 946
31-90 napos késedelem	560	5 628	6 188
91-180 napos késedelem	856	6 745	7 601
181-360 napos késedelem	846	9 710	10 556
360 napon túli	6 027	65 600	71 627
Le nem járt követelés	4 096		4 096
Összesen:	13 281	95 734	109 015

Az önkormányzati bérleményekkel kapcsolatos tartozások közel 50 %-át a bérleményekből már kiköltözött volt bérlők halmozták fel.

Az egyéb követelések sor részletezése (eFt)

Költségvetési kiutalási igények	106
Önkormányzati lakások értékesítése	5 468
Társasházaknak átutalt felújítási hozzájárulás	13 029
Peresítéssel kapcsolatos követelések	4 608
Bérlők helyett kifizetett közüzemi díjak	16 560
Biztosítóval szembeni követelés	3 773
Egyéb követelések	63
Társasági adó túlfizetés	408
Iparűzési adó túlfizetés	14
Időszakos elszámolású ÁFA	4 843
Összesen:	48 872

Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek között a részletre értékesített önkormányzati lakásokkal kapcsolatban fennálló 1 éven túli tőketartozás összege szerepel 4.427 eFt, valamint 385 eFt a fénymásoló, nyomtató pénzügyi lízing miatti kötelezettség.

Az egyéb rövidlejáratú kötelezettségek részletezése (eFt):

Személyi jövedelemadó és különadó fiz. kötelezettség	1 562
December havi munkabér és járulékai	4 344
Költségvetési befizetési kötelezettség	2 337

ÁFA fizetési kötelezettség	4 762
Cégautó adó fiz. kötelezettség	57
Önkormányzati lakásértékesítés	1 509
Óvadék	11 388
Eltérő időszaki fizetendő ÁFA	375
Pázmány P. úti bérloők befizetett óvadéka	1 032
Telephelyi bérloők óvadéka	777
Szakképzési hozzájárulás	55
Munkavállalók letiltásai	40
Egyéb kötelezettség	82
Pénzügyi lízing miatti éves fizetési köt.	186
Vevőktől kapott függő bevétel	1 520
Követelésekből túlfizetések	2 745
Összesen:	32 771

V. Beruházás, fejlesztés

Megnevezés	2014.évi tény	2015.évi terv	2015. évi tény	Index a tervhez
Beruházás	7 328	45 500	13 108	28,8
- ebből nyitó			2 090	
Karbantartás	6 836	1 416	3 759	265,5
Összesen	14 164	46 916	16 867	36,0

A tervezett beruházások közül befejezetlen beruházásként szerepel a beszámolóban telephelyi közműépítés 7.703 eFt értékben.

Nagyobb volument - a tervben szereplő - 2.840 eFt-ot képviselt a bérlemény nyilvántartó, szerződés- és lakáskezelő szoftver, illetve egy projektor beszerzése.

A karbantartási munkák közül jelentősebb tétel az ügyfélfogadás várható megszűnése, csökkenése miatt a telephelyen lévő ügyfélfogadó kisebb átalakítása (tárgyaló kialakítása), telephelyi térvilágítás javítása, a földszinti portahelyiség elavult nyílászárók cseréje (mindez összesen: 740 eFt), és a Pázmány P. u. 10. sz. épületben végzett lakás karbantartási munkák (516 eFt).

A TV torony saját karbantartására 937 eFt-ot fordítottunk. A meglévő gépkocsik, tehergépkocsik tervezett javítási munkái 556 eFt-ot jelentettek.

A telephely értékesítéssel kapcsolatos vízellátó vezeték- és szennyvízcsatorna kivitelezési munkálatai áthúzódtak a következő (2016-os) évre.

Pénzügyi mutatók

Megnevezés	Bázis (2014.)	2015. évi tény
Jövedelmezőségi mutatók		
- eszközarányos nyereség	0,95 %	1,1 %
- saját tőkearányos nyereség	1,24 %	1,6 %

- árbevétel arányos nyereség	0,99 %	1,26
Hatékonyági mutatók		
- készletek forgási sebessége	42,48	44,26
- átlagos beszedési idő	23,1 nap	16,5 nap
- szállítók forgási sebessége	16,23	12,4
- forgótőke forgási sebessége	178,2	186,0
- 1 főre jutó árbevétel	6.520.795.-Ft	6.344.820.-Ft
Tőkeszerkezeti mutatók		
- saját tőke arány	76,6%	71,5 %
- idegen-saját tőke arány	2,95%	1,8%
Likviditási mutatók		
- likviditási ráta	369,7 %	435,8 %
- likviditási gyorsráta	363,2 %	428,5 %
- pénzeszköz arány	170,9 %	257,6 %
- időtartam mutató	239	331

Zalaegerszeg, 2016. április 14.

Pais Kornél
ügyvezető
igazgató

Statistikai számjel: 10711732 6832 113 20

MÉRLEG
Eszközök (aktívák)
2015. év

adatok ezer Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
01.	A. Befektetett eszközök	126 725	117 732
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	9	1 803
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
05.	3. Vagyoni értékű jogok		1 803
06.	4. Szellemi termékek	9	
07.	5. Üzleti, vagy cégetérték		
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek		
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése		
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	126 716	115 929
11.	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	113 363	97 947
12.	2. Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	4 150	4 576
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	7 113	5 703
14.	4. Tenyészállatok		
15.	5. Beruházások, felújítások	2 090	7 703
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.	4. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési 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	221 981	259 113
28.	I. KÉSZLETEK	3 902	4 315
29.	1. Anyagok	1 799	1 511
30.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	69	70
31.	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok		
32.	4. Késztermékek	149	1 065
33.	5. Áruk	1 885	1 669
34.	6. Készletek adótt előlegek		
35.	II. KÖVETELÉSEK	115 444	101 617
36.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	58 477	52 476
37.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG
1/5

38.	3. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
39.	4. Váltókövetelések		
40.	5. Egyéb követelések	56 967	49 141
41.	6. Követelések értékelési különbözete		
42.	7. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
43.	III. ÉRTÉKPAPIROK	0	0
44.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban		
45.	2. Egyéb részesedés		
46.	3. Saját részvények, saját üzletrészek		
47.	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		
48.	5. Értékpapírok értékelési különbözete		
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	102 635	153 181
50.	1. Pénztár, csekkek	367	284
51.	2. Bankbetétek	102 268	152 897
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások	613	1 154
53.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	146	416
54.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	467	738
55.	3. Halasztott ráfordítások		
56.	ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	349 319	377 999

Zalaegerszeg, 2016. április 14.

Pais Kornél
ügyvezető igazgató

Statisztikai számjel: 10711732 6832 113 20

MÉRLEG
Források (passzívák)
2015. év

(adatok ezer Ft-ban)

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
45.	D. Saját tőke	267 737	270 219
46.	I. JEGYZETT TŐKE	210 000	210 000
47.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken		
48.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)		
49.	III. TÖKETARTALÉK		
50.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	54 427	57 737
51.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK		
52.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK		
53.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka		
54.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka		
55.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	3 310	2 482
56.	E. Céltartalékok		28 043
57.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre		28 043
58.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre		
59.	3. Egyéb céltartalék		
60.	F. Kötelezettségek	67 936	64 270
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	7 890	4 812
66.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		
67.	2. Átváltoztatható kötvények		
68.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból		
69.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek		
70.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek		
71.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
72.	7. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő		
73.	8. Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek	7 890	4 812
74.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	60 046	59 458

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG
4/5

75.	1. Rövid lejáratú kölcsönök		
76.	Ebből: az átváltoztatható kötvények		
77.	2. Rövid lejáratú hitelek		
78.	3. Vevőtől kapott előlegek	5 000	
79.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	27 749	26 679
80.	5. Váltótartozások		
81.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással		
82.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban		
83.	8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	27 297	32 779
84.	G. Passzív időbeli elhatárolások	13 646	15 467
85.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	7 909	8 926
86.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	5 737	6 541
87.	3. Halasztott bevételek		
88.	FORRÁSOK(PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	349 319	377 999

Zalaegerszeg, 2016. április 14.

Pais Kornél
ügyvezető igazgató

Statisztikai számjel: 10711732 6832 113 20

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

2015. év

Sor-szám	A tétel megnevezése	2014. évi tény	2015. évi terv	2015. évi tény	Index bázishoz	Index tervhez
a	b	e	d	e	f	g
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	332 561	333 581	336 275	101,1	100,8
02.	Export értékesítés nettó árbevétele					
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	332 561	333 581	336 275	101,1	100,8
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-992	1 000	917	-92,4	91,7
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	9		1801	20011,1	
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	-983	1 000	2 718	-276,5	271,8
III.	Egyéb bevételek	76 928	4 000	55 797	72,5	1394,9
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés	33		1 928	5842,4	
05.	Anyagköltség	44 038	46 480	45 725	103,8	98,4
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	104 433	99 677	91 127	87,3	91,4
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	5 960	5 625	6 387	107,2	113,5
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	710		199	28,0	
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	38 008	36 000	32 848	86,4	91,2
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	193 149	187 782	176 286	91,3	93,9
10.	Béreköltség	93 109	97 553	98 762	106,1	101,2
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 470	8 083	8 711	102,8	107,8
12.	Bérfelrakások	22 513	22 825	24 084	107,0	105,5
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	124 092	128 461	131 557	106,0	102,4
VI.	Értéksökkenési leírás	4 364	4 907	6 256	143,4	127,5
VII.	Egyéb ráfordítások	82 991	18 910	74 173	89,4	392,2
VII/a.	Ebből: értékvesztés	49567	2 000	12334	24,9	616,7
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	3 910	-1 479	6 518	166,7	-440,7
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés					
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott					
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége					
14/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott					
15.	Befektetett pénzügyi eszk. kamatai, árfolyamnyereség					
15/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásokról kapott					
16.	Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	1 611	1 800	1265	78,5	70,3

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG

1/2

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)	1 611	1 800	1 265	78,5	70,3
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése					
18/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott					
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	332		194	58,4	
19/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott					
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztés					
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		150			0,0
21/a.	Ebből: értékelési különbözet					
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	332	150	194	58,4	129,3
B.	PENZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	1 279	1 650	1 071	83,7	64,9
C.	SZOKASOS VALLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	5 189	171	7 589	146,3	4438,0
X.	Rendkívüli bevételek			1		
XI.	Rendkívüli ráfordítások	282		3345	1186,2	
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	-282	0	-3 344	1185,8	
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	4 907	171	4 245	86,5	2482,5
XII.	Adófizetési kötelezettség	1 597		1763	110,4	
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	3 310		2 482	75,0	
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre					
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés					
G.	MERLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F+22- 23)	3 310		2482	75,0	

Zalaegerszeg, 2016. április 14.

Pais Kornél
Ügyvezető igazgató

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

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

Zalaegerszeg, 2016. április 14.

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
- villanszerelés
- víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló szerelés
- egyéb épületgépészeti szerelés
- vakolás
- épületasztalos-szerkezet szerelése
- padló-, falburkolás
- festés, üvegezés
- egyéb befejező építés m.n.s.
- tetőfedés, tetőszerkezet építés
- egyéb speciális szaképítés m.n.s.
- alapanyag, üzemanyag ügynöki nagykereskedelme
- fa-, építési anyag ügynöki nagykereskedelme
- szerszámgép-nagykereskedelem
- bányászati-, építőipari gép nagykereskedelme
- hulladék nagykereskedelem
- raktározás, tárolás
- kempingszolgáltatás
- italszolgáltatás
- vezetékes távközlés
- vezetékek nélküli távközlés
- adatfeldolgozás, web-hosztíng szolgáltatás
- saját tulajdonú ingatlan adás-vétele
- saját tulajdonú, bérlet 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: Szíjártóné Gorza Klára Zalaegerszeg, Stadion u. 8., könyvvizsgálói bejegyzés száma: 001067)**
- **A beszámoló készítéséért felelős: Vargáné Horváth Piroska gazdasági vezető (mérlegképes regisztrációs szám: 129462)**

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

- a) A mérlegkészítés időpontja : 2004. évtől február 28.
- b) Az eredménykimutatás 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 eFt egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket, szellemi termékeket és vagyoni értékű jogokat használatbavételkor 100 %-ban költségként számoljuk el.
- e) Az értékcsökkenési leírás választott és alkalmazott módszere lineáris, a tárgyi eszközök teljes körére vonatkozóan.
A leírási kulcsok az eszközök műszaki állapotának megfelelően - egyedileg - kerültek meghatározásra.

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:

Az egyéb vevőkövetelések esetében 180 napon belüli kintlévőségek után értékvesztést nem számolunk el.

A 180 napot meghaladó kintlévőségek esetében 200.000,- Ft egyedi értékhatár alatt első évben a követelés 40 %-át, második évben a további 30 %-ot számolunk el értékvesztés címén, ezer forintra kerekítve.

A 200.000,- Ft-ot meghaladó követeléseket a továbbiakban is egyedileg minősítjük.

A 2014. január 1-től hatályos működtetői szerződésben foglaltak alapján az önkormányzati tulajdonú bérleményekkel, illetve a saját tulajdonú lakásbérleményekkel összefüggésben keletkezett követelésekre értékvesztést abban az esetben számolunk el, ha a bérleti fizetési hajlandóságot nem mutatott, illetve a peres eljárás nem vezetett eredményre. Az elszámolandó értékvesztés mértéke a követelés 75 %-a.

- h) Céltartalék képzés: a 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.

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

- 1. sz. táblázat: Az immateriális javak és a tárgyi eszközök bruttó értékének állományváltozása
- 2. sz. táblázat: Az immateriális javak és a tárgyi eszközök értékcsökkenésének állományváltozása
- 3. sz. táblázat: Értékesítés nettó árbevétele fő tevékenységenként
- 4. sz. táblázat: Elszámolt értékvesztések állományváltozása
- 5. sz. táblázat: Vagyoni, jövedelmezőségi és pénzügyi helyzet alakulása
- 6.sz. táblázat: Cash-flow kimutatás

III. TÁJÉKOZTATÓ INFORMÁCIÓK

- 7. sz. táblázat: A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos állományi létszáma, bérköltsége és egyéb személyi jellegű kifizetései, az ügyvezető igazgató és a Felügyelő Bizottsági tagok járandósága

8. sz. táblázat: Időbeli elhatárolások alakulása
9. sz. táblázat: Az adózás előtti eredményt módosító tételek
10. sz. táblázat: Működtetett önkormányzati ingatlanok bevételei és költségei
11. sz. táblázat: A rendkívüli ráfordítások részletezése
12. sz. táblázat: A kezelésből kikerült és kezelésbe került lakások részletezése
13. sz. táblázat: A kezelésből kikerült és kezelésbe került egyéb bérlemények részletezése

IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS A TÁRGYI ESZKÖZÖK
BRUTTÓ ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA
2015. ÉVBEN

ezer Ft

	MEGNEVEZÉS	Nyitó	Évközi	Évközi	Átsorolás	Záró
		érték	növekedés	csökkenés		Érték
I.	Immateriális javak összesen	5 207	3 172	702	0	7 677
	Vagyoni értékű jogok	1050	3172	8		4214
	Üzemi, vagy cégtérlek					0
	Szellemi termékek	4 157		694		3463
	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0
	Alapítás-szervezés aktivált ért.	0	-			0
II.	Tárgyi eszközök összesen	195 399	17 154	32 878	0	179 675
	Ingatlanok	153 614	1800	22790		132 624
	Műszaki berend. gépek, járművek	9 770	1310	688		10 392
	Egyéb berendezés, felszerelés	29 925	936	1 905		28 956
	Beruházások	2090	13 108	7 495		7 703
	Beruházásokra adott előlegek					

HALMOZOTT ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁSA
2015. ÉVBEN

		ezer Ft			
	MEGNEVEZÉS	Nyitó érték	Évközi növekedés	Évközi csökkenés	Átsorolás
I.	Immateriális javak összesen	5 197	1 379	702	0
	Vagyoni értékű jogok	1050	1370	8	2412
	Üzemi, vagy cégérték				0
	Szellemi termékek	4 147	9	694	3462
	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				0
	Alapítás-szervezés aktivált ért.				0
II.	Tárgyi eszközök összesen	68 684	4 877	9 815	0
	Ingatlanok	40 251	1 648	7222	34 677
	Műszaki berend.gepek, járm	5 621	883	688	5 816
	Egyéb berendezés, felszer.	22 812	2 346	1905	23 253
	Beruházások				
	Beruházásokra adott előlegek-				

Tevékenységek árbevétele, bevétele

	MEGNEVEZÉS	BÁZIS	2015. évi	2015. évi	INDEX	
			TERV	TÉNY	Bázishoz	Tervhez
					%	%
	1. Bérleti díjbevételek	108 505	109 091	112 585	103,8	103,2
	2. Tám. Lakások bérleti díjbevét.	28 414	30 616	32 423	114,1	105,9
	3. Ügyfélszolgálati iroda üzemelt.			1 770		
	4. Társasházak közös képvis.	31 360	31 960	33 314	106,2	104,2
	5. Központi fűtés	14 443	16 000	14 488	100,3	90,6
	6. Lakásértékesítés	138	90	371	268,8	412,2
	7. Építőipari tevékenység	76 129	78 000	71 910	94,5	92,2
	8. Kiszervezett szolgáltatás	31 891	32 000	32 865	103,1	102,7
	9. Takarítási tevékenység	4 301	4 270	4 504	104,7	105,5
	10. Egyéb tevékenység (bérbeadás)	37 380	31 554	32 045	85,7	101,6
	11. Egyéb bevétel	76 928	4 000	55 797	72,5	1394,9
I.	Üzemi tevékenység árbevétele	409 489	337 581	392 072	95,7	116,1
II.	Pénzügyi műveletek bevétele	1 611	1 800	1 265	78,5	70,3
III.	Rendkívüli bevétel	-	-	I		
	Összesen	411 100	339 381	393 338	95,7	115,9

KÖVETELÉSEKRE ELSZÁMOLT ÉRTÉKVESZTÉS
ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA 2015. évben

(ezer Ft-ban)

Ssz	MEGNEVEZÉS	Összes
1.	Értékvesztés nyitóállománya	72282
2.	Határidőre ki nem egyenlített vevő követelésekre elszámolt értékvesztés	5805
3.	Egyéb követelésekre elszámolt értékvesztés	6529
4.	Visszaírt értékvesztés	1928
5.	Kivezetett értékvesztés	
6.	Értékvesztés záró állománya	82 688

KÖVETELÉSEKRE ELSZÁMOLT ÉRTÉKVESZTÉS
ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA 2015. évben

(ezer Ft-ban)

Ssz	MEGNEVEZÉS	Összes
1.	Értékvesztés nyitóállománya	72282
2.	Határidőre ki nem egyenlített vevő követelésekre elszámolt értékvesztés	5805
3.	Egyéb követelésekre elszámolt értékvesztés	6529
4.	Visszaírt értékvesztés	1928
5.	Kivezetett értékvesztés	
6.	Értékvesztés záró állománya	82 688

CASH FLOW KIMUTATÁS

(ezer Ft-ban)

Ssz	MEGNEVEZÉS	+	-
1.	Adózás előtti eredmény	4 245	-
2.	Elszámolt amortizáció	6 256	-
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	12 334	-
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	28 043	-
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye		
6.	Szállítói kötelezettség változás		1 070
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változás	482	
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	1 821	
9.	Vevőkövetelés változás	43 234	
10.	Forgóeszköz változás		42 154
11.	Aktív időbeli elhatárolás változás		541
12.	Fizetett adó		1 763
13.	Fizetett osztalék		
	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás	96 415	45 528
14.	Befektetett eszközök beszerzése		12 830
15.	Befektetett eszközök eladása	15 567	
16.	Kapott osztalék	-	-
	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változások	15 567	12 830
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.	Alapítókka szembeni, ill. egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek változása		3 078
	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás	0	3 078
	ÖSSZESEN	111 982	61 436
	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA	50 546	

**2015. ÉVBEN FOGLALKOZTATOTT MUNKAVÁLLALÓK LÉTSZÁMA, BÉRKÖLTSÉGE
ÉS SZEMÉLYI JELLEGŰ KIFIZETÉSE**

Megnevezés	Teljes munkaidős		Részmun- ka-idős	Nyugdíjas	Megbízás	Egyszerű- sített foglalkoz- tatás	Munkavála- lók összesen	Ügyv. ig- tiszteletdíj	Felügyelő Bizottság tiszteletdíj a	Társaság összesen
	Munkás	Szellemi								
Átlagos állományi létszám (fő)	21	24	4	3			52	1		53
Bérköltség (e Ft)	30 632	50 350	3 186	3 201			87 453	9 716	1 593	98 762
Személyi jellegű kifizetés összesen (e Ft)	3 691	3 825	560	396			8 472	239		8 711
- betegség	370	90	39	37			536			536
- életbiztosítás	194	222	37	18			471	9		480
- végkielégítés							0			0
- munkába járás költsége	528	603					1 131			1 131
- napidíj							0			0
- segély	50						50			50
- étkezési hozzájárulás	1 770	2 023	337	241			4 371	96		4 467
- iskolakezdési támogatás							0			0
- munkaruha juttatás							0	96		96
- egyéb	779	887	147	100			1 913	38		1 951

Könyvvizsgáló részére fizetett díj

792000

IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK ALAKULÁSA
2015

(ezer Ft-ban)

MEGNEVEZÉS	2015	Várható rendezés időpontja
Aktív időbeli elhatárolások		
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása (újságok, kiadványok előfiz., biztosítási díjak)	738	2016.01.hó
Bevételek aktív elhatárolása (késedelmi kamat, pénzügyi kamat)	416	2016. 01.hó
ÖSSZESEN:	1154	
Passzív időbeli elhatárolások		
Költség passzív elhatárolása (áramdíj, internet, telefon számlák, 2015. évi prémium és jár., bankköltség)	6 541	2016. 01-02, 05. hó
Bevételek passzív elhatárolása (előre befizetett bérleti díjak, központi fűtés elszámolás)	8 926	2016.
ÖSSZESEN:	15 467	

TÁRSASÁGI ADÓ ELSZÁMOLÁSA
2015. ÉV

Adózás előtti, eredményt módosító tételek

Ssz.	MEGNEVEZÉS	2015. ÉV
Eredményt növelő tételek		
1.	Az adóévben terv szerint és terven felüli értékcsökkenési leírásként elszámolt összeg	6 256
2.	Várható kötelezettségre képzett céltartalék	28 043
3.	Az adóévben elszámolt értékvesztés összege	12 334
4.	Tárgyi eszközök állományból történő kivezetése miatt	15 568
5.	Kiegészítő sportfejlesztési támogatás	75
6.	Jogerős határozatban megállapított bírság	65
7.	Visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatás, juttatás	201
8.	Önellenőrzés ráfordításként elszámolt összege	1
	Összesen:	62 543
Eredményt csökkentő tételek		
1.	Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege	7 098
2.	Kivezett tárgyi eszközök szám. nyilv. Értéke	17 297
3.	Követelésekre az adóévben visszaírt értékvesztés	1 928
4.	Alapítványi támogatás	102
	Összesen:	26 425
	Társasági adó számítása	
	Adózás előtti eredmény	4 245
	Adóalap	40 363
	Jövedelem nyereségminimum	7867
	Adófizetési kötelezettség	4 036
	Adókedvezmény	2273
	Fizetendő adó	1 763

Működtetett önkormányzati ingatlanok bevételei és költségei
2015. év

(ezer Ft-ban)

MEGNEVEZÉS	2015. évi terv	2015. évi tény	Teljesítés %
BEVÉTELEK			
Lakbér és használati díj előírás	87 136	90 304	103,6
Helyiségbérlet	21 955	22 281	101,5
Összes bevétel	109 091	112 585	103,2
FELHASZNÁLÁS			
Üzemeltetésre	52 150	47 869	91,8
-működtetői díj	22 000	22 000	100,0
- üzemeltetési hozzájár. tházak	25 000	23 356	93,4
- üzemelt külső számlák alapján	4 800	1 803	37,6
- egyéb költségek	350	710	202,9
Karbantartási munkákra	4 417	3 242	73,4
- külső vállalkozó által végzett	2 500	1 477	59,1
- saját vállalkozásban	1 917	1 765	92,1
Felhasználás összesen	56 567	51 111	90,4
Támogatott épületek lakbér és használati díj előírás	30 616	32 423	105,9
FELHASZNÁLÁS			
Üzemeltetésre	5 100	2 353	46,1
Egyéb költségek		2 133	
Karbantartási munkákra	2 302	2 656	115,4
- külső vállalkozó által v.	1 000	1 353	135,3
- saját vállalkozásban	1 366	1 303	95,4
Felhasználás összesen	7 402	7 142	96,5
Összes bevétel	139 707	145 008	103,8
Összes felhasználás	63 969	58 253	91,1
Üzemi általános költség	28 436	28 602	100,6
Központi irányítás költsége	16 000	17 998	112,5
Behajthatatlan tartozások leírása	10 000	11 166	111,7
Követelésre elszámolt érték.		11 047	
Eredmény	21 302	17 942	84,2
Tarsasházak részére esedekes, el nem utalt üzemeltetési hozzájárulás összege		0	

RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK RÉSZLETEZÉSE

(ezer Ft)

MEGNEVEZÉS	2015
Alapítványi és egyéb támogatás	690
Elengedett követelés	
Térítés nélküli eszközátadás	2655
ÖSSZESEN	3 345

Térítés nélküli fölterület átadás Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata részére 2.634 eFt.

2015. évben kezelésből kikerült lakások

Ssz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m ²	Kikerülés oka
1.	Galamb u. 2.	lkomfortos	60	bontás
2.	Galamb u. 4. fsz.	összkomfortos	69	bontás
3.	Galamb u. 4. fsz. 2.	komfortt nélküli	29	bontás
4.	Berzsenyi u. 15. IX. 56.	összkomfortos	62	értékesítés
5.	Vizslaparki u. 27. X.75.	összkomfortos	60	értékesítés
6.	Átalszegett u. 68.	komfortos	43	értékesítés
7.	Hegyalja 31. IV. 13.	összkomfortos	52	értékesítés
8.	Vizslaparki u. 23. VIII.60.	összkomfortos	66	értékesítés
9.	Vizslaparki u. 23. IX. 67.	összkomfortos	62	értékesítés

2015. évben kezelésbe bekerült lakások

Ssz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m ²	Dátum amikor kezelésünkbe került
1.	Kossuth u. 34. IV. 8.	komfortos	28.	2015.08.01

2015. 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	értékesítés

6-7/2016

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a LÉSZ KFT (Zalaegerszeg, Kert u. 39.) Felügyelő Bizottságának üléséről, 2016. 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. A 2015. évi beszámoló megtárgyalása
2. A 2016. évre szóló előzetes üzleti terv véglegesítése
3. Javaslat az ügyvezető 2016. évi prémiumfeladataira
4. A FB 2016. évi munkatervének jóváhagyása

Az ügyvezető köszöntötte az FB ülés résztvevőit, majd tájékoztatást adott a 2015. évi gazdálkodás legfontosabb eredményeiről. Elmondta, hogy mind a bevételi tervet, mind pedig az eredménytervet sikerült túlteljesíteni, így a társaság az elmúlt évet 4.245 eFt adózás előtti eredménnyel zárta. Az árbevétel kedvező alakulása elsősorban a bérleti díjbevételeknek, illetve a társasházi közös képviseleti tevékenységnek köszönhető. Megemlítette az építőipari ágazat közel 10 %-os elmaradását is, amely a bevételkiesés ellenére a munkák számában nem jelentett csökkenést.

A kintlévőségek állományát is sikerült csökkenteni, a jogi lehetőségek következetes alkalmazásával, illetve a személyes kapcsolattartás folyamatával.

Ezután a könyvvizsgáló tájékoztatta a Felügyelő Bizottságot a könyvvizsgálat megállapításairól, valamint arról, hogy a tulajdonos felé a könyvvizsgálói záradékot (véleményt) kiadta.

A Felügyelő Bizottság a rendelkezésére bocsátott írásos anyagok alapján a LÉSZ Kft. 2015. évről szóló beszámolóját egyhangú döntéssel jóváhagyta.

2/2016. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. 2015. évi beszámolóját 377.999 eFt mérleg főösszeggel, 4.245 eFt adózás előtti eredménnyel jóváhagyta, s azt a tulajdonosnak elfogadásra javasolja.

A Felügyelő Bizottság megerősítve a 2016. március 22-i ülésen hozott **1/2016. sz.** határozatban foglaltakat, az ügyvezető részére a kifizethető prémium mértékét az alábbiak szerint hagyta jóvá:

A prémium alapja az éves alapbér 100 %-a.

1. Az éves személyi alapbér 30 %-ának megfelelő prémium fizethető, amennyiben a társaság adózás előtti eredménye eléri a 2015. évi üzleti tervben szereplő 171 eFt-ot. Az

eredmény növelése érdekében minden további 500 eFt eredmény-növekedésre 5 % fizetendő, maximum 10 %-ig (összesen 40 %)

Értékelés:

A feladat teljesült: az adózás előtti eredmény összege 4.245 eFt.

Kifizethető 30 +10 =40 %

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

Értékelés:

Az elért árbevétel 2015. évben 336.275 eFt, mely 2.694 eFt-tal több, mint amely a 2015. májusban módosított, végleges üzleti tervben szerepel.

Kifizethető : 20 %.

3. A LÉSZ Kft. kezelésében lévő bérleményekkel összefüggő kintlévőségek összegének csökkentése: amennyiben a tartozások összege 2015. év végén nem haladja meg a 2014. évit, akkor az éves prémium 20 %-a fizethető ki, minden további 1 %-os csökkenés esetén 2 % prémium fizethető, maximum az éves prémium 10 %-áig (összesen 30 %-ig).

Értékelés: A feladat teljesült: 2015.12.31-én a bérlők összesített hátraléka 133.197 eFt volt, a 2014.12.31-én nyilvántartott összeg 137.483 eFt volt. Megállapítható, hogy a hátralékok csökkentek, a csökkenés mértéke 3,2 %-os.

Kifizethető: 26%

4. Hosszabb távú lakás- és helyiséggazdálkodási koncepció, illetve javaslat kidolgozása, figyelembe véve a helyi lehetőségeket, a lakossági igényeket és a gazdasági lehetőségeket. A feladat teljesítése esetén az éves személyi alapbér 10 %-a fizethető ki.

Értékelés:

A feladat teljesült: a lakás- és helyiséggazdálkodási koncepció anyaga elkészült, mely leadásra került az illetékes Alpolgármester, Szociális és Igazgatási Osztály részére.

Kifizethető: 10 %

Összesen: 96 %, ebből előlegként kifizetésre került 40 %, kifizethető 56 %

A második napirendi pont keretében az ügyvezető tájékoztatta a Felügyelő Bizottságot, arról, hogy a már elfogadott előzetes üzleti tervet javasolja végleges jóváhagyásra, mivel nem merült fel olyan körülmény, amely a módosítást indokolná. A bizottság a javaslatot egyhangú határozattal támogatta.

3/2016. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság a LÉSZ Kft. 2016. évre vonatkozó üzleti tervét 337.013 eFt nettó árbevétellel és 1.224 eFt adózás előtti eredménnyel jóváhagyta, s azt a tulajdonosnak elfogadásra javasolja.

A következő napirend keretében a Felügyelő Bizottság megtárgyalta és elfogadta az ügyvezető által 2016.évben teljesítendő prémiumfeladatokat.

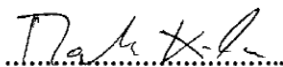
4/2016. sz. határozat

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.

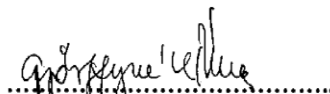
1. A cég társasház üzemeltetési tevékenységének kiterjesztése: a társasház-kezelés területén a cég szerezzen más városban is legalább 40 lakás közös képviselőre kiterjedő megbízás(oka)t, ezáltal növelve a cég árbevétele mellett a piaci részesedését is. A feladat teljesítése esetén az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 15%-ának megfelelő prémium adható. Minden további 5 lakás közös képviselőre kiterjedő megbízás(ok) megkötése esetén az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 5%-ának megfelelő prémium adható, maximum az éves személyi alapbér 30%-áig
2. A hátralékezeléssel 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.
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 alapbér 30%-ának megfelelő prémium adható.
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 alapbér 10%-ának megfelelő prémium adható.

Végezetül a Felügyelő Bizottság az **5/2016. sz. határozatával** elfogadta a 2016. évre vonatkozó munkatervet.

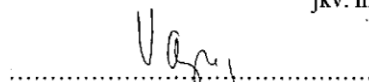
k.m.f.



Marton Viktor
FB elnök



Györfi Kőnczöl Tímea
jkv. hitelesítő


Vargáné Horváth Piroska jkv. vezető

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

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

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

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztem a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft (8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39., Cg. szám 20-09-060878) mellékelt 2015. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2015. december 31.-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 377.999 E Ft, a mérleg szerinti eredmény 2.482 E Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

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

A könyvvizsgáló felelőssége

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

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló ügyvezetés általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollokat azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a vállalkozás belső kontroll rendszerének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és az ügyvezetés számviteli becslései ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó bemutatásának értékelését



is. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munka az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

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

Vélemény

A könyvvizsgálat során a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft 2015. évi éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltam, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztem arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményem szerint az éves beszámoló a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft 2015. december 31.-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Zalaegerszeg, 2016. április 14.


Szijártóné Gorza Klára
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 001067





8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39.

Telefon: 92/312-730

Fax: 92/314-371

info@leszkft.hu www.leszkft.hu

A LAKÁSKEZELŐ, ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

2016 ÉVI ÜZLETI TERVE



Az elmúlt év és a 2016. évi üzleti terv számaait és annak teljesítését nagymértékben befolyásolta a telephely részleges értékesítése és a kapcsolódó közműberuházások megvalósítása. A telephely 1968-as évtől az 1970-es évek elejéig épült, a telephelyi épületek ivóvíz, csapadékvíz, szennyvíz elvezetése előregedett, néhány épület derítővel rendelkezik. A telephely részleges értékesítése mellett ezen beruházással együtt a Vágóhíd utca felé beköthetőek ezek a szolgáltatások, míg az irodaépület a Kert u. felől kerül ellátásra.

Már a 2014. évi tervben szerepeltettük ennek számszaki hatásait, azonban az értékesítés, földhivatali bejegyzések, stb. csak 2015-ben realizálódott, amit az üzleti terv nem tartalmazott. Ugyanakkor a tervezett közműberuházás, közbeszerzési eljárással csak a 2016-os üzleti évben valósul meg, melynek értékét majd térítés nélküli átadásként kell az Önkormányzat részére átadni – jogszabályi kötelezettség miatt.

Ennek ellensúlyozására a 2015. évi várható eredmény terhére céltartalék képzésére kerül sor (maximum a várható beruházás átadási összegében), mely a 2016-os évben, a munka megvalósulása után a térítés nélküli átadást ellentételezi.

Ezek az egyszeri tételek tehát meghatározóak mind a 2015. évi várható, mind pedig a 2016. évi előzetesen tervezett adatok esetében.

Így összességében, ezek figyelembe vételével 1.224e Ft adózás előtti eredménnyel tervezzük a 2016-os évet.

Az üzleti terv összeállítása során a reálisan elérhető bevételeket, a működéssel összefüggő kiadásokat, ráfordításokat vettük számba.

A tervezett gazdálkodási eredményt befolyásolja továbbá az építményadó összege is, melynek az új, csökkentett díjtétellel (900 Ft/nm) számított összege 4 millió Ft, mely összegileg mintegy 500 ezer Ft-tal több, mint a korábbi év, hiszen most egész évre kell azt megfizetni.

Ennek egy részét - a saját tulajdonban lévő bérbeadott ingatlanok esetében - megpróbáljuk áthárítani a bérlőkre, melyet árbevételben beterveztünk.

Összességében a következő év fő célkitűzései a következőkben foglalhatók össze:

1. a közös ügyfélszolgálati iroda működésével a bérlők ügyeinek színvonalasabb ellátása,
2. további megbízások elnyerése – Zalaegerszeg városán kívül is – a közös képviselői tevékenységben,
3. az építőipari ágazat kapacitásának sikeres lekötése,
4. a lakások karbantartásának, felújításának színvonalas elvégzése,
5. a lakásbérlemények rendelet szerinti ellenőrzése, a „lelakások” hathatósabb elkerülése,
6. a bérlőkkel szembeni követelések lehetőség szerinti további csökkentése, az új tartozások keletkezésének megelőzése a rendelkezésre álló eszközökkel,
7. a végrehajtási eljárások, behajtási folyamatok következetes végrehajtása.

A társaság munkaszervezetében – amennyiben a tulajdonos új feladatot nem ír elő - változást nem tervezünk, a feladatokat a meglévő 52 fős létszámmal kívánjuk ellátni.

KEZELT BÉRLEMÉNYEK ÁLLOMÁNYA

A kezelésünkben lévő lakások és egyéb helyiségek száma 2015 novemberében 1038 db volt, melyből 796 db a lakások száma és 232 db az egyéb ingatlan.

A kezelt ingatlanok száma a korábbi évekhez képest folyamatos csökkenést mutat (elsősorban az rossz állapotú ingatlanok, valamint a bérlőknek történő értékesítések miatt), az alábbiak szerint:

Év	Lakás	Nem lakás	Összesen
2012	850	247	1097
2013	809	244	1053
2014	803	243	1046
2015. nov.	796	232	1038

Véleményünk szerint a bérlakás állomány további csökkentése – a jelenlegi piaci viszonyok mellett – nem célszerű.

A táblázatban szereplő lakásállományból az üresen állók aránya 6 %, amely a korábbi évek 10-11 %-os arányához képest jóval kedvezőbbnek mondható. A bontandó, illetve nem hasznosítható lakások száma 23 db, mely szintén kevesebb, mint a korábbi évben.

A lakásállomány év közben az értékesítéssel (5 db), 3 db bontással (Galamb utca) csökkent, illetve adásvételi szerződésbontás miatt 1 db lakás visszakерülésével változott (nőtt).

A hasznosítható nem lakás célú helyiségek többsége bérbe van adva, gyakorlatilag 3-4 db iroda, 4 db raktár, 1 db üzlet, illetve 2 db pincehelyiség, valamint a garázsok (135 db) bérleti díjával számolhattunk, a többi korlátozottabban forgalomképes helyiség üres, a folyamatos pályáztatás ellenére is (mintegy 50 db, jellemzően társasházi pince, raktár). Ezek esetében a társasház az üresen állás idejére is jogosan számítja fel a költségeket (üzemeltetés, közös költség).

A vagyonrendeletben leírt szabályok szerinti alapítványoknak, egyesületeknek, közhasznú szervezeteknek kedvezményes bérleti díjjal 17 helyiséget adunk bérbe.

A működtetett önkormányzati ingatlanokra vonatkozó bevételek és költségek részletezését a 2. sz és a 3. sz. melléklet tartalmazza.

PÉNZÜGYI HELYZET ALAKULÁSA

A társaság pénzügyi helyzetét az ingatlan értékesítésből származó bevétel kedvezően befolyásolta, s egyben ez biztosítja a forrást a közműberuházásra.

A legfőbb bevételi forrást jelentő – bérlők által fizetendő bérleti és közüzemi díjak – hátralékok összege azonban közel 5 %-kal nőtt a 2014. évi adatokhoz viszonyítva, bár ez év közben mindig kisebb-nagyobb ingadozást mutat.

A bérlői tartozások alakulása 2010-2015.09.30.

Megnevezés	Tartozás összege (eFt)
2010.12.31.	153 123
2011.12.31.	156 733
2012.12.31.	155 821
2013.12.31.	145 099
2014.12.31.	137 483
2015.09.30.	144 084

BEVÉTELEK

Az 1. sz. melléklet tartalmazza a 2015. évre várható és 2016. évre tervezett bevételeket tevékenységenkénti bontásban.

Az összes tervezett bevétel 341.013 e Ft, mely a 2015. évi várható adat 87 %-a. Az eltérést az ingatlan értékesítésből származó bevétel okozza.

Ha e nélkül hasonlítjuk össze a bázist és a tervezett adatot, akkor a változás +0,2 %-os.

A nettó árbevétel tervezett összege 337.013 eFt, amely a 2015. évi várhatónak 99,4 %-a, melyet a tevékenységenkénti bevételek alapján reálisan elérhetőnek tartunk.

Az egyéb bevételek között a korábban peresített tartozásokra befizetett kamat és járulékos költségek várható megtérülését terveztük.

Az **üzemi tevékenység** tervezett árbevétele az egyéb bevételekkel együtt 340.513 eFt, a pénzügyi műveletek tervezett bevétele, mely csak kamatbevételt tartalmaz 500 eFt összegben.

Részletezve:

Bérleti díjbevételek soron az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérleti díja, valamint használati díjának összege szerepel.

Az összegből 88.367 eFt a tervezett lakbérbevétel, míg 20.311 eFt az üzletek és egyéb helyiségek után számlázott bérleti díj.

A támogatással épült épületek kalkulált lakbérbevétele 32.245 eFt.

A 2 sz. melléklet adataiból látható, hogy a tervezett bevételek kis mértékben alacsonyabb összegűek, mint a 2015. évi várható adatok.

Jelen üzleti terv írásakor még nem ismert a jövő évi lakberek mértéke.

A lakbérből származó bevételek esetében a Honvédségi bérlőkijelölésű lakások jelentik a csökkenést (a bérlőkijelölési jogról való lemondás miatt a volt bérlőkijelölő már nem fogja fizetni a lakbért). Ezeknél a lakásoknál legfontosabb, és elemi érdekünk azok mielőbbi jó állapotba hozása, és a lakáskonceptióban megfogalmazott célok szerinti bérbeadása.

A helyiségbérleti díjak esetében egy esetlegesen várható értékesítési pályázat miatt nem terveztünk egész évre bevételt az Ola u. üzlet bérbeadásából.

Az elérhető bérleti díjbevételt markánsan meghatározza az üres lakások és egyéb helyiségek száma. Folytatódott a korábbi években elindult tendencia, mely szerint 2012. óta folyamatosan csökken az üres lakások állománya. (2015 novemberében 47 db volt, melyből azonban 20 db rosszabb állapotú (felújítás alatt álló), valamint üres bérlőkijelölési joggal terhelt lakás, néhány lakás bontásra van kijelölve, azaz a valóságban csupán 15-19 lakás áll üresen, mely közel 800-as állomány esetén alacsony érték).

A terv a 2015-ben érvényes fajlagos díjtételekkel számol, mind a lakások, mind pedig a nem lakás célú helyiségek esetében.

Támogatással épült lakások bérleti díjbevétele 32.245 eFt, mely a várható adat 99,7 %-a, gyakorlatilag megegyezik a bázissal.

Társasházi közös képviselet: a 2015. évi várhatóhoz képest jelentkező 2,3 %-os többlet nem díjemelésből, hanem az ügyfélkör bővüléséből származik. 2016. január 1-től 2 új épület közös képviseletére kaptunk megbízást. A jövő évben további célként a helyben megpályázható házakon kívül más városokban is próbálunk megbízást vagy megbízásokat elnyerni.

A **központi fűtési** tevékenység árbevételét a várható adatok alapján terveztük. (A bérlők a tényleges költségeket fizetik, így az árbevétel összege megegyezik a költségek összegével).

Ebben is történhet változás, hiszen ha a költségek alacsonyabbak, akkor az árbevétel is alacsonyabb lesz, vagy éppen fordítva.

Korábbi részletre vásárolt önkormányzati bérlakások nyilvántartása: a kifutó részletfizetések miatt a bevétel évről – évre alacsonyabb, egyéb értékesítési szándékról most nincs.

Karbantartó-gyorsjavító részleg és építőipari kivitelezés, felújítások: a bázisul szolgáló 2015. évben várhatóan a tervezett árbevételt közelítjük meg, a tervezett összeg ezért a terv és a várható közé tehető (75.000 eFt).

ZMJV Önkormányzata jóváhagyta a lakásalap 2016. évre tervezett felhasználását, ebben a kilakoltatások, elhalálozások miatt megüresedett lakások felújítási munkáinak bevételeivel számolhatunk, melynek nagyságrendje 35 millió Ft.

Már előre megkötött szerződéssel rendelkezünk továbbá közel 11 millió Ft értékben társasházi kivitelezési munkára a 2016-os évre.

Közvetített szolgáltatások: a bérlők felé továbbszámlázott vízdíjak, hulladékszállítási díjak, kéményseprés, lépcsőház világítás, stb. becsült összegét tartalmazza, mely megegyezik a bázisadattal, ezen a területen nincs információnk díjváltozásról.

Egyéb tevékenység: a telephelyen, TV-toronyban bérbeadással hasznosított ingatlanok, illetve a társaság tulajdonában lévő lakások bérleti díjbevétele a meghatározó elem.

A telephelyi ingatlanok bérbeadásának bevétele a 2015. évben értékesített és korábban bérbeadott helyiségek bérleti díjával csökkent, ugyanakkor az építményadó részleges áthárításával nőtt.

A saját tulajdonú Pázmány Péter, Vágóhid uti lakások bérleti díjai is a részben áthárított építményadó összegével növelten szerepelnek a tervben. Összességében e soron így 1,6 millió Ft kiesés várható.

Egyéb bevételek: a tervezet a kapott bírságok, késedelmi és egyéb kamatok várható bevételeit valamint a céltartalék elszámolását tartalmazza.

LÉTSZÁM ÉS BÉRGAZDÁLKODÁS

A következő évet gyakorlatilag változatlan létszámmal terveztük. Így összesen 52 fő foglalkoztatását tervezzük, a korábbi közmunkaprogram során továbbfoglalkoztatott személy munkaviszonya megszűnik, de szükség esetén alkalmi jellegű munkavégzés különösen az építőipari részlegnél előfordulhat.

A 2016. évi terv társasági szinten – átlagosan - 3%-os béremelést tartalmaz, valamint a közös képviseleti területen dolgozók részére összesen 500 eFt jutalék fizetését, mely csak akkor kerül kifizetésre, ha a tervezett árbevétel legalább ekkora vagy ennél nagyobb összeggel túlteljesítésre kerül.

A juttatások bővítéseként került a tervbe a régebbi dolgozók nyugdíjba vonulást megelőző 2 évben biztosított havi 10 eFt nyugdíj előtti plusz kiegészítő juttatás. Ennek 2016. évi kihatása a bérköltségre 570 eFt.

Egyéb személyi jellegű juttatások között a jogszabály által előírt útiköltség hozzájárulás, illetve havi kedvezményesen adózó Erzsébet utalvány összege szerepel, mely tartalmazza a munkáltatót terhelő járulékot is.

A bérjárulékokat a szociális hozzájárulásban a jelenleg is érvényesíthető kedvezményekkel terveztük.

A létszám és béradatokat az 1. sz. melléklet tartalmazza.

KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK

Anyagköltség: lényegében a bázisnak megfelelő adat szerepel a 2016. évi tervben. E költség nem meghatározó összetevője az építőipari tevékenység anyagigénye, mely a bázishoz hasonlóan 18.500 eFt, a központi fűtésre tervezett energia felhasználás pedig 13.800 eFt. A többi a működéshez szükséges energia, irodaszer, stb.

Az **igénybe vett szolgáltatások** ellenértékéből a folyamatos, vállalkozási szerződés alapján felmerült költségeket az előző évi költségszinten terveztük. A legnagyobb súllyal az önkormányzat részére az ingatlanok működtetése ellenértékéért fizetendő működtetői díj, valamint a társasházak részére fizetendő üzemeltetési hozzájárulás szerepel (22.000-22.000 eFt értékben).

Az építőipari részleg által igényelt külső szolgáltatók tervezett összege 19.000eFt.

Az egyéb szolgáltatások a bankköltséget, biztosítási díjakat, illetve egyéb hatósági díjakat tartalmazzák.

Értékcsökkenési leírásként a meglévő és beszerzésre kerülő eszközök terv szerinti éves amortizációját terveztük.

Egyéb ráfordítások jogcímen - a számviteli törvény változása miatt - az önkormányzat részére a térítés nélküli eszközátadás értékét, az építményadót, az iparüzési adót, gépjárműadót, cégautó adót irányoztuk elő.

Behajthatatlan követelések leírására várhatóan 10.000 eFt-ot, elszámolandó értékvesztésre 5.000 eFt-ot terveztünk, de ezek a tételek csak a tény adatok birtokában merülnek majd fel.

Pénzügyi műveletek ráfordításaként a lízing konstrukcióban korábban vásárolt fénymásoló-nyomtató központi gép kamata szerepel.

BERUHÁZÁS, FENNTARTÁS

Megnevezés	2015. évi terv	2015. I-III. n.évi tény	adatok eFt-ban	
			2015. évi várható	2016. évi terv
Beruházás	45 500	12 525	12 725	30 521

- ebből nyitó		2 090	2 090	
Karbantartás	1 416	1 305	2 431	1 000
Összesen:	46 916	13 830	17 156	31 521

A tervezett beruházások között a telephelyi közműberuházás teljes lebonyolítása, illetve 1 db – használt - gépkocsi beszerzése szerepel 1.500 eFt értékben. A gépkocsi a közös képviseleti tevékenység folyamatos bővülésének ellátásához szükséges. A terv tartalmazza továbbá az irodaházban klímaberendezések bekerülési költségét is.

Az önkormányzattal közös tulajdonban lévő TV torony műszaki állapota az elkészített szakértői vélemény alapján jelentős karbantartási munkákat igényel, ehhez azonban további vizsgálatok szükségesek, így ennek számszaki hatásait az üzleti terv most még nem tartalmazza, amennyiben szükséges ennek tükrében az korrigálható.

A kezelésünkbe tartozó épületek, ingatlanok tervezett állagmegóvási, karbantartási munkáit a 3. sz. melléklet tartalmazza. Saját karbantartásként a meglévő járművek és gépek szükséges karbantartását irányoztuk elő.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést az előzetes üzleti terv elfogadására!

Zalaegerszeg, 2016. május 5.

Pais Kornél
ügyvezető igazgató

Tevékenységek árbevétele, bevételek

	Megnevezés	2014. évi tény	2015. évi terv	2015. I-III. n. évi tény	Index tervhez	2015. évi várható	2016. évi terv
1.	Bérleti díjbevételek	108505	109091	85846	78,7	113 188	108 678
2.	Tám. lakások bérletidíjbev.	28414	30616	24770	80,9	32 352	32 245
3.	Társasházi közös képviselet	31360	31960	24950	78,1	33 313	34 080
4.	Központi fűtés	14443	16000	13237	82,7	16 000	16 000
5.	Lakásértékesítés bony. díja	138	90	70	77,8	300	70
6.	Építőipari tevékenység	76129	78000	49658	63,7	70 263	75 000
7.	Közvetített szolgáltatás	31891	32000	25318	79,1	33 000	33 000
8.	Üzemeltetési tevékenység					1 770	4 440
9.	Épület-takarítási tevékenység	4301	4270	3365	78,8	4 500	4 500
10.	Egyéb tevékenység (bérbeadás)	37380	31554	23758	75,3	30 619	29 000
11.	Egyéb bevétel	76928	4000	52993	1 324,8	53 993	3 500
I.	Üzemi tev. árbevétele	409489	337581	303965	90,0	389 298	340 513
II.	Pénzügyi műveletek bevétele	1611	1800	844	46,9	1 000	500
III.	Rendkívüli bevétel						
	Összesen	411100	339381	304809	89,8	390 298	341 013

Bér- és létszámgazdálkodás alakulása
(átlagos statisztikai állományi létszám)

	Megnevezés	2014. évi tény	2015. évi terv	2015. I-III. n. évi tény	Index tervhez	2015. évi várható	2016. évi terv
1.	Összes létszám (fő)	51,0	52	53	101,9	53	52
2.	Szellemi	26	26	27	103,8	27	27
3.	Fizikai	25	26	26	100,0	26	25
4.	Munkabér költség (eFt)	93 109	97 552	65 836	67,5	99 409	103 893
5.	Szellemi	55 982	58 951	37 598	63,8	61 471	63 762
6.	Fizikai	35 538	37 022	26 997	72,9	36 339	38 571
7.	Egyéb (FB tiszteletdíj)	1 514	1 579	1 202	76,1	1 560	1 560
8.	Egyszerűsített foglalk.	75		39		39	
9.	Átlagkereset Ft/fő/hó	149 542	153 803	135 419	88,0	153 789	163 995

10.	Szellemi	179 429	188 945	154 724	81,9	189 725	196 796
11.	Fizikai	118 460	118 660	115 372	97,2	116 471	128 570

**Működtetett önkormányzati ingatlanok bevételei és költségei
2016. év terv**

MEGNEVEZÉS	2015. évi terv	2015. I-III. n. évi tény	2015. évi várható	2016. évi terv
BEVÉTELEK				
Lakbér és használati díj előírás	87 136	69 109	90 853	88 367
Helyiségbérlet	21 955	16 737	22 335	20 311
Összes bevétel	109 091	85 846	113 188	108 678
FELHASZNÁLÁS				
Üzemeltetésre	52 150	27 795	48 810	46 805
-működtetői díj	22 000	11 000	22 000	22 000
- üzemeltetési hozzájár. tházak	25 000	14 516	24 000	22 000
- üzemelt külső számlák alapján	4 800	1 721	2 305	2 300
- egyéb költségek	350	558	505	505
Karbantartási munkákra	4 417	2 049	3 143	3 100
- külső vállalkozó által végzett	2 500	944	1 500	1 500
- saját vállalkozásban	1 917	1 105	1 643	1 600
Felhasználás összesen	56 567	29 844	51 953	49 905
Támogatott épületek lakbér és használati díj előírás	30 616	24 770	32 352	32 245
FELHASZNÁLÁS				
Üzemeltetésre	5 100	5 100	3 226	1 100
Karbantartási munkákra	2 302	1 905	2 684	2 700
- külső vállalkozó által v.	1 000	1 054	1 500	1 500
- saját vállalkozásban	1 366	851	1 184	1 200
Felhasználás összesen	7 402	7 005	5 910	3 800
Összes bevétel	139 707	110 616	145 540	140 923
Összes felhasználás	63 969	36 849	57 863	53 705
Üzemi általános költség	28 436	20 814	29 202	33 854
Központi irányítás költsége	16 000	10 672	16 000	16 000
Behajthatatlan tartozások leírása	10 000	5 038	10 000	10 000
Elszámolt értékvesztés			15 000	10 000
Eredmény	21 302	37 243	17 475	17 364
Társasházak részére esedékes, el nem utalt üzemeltetési hozzájárulás összege		3 483		

Előtezesen tervezett karbantartási munkák, 2016. év

Önkormányzati épületek (Cím)	Betervezett feladatok, 2016. év	Tervezett összeg (eFt)
Átalszegett u. 23/A.		
	Tetőszerkezeten fa felületek (párkányok, oromdeszkák) festése	300
	Lépcsőház festés	250
	Lépcsőházvilágítás korszerűsítése	250
	A lakásokon belül a nyílászárók festése (csak az üres)	250
	Tűzvédelem részleges felülvizsgálata (Gázmérőhelyiségek)	30
	Érintésvédelmi felülvizsgálat	30
Átalszegett u. 23/B.		
	Tetőszerkezeten fa felületek (párkányok, oromdeszkák) festése	300
	Lépcsőház festés,	250
	Érintésvédelmi felülvizsgálat	30
Báthori István u. 56.		
	általános karbantartás állagmegóvás	50
Ebergényi u. 16/1.		
	Lépcsőház festés fontos lenne	300
	általános karbantartás állagmegóvás	200
Gasparich u. 26/A. "A" lph "B" lph		
	Lépcsőház festés	150
	Lépcsőház festés	150
	általános karbantartás állagmegóvás	
	Önkormányzati lakások nyílászáró cseréje a tervezett külső hőszigetelés miatt	600
Mártírok u. 13-15.		
	Lépcsőház festés	150
	Tetőszerkezeten fa felületek (párkányok, oromdeszkák) festése	150
	általános karbantartás állagmegóvás	340
Munkácsy M. u. 2. (volt Zóna)		
	általános karbantartás állagmegóvás	150
"A" lph "B" lph	Tetőszerkezeten fa felületek (párkányok, oromdeszkák) festése	500
	általános karbantartás állagmegóvás	50
	Lépcsőház festés	150
Ölyvesfalvi u. 48.		
	általános karbantartás állagmegóvás	
	Lépcsőház festés	100
Ölyvesfalvi u. 50.		

	általános karbantartás állagmegóvás	
	Lépcsőház festés	100
Ölyvesfalvi u. 52.	általános karbantartás állagmegóvás	
	Lépcsőház festés	100
Ölyvesfalvi u. 54.	általános karbantartás állagmegóvás	
	Lépcsőház festés	100
Ölyvesfalvi u. 58.	általános karbantartás állagmegóvás	
	Lépcsőház festés	140
	Tűz, Villám, Érintésvédelem, időszakos	30
Platán sor 38.	Mivel néhány lakásban minimális a szellőzés ezért párásodnak, penészesedés is megjelent, egy kisebb hőszivattyús szellőző beépítése néhány lakásba.	100
Rákóczi u 19.	általános karbantartás állagmegóvás, fal javítás	200
Ságodi u. 68.	általános karbantartás állagmegóvás	100
Sütő u. 3.	általános karbantartás állagmegóvás	
	Felcsengetőrendszer kiépítése	
	Északi oldal kerítés javítás	200
Mindösszesen		5800

2016. május 5.

Pais Kornél
ügyvezető igazgató

Statisztikai számjel: 10711732 6832 113 20

MÉRLEG**Eszközök (aktívák)****2016. évi végleges üzleti tervhez**

adatok ezer Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2014. évi tény	2015. évi tény	2016. évi terv
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök	126 725	117 732	104 231
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	9	1 803	123
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	3. Vagyoni értékű jogok		1 803	123
06.	4. Szellemi termékek	9		
07.	5. Üzleti, vagy cégérték			
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek			
09.	7. Immateriális javak értékhelyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	126 716	115 929	104 108
11.	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	113 363	97 947	94 637
12.	2. Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	4 150	4 576	4 176
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	7 113	5 703	5 295
14.	4. Tenyészállatok			
15.	5. Beruházások, felújítások	2 090	7 703	
16.	6. Beruházásokra adott előlegek			
17.	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	3. Egyéb tartós részesedés			
22.	4. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23.	5. Egyéb tartósan adott kölcsön			
24.	6. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
25.	7. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
26.	8. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
27.	B. Forgóeszközök	221 981	259 113	226 831
28.	I. KÉSZLETEK	3 902	4 315	3 600
29.	1. Anyagok	1 799	1 511	1 800
30.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	69	70	
31.	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok			
32.	4. Késztermékek	149	1 065	
33.	5. Áruk	1 885	1 669	1 800
34.	6. Készletekre adott előlegek			
35.	II. KÖVETELÉSEK	115 444	101 617	112 000
36.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	58 477	52 476	65 000

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG

1/4

37.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
38.	3. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
39.	4. Váltókövetelések			
40.	5. Egyéb követelések	56 967	49 141	47 000
41.	6. Követelések értékelési különbözete			
42.	7. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
43.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	
44.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
45.	2. Egyéb részesedés			
46.	3. Saját részvények, saját üzletrészek			
47.	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
48.	5. Értékpapírok értékelési különbözete			
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	102 635	153 181	111 231
50.	1. Pénztár, csekkek	367	284	381
51.	2. Bankbetétek	102 268	152 897	110 850
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások	613	1 154	600
53.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	146	416	150
54.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	467	738	450
55.	3. Halasztott ráfordítások			
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVAK) ÖSSZESEN	349 319	377 999	331 662

Zalaegerszeg, 2016. április 14.

Pais Kornél
ügyvezető igazgató

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG
2/4

Statisztikai számjel: 10711732 6832 113 20

MÉRLEG
Források (passzívák)
2016. évi végleges üzleti tervhez

(adatok ezer Ft-ban)

Sorszám	A tétel megnevezése	2014. évi tény	2015. évi tény	2016. évi terv
a	b	c	d	e
45.	D. Saját tőke	267 737	270 219	265 611
46.	I. JEGYZETT TŐKE	210 000	210 000	210 000
47.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
48.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
49.	III. TŐKETARTALÉK			
50.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	54 427	57 737	54 387
51.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
52.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
53.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
54.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka			
55.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	3 310	2 482	1 224
56.	E. Céltartalékok		28 043	
57.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre		28 043	
58.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
59.	3. Egyéb céltartalék			
60.	F. Kötelezettségek	67 936	64 270	52 400
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	7 890	4 812	5 400
66.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
67.	2. Átváltoztatható kötvények			
68.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból			
69.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek			
70.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
71.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
72.	7. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő			
73.	8. Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek	7 890	4 812	5 400
74.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	60 046	59 458	47 000

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG
3/4

75.	1. Rövid lejáratú kölcsönök			
76.	Ebből: az átváltoztatható kötvények			
77.	2. Rövid lejáratú hitelek			
78.	3. Vevőtől kapott előlegek	5 000		
79.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	27 749	26 679	20 000
80.	5. Váltótartozások			
81.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással			
82.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban			
83.	8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	27 297	32 779	27 000
84.	G. Passzív időbeli elhatárolások	13 646	15 467	13 651
85.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	7 909	8 926	8 000
86.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	5 737	6 541	5 651
87.	3. Halasztott bevételek			
88.	FORRÁSOK(PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	349 319	377 999	331 662

Zalaegerszeg, 2016. április 14.

Pais Kornél
ügyvezető igazgató

Statisztikai számjel: 10711732 6832 113 20

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

2016. évi végleges üzleti tervhez

Sor- szám	A tétel megnevezése	2014. évi tény	2015. évi terv	2015. évi tény	2016. évi terv
a	b	c	d		
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	332 561	333 581	336 275	337 013
02.	Export értékesítés nettó árbevétele				
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	332 561	333 581	336 275	337 013
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-992	1 000	917	1 000
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	9		1801	
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	-983	1 000	2 718	1 000
III.	Egyéb bevételek	76 928	4 000	55 797	31 350
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés	33		1 928	
05.	Anyagköltség	44 038	46 480	45 725	45 200
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	104 433	99 677	91 127	89 685
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	5 960	5 625	6 387	6 015
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	710		199	
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	38 008	36 000	32 848	33 000
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	193 149	187 782	176 286	173 900
10.	Bérek	93 109	97 553	98 762	103 893
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 470	8 083	8 711	9 269
12.	Bérfizetések	22 513	22 825	24 084	24 751
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	124 092	128 461	131 557	137 913
VI.	Értékesítési leírás	4 364	4 907	6 256	5 476
VII.	Egyéb ráfordítások	82 991	18 910	74 173	51 100
VII/a.	Ebből: értékvesztés	49 567	2 000	12 334	5 000
A.	EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	3 910	-1 479	6 518	974
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés				
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
14.	Részesedések értékesítésének				
14/a.	árfolyamnyeresége				
15.	Befektetett pénzügyi eszk. kamatai,				
15/a.	árfolyamnyereség				
16.	Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű				
16/a.	bevételek	1 611	1 800	1 265	500
17.	Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű				
17/a.	bevételek				
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei				
(13+14+15+16+17)		1 611	1 800	1 265	500
18.	Befektetett pénzügyi eszközök				
18/a.	árfolyamvesztése				
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	332		194	250
19/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek				
20/a.	értékvesztés				
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		150		

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG

1/2

21/a.	Ebből: értékelési különbözet				
	Pénzügyi műveletek ráfordításai				
IX.	(18+19±20+21)	332	150	194	250
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	1 279	1 650	1 071	250
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	5 189	171	7 589	1 224
X.	Rendkívüli bevételek			1	
XI.	Rendkívüli ráfordítások	282		3345	
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	-282	0	-3 344	
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	4 907	171	4 245	1 224
XII.	Adófizetési kötelezettség	1 597		1763	
F.	ADOZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	3 310		2482	
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre				
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés				
G.	MERLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F+22-23)	3 310		2482	

Zalaegerszeg, 2016. április 14.

Pais Kornél
ügyvezető igazgató