



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2023. május 18-i ülésére**

Tárgy: A LÉSZ Kft. 2022. évi beszámolójának elfogadása, az ügyvezető 2022. évi prémiumának megállapítása, a 2023. évi végleges üzleti terv elfogadása

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester

Készítette: Pais Kornél ügyvezető
Matics Attila gazdasági tanácsadó

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

Közzgyűlésre meghívást kap: Pais Kornél ügyvezető
8900 Zalaegerszeg, Kert utca 39.
Véber Péter a felügyelőbizottság elnöke
8900 Zalaegerszeg, Gasparich Márk utca 13/A 3/1.
Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló
8900 Zalaegerszeg, Batthyány u. 3-7.

Törvényességi és tartalmi, formai szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály
dr. Fata Anikó

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2007. (II.9.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdése értelmében a kizárólagos önkormányzati tulajdoni részesedéssel működő gazdasági társaság esetében a legfőbb szerv kizárólagos hatáskörét a közgyűlés gyakorolja. Ennek megfelelően szükséges határozatot hozni a társaság 2022. évi beszámolójáról, az ügyvezető 2022. évi prémiumteljesítéséről, a 2023. évi végleges üzleti tervének elfogadásáról.

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: Végleges üzleti terv
6. sz. melléklet: FB határozatok
7. sz. melléklet: Független könyvvizsgálói jelentés

A Tulajdonosi Tanácsadó Testület a 2023. május 9-i ülésén tárgyalta az előterjesztést.

A Pénzügyi Bizottság 21/2023. (V.11.) határozatával az előterjesztést 10 igen, egyhangú szavazással közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Gazdasági Bizottság 49/2023. (V.10.) határozatával az előterjesztést 13 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Műszaki Bizottság 41/2023. (V.09.) határozatával az előterjesztést 10 igen szavazattal, 1 tartózkodással támogatta.

A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság 49/2023. (V.08.) határozatával – 13 igen, egyhangú szavazattal – az előterjesztést közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés megvitatása után az alábbi határozati javaslatot fogadja el!

Határozati javaslat:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése elfogadja a LÉSZ Kft. felügyelő bizottságának határozatát, könyvvizsgálójának jelentését, jóváhagyja a Kft. ügyvezetőjének a társaság 2022. évi gazdálkodásáról szóló beszámolóját. A Kft. mérlegfőösszegét 551.305 eFt-ban, adózott eredményét 44.061 eFt-ban állapítja meg. A közgyűlés felkéri az ügyvezetőt, hogy a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges lépéseket tegye meg.

Határidő: 2023. május 31.

Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2022. évi prémiumfeladatok teljesítése alapján engedélyezi Pais Kornél ügyvezető részére a prémiumalap 100%-ának kifizetését, mivel az ügyvezető 2022. évben már kapott 50% előleget, ezért ténylegesen a prémium 50%-a fizethető ki. A közgyűlés felkéri a polgármestert a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2023. május 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a LÉSZ Kft. 2023. évi végleges üzleti tervét 673.422 eFt nettó árbevétellel és 2.035 eFt adózott eredménnyel elfogadja.

A közgyűlés felkéri az ügyvezetőt a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2024. május 31.

Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

Zalaegerszeg, 2023. május 11.



Balai Zoltán
polgármester



Székhely: Zalaegerszeg, Kert utca 39.

Telefon: 92/312-730

Email: info@leszkt.hu

BESZÁMOLÓ a 2022. évi gazdálkodásról



ÜZLETI JELENTÉS

A Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. 2022. évi gazdálkodásáról

A tulajdonos a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. 2022. évre vonatkozó előzetes üzleti tervét a ZMJVÖK 283/2021. (XII.16.) sz. határozatával elfogadta, majd azt 2022. májusban a ZMJVÖK 66/2022. (V.12.) sz. határozatával elfogadta végleges tervként.

A 2022. évi gazdálkodási eredménye kedvezőbb a tervezettnél, amely részben a tervezetben szereplő árbevételnél kedvezőbb teljesítésének köszönhető. Különösen az építőipari tevékenység és a MunkásHotel esetében sikerült jelentősebb mértékben meghaladni a tervezett árbevételt.

Az üzleti tervben megfogalmazott célok teljesítése folyamatos volt, melynek főbb céljai a bérleti hátralékok csökkentése, a lakások, bérlemények állagának megőrzése, növelése, az ingatlanállomány ellenőrzése, a közös képviseleti tevékenység és a MunkásHotel sikeres üzemeltetése volt.

I. ÁRBEVÉTEL

Az értékesítés nettó árbevétele **648.938 ezer Ft volt, amely 11,9 %-kal magasabb a tervezettnél.** Az adatokból megállapítható, hogy alapvetően minden tevékenység jól teljesített. Az építőipari tevékenységnél részben az előző évről áthúzódó munkák, valamint a több elnyert munka miatt, 72,4 %-kal, a MunkásHotel esetében a nagyon jó, 96,4%-os telítettség miatt, 20,8 %-kal sikerült a tervezettnél nagyobb árbevételt elérni.

Elmaradás egyik tevékenységnél sem volt jelentős.

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

Árbevétel alakulása tevékenységenként:

Bérleti díjbevételek:

Társaságunk a 2022. év végi adat szerint 747 önkormányzati bérlakást (és emellett 236 nem lakás célú helyiséget, többek között műhelyt, garázst, üzletet, pincét) kezelt.

A korábbi évhez viszonyított kismértékű csökkenés oka, hogy a Mártírok útja 47. és 49. alatti lakások és a Takarékné köz 1. alatt található üzlethelyiségek lebontásra kerültek.

2022-ben a Mártírok útja 2-ben egy lakás került a kezelésünkbe, vásárlás útján.

Új bérlakás a fenti időszakban nem épült.

Jelenleg 401 bérlő vagy használó szociális alapon, 273 bérlő pedig költségelven bérlő a lakást, annak speciális elhelyezkedése, vagy jövedelmi viszonyok alapján került megállapításra a Polgármesteri Hivatal által, a lakásrendelet szerint.

Az elmúlt években évente átlagosan 20 db lakás újult meg, a gazdaságosan nem felújítható, rossz műszaki színvonalú lakások száma lecsökkent, a folyamatos szanálások és felújítások miatt, így az önkormányzati lakások színvonala évről-évre javul.

Fontos azonban kiemelni, hogy a támogatással egykor épült (1999-2004 között) költségelvű, illetve szociális célra létrehozott önkormányzati tömbházak 18-23 évesek, azaz várhatóan nagyobb karbantartások, javítások, felújítások korába érnek, melyre folyamatosan készülni kell.

A beszámolási időszakban számlázott lakbérek, helyiségbérleti díjak és használati díj bevételek teljesítése a tervezett adatokhoz viszonyítva 99,2 % volt, az állami támogatással épült lakások esetében pedig 98,4 %.

A bérlakások lakbérmértékei, valamint a nem lakáscélú helyiség alapdíjtételei a 2021-es évhez viszonyítva 2022-ben nem változtak.

Az önkormányzati cégek közös ügyfélszolgálati irodájának működtetéséből elért árbevétel összege 7.271 ezer Ft, melyet a használó cégek finanszíroznak meg, szerződés alapján.

Az irodát változatlanul jó színvonalon tudtuk üzemeltetni. Az iroda látogatottságáról cégenkénti és összesített statisztika is készül, mely alapján 2022-ben az irodában 22.296 fő fordult meg ügyintézés céljából.

A Városi Ügyfélszolgálati Iroda 2022. évi ügyfélforgalma:

Cég:	Ügyfélszám
Zalavíz Zrt.	7848
VG Kft. Parkoló Ágazat	10202
ZKN Kft.	2644
LÉSZ Kft.	1602
Összesen:	22296

Közös képviseleti, társasház-kezelési tevékenység: az elért árbevétel 61.337 ezer Ft, mely tervezett szinten alakult (99,6 %). A bevétel nagy részben a társasházaknak számlázott díjból, valamint pénzintézeti jutalékból adódik. Ezen az élömlenkeigényes területen a folyamatos garantált bérminimum emelkedés jelentős költségnövekedést eredményez, amely magával hozza a hasonló mértékű díjemelés szükségességét, egy többnyire alanyi adómentes versenytársakat tartalmazó piacon. Mindez szükségszerű változást okoz a képviselt társasházak körében. 2022-ben 2 db társasház közös képviseletére kaptunk új megbízást, ugyanakkor 4 db kisebb ház esetében megszűnt a tevékenység.

Ebben az évben 7.556 ezer Ft-os árbevételt sikerült elérni a hitelek és bankszámlaszerződések közvetítésével, jutalékok számlázásával.

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

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

2022-ben éves átlagban 96,4 %-os kihasználtsággal sikerült működtetni a szállót, amely meghaladja az előző évi 91,5 %-t. 2022-ben minden hónapban 93,1 % és 100,0 % közötti kihasználtsággal működött a MunkásHotel. Ennek következtében az előző évinél 27,4%-kal, a tervezettnél 21,3 millió Ft-tal magasabb árbevételt sikerült elérni.

A magasabb árbevétel és kihasználtság mellett természetesen a költségek is növekedtek, közvetlen önköltségen 12,2 millió Ft-tal, amely jelentősen alacsonyabb az árbevétel növekedésénél.

A MunkásHotel keresett hely lett a munkáltatók körében, az átlagosnál jobb körülmények és szolgáltatások, valamint a kedvező ár, a jó elhelyezkedés vonzó tényező. A kihasználtságát nemcsak a zalacgerszegi nagyobb cégek, hanem a városban megvalósuló építőipari beruházásokra érkezett munkások is növelték.

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

A **karbantartó-gyorsjavító, és építőipari részleg** árbevétele 47.083 ezer Ft-tal haladta meg a tervezettet. Ennek egy részét az előző évről áthúzódó, tárgyévben befejezett és átadott munkák bevétele okozza.

Az év során 21 db üres lakás felújítása történt meg, 69,0 millió Ft értékben.

A Lakásrendelet alapján a Kossuth u. 58-60. alatti Nyugdíjas Otthonházi lakások közül 3 db lakás került felújításra vagy részleges felújításra, melynek összege 7.080 ezer Ft volt.

A részleg tevékenységeibe tartozik a lakásfelújításokon kívül a város játszótereinek felülvizsgálata, az eszközök festési-mázolási és javítási, szabványosítási munkái, padok, szemetesek karbantartása, kihelyezése, lépcsők, járdák helyreállítása és javítása megrendelés alapján.

Továbbá elsősorban az Önkormányzattól elnyert egyéb jellegű kivitelezések is, pl. ünnepi zászlózás, népi betlehem felállítása, utcanevtáblák pótlása, kirakása, sétautakhoz készített eligazító táblák gyártása, egyéb tereptárgyak, pl. korlátok, vagy megrongálódott fa hidak, kerítések javítása.

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

Takarítási tevékenység: a teljesítés 101,1 %-os volt a tervhez képest. A tevékenység keretében intézményeknek és társasházaknak, valamint a Városi Ügyfélszolgálati Irodának végzünk fix szerződés szerinti takarítási tevékenységet saját alkalmazottakkal.

A tevékenység során igénybe veszünk olyan munkavállalót is, aki után rehabilitációs kedvezmény jár. A tevékenységen nyereséget nem realizálunk.

Egyéb tevékenység bevételei között a társaság tulajdonában lévő ingatlanok (telephelyi irodák, szabadon hasznosítható raktárak, műhelyek, a Pázmány Péter utcai és Vágóhid utcai lakások, valamint a bazitai TV toronyban bérbeadott helyiségek és antennák) hasznosításának bevétele szerepel. A tervet kissé meghaladó szintű (104,3 %) teljesítés a díjtételek kis mértékű emeléséből adódik, valamint abból, hogy szinte 100%-os volt az év során a kihasználtság.

Az egyéb bevételek jogcímei között **jelentősebb bevételek keletkeztek**, melyek között a korábbi években elszámolt értékvesztés visszaírása (936 eFt), a követelés könyv szerinti értékét meghaladóan realizált összeg (13.668 eFt), a peresített tartozásokhoz kapcsolódó járulékos költségek, késedelmi kamat megtérülése (1.111 eFt), a korábban már behajthatatlan

követelésnek minősítettek befolyt összegek elszámolása (264 eFt), a biztosítók által fizetett kártérítések (2.828 eFt) szerepelnek.

II. LÉTSZÁM ÉS BÉRGAZDÁLKODÁS

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

Az átlagos statisztikai állományi létszám az év során 51 fő volt, amely a tervben szereplőnél 1 fővel magasabb. Összeségében elmondható, hogy a fluktuáció a társaságnál, ellentétben a 2021-es évvel már nem volt jelentős.

2022. szeptemberétől 4 fő szakmunkástanulót foglalkoztatunk szakképzési munkaszerződéssel, Duális Képzőhelyként.

A kötelező minimálbér és garantált bérminimum emelést (akit ez érintett) 2022. január 1-től végrehajtottuk, illetve ehhez kapcsolódóan történt bérkiigazítás is, mivel az elmúlt években olyan jelentős bérminimum és minimálbér emelés volt, hogy a bérek enélkül összeecsúsztak volna.

A személyi jellegű ráfordítások teljesítése 99,8 %, ezen belül a bérköltség 102,1 %-ra, a személyi jellegű egyéb kifizetések 101,0 %-ra, míg a bérjárulékok 77,7 %-ra teljesültek.

A létszám és béradatok tervhez viszonyított alakulása:

	Megnevezés	2021. évi tény	2022. évi terv	2022. évi tény	Index tervhez
1.	Összes létszám (fő)	50	50	51	102,0
2.	Összes bérköltség (eFt)	165 170	191 549	195 605	102,1
3.	- munkavállalók	162 471	188 749	193 213	102,4
4.	- tiszteletdíj (FB)	1 800	1 800	1 800	100,0
5.	- egyszerűsített foglalkozt.	899	1 000	592	59,2
6.	Átlagkereset Ft/fő/hó	270 785	314 582	315 708	100,4

III. EREDMÉNYKIMUTATÁS

A beszámolási időszakban realizált adózás előtti eredmény összege 46.734 ezer Ft nyereség, amely jobban alakult a tervezettnél.

Ezen belül az üzemi eredmény 41.323 eFt, a pénzügyi műveletekből keletkezett nyereség 5.411 eFt. Az eredményt leginkább az árbevétel tervezetten felüli alakulása befolyásolta.

Az anyagjellegű ráfordítások tervhez viszonyított teljesítése 109,5 %, ezen belül az anyagköltség növekedett nagyobb mértékben (115,1 %), az igénybe vett szolgáltatások értéke is többletteljesítést (107,6 %) mutat.

A tervhez viszonyított növekedést elsősorban az energia árának növekedése okozta, ezért nőtt nagyobb mértékben az anyagköltség, de az energiadrágulás a szolgáltatások árának emelkedését is magával hozta.

Egyéb ráfordítások között szerepelnek a követelésekre elszámolt értékvesztések (13.103 eFt), a költségvetéssel szemben elszámolt adók (11.444 eFt), az önkormányzatnak fizetendő adók (iparüzési adó, építményadó), melyek együttes összege 14.474 eFt volt.

IV. Kintlévőségek alakulása

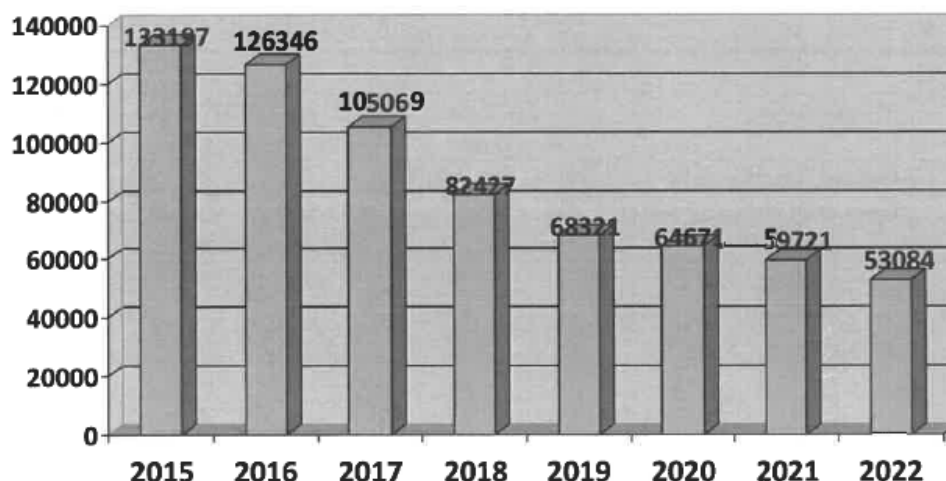
Nyilvántartott teljes vevőkövetelésünk állománya 2022. december 31-én 96.023 eFt - tartalmazza a le nem járt számlaköveteléseket is - amely a nyilvántartott értékvesztéssel (32.278 eFt) csökkentett összeg.

A lejárt vevőkövetelések közül az önkormányzati bérleményekkel összefüggő kintlévőségek állománya 42.230 eFt, a mérleg egyéb követelések sorában szereplő bérlők helyett kifizetett közüzemi díjtartozás összege 10.854 eFt, összesen 53.084 eFt, mely az előző évben nyilvántartott összegnek a 88,9 %-a, ez 11,1 %-os csökkentést jelent.

Látható, hogy a kintlévőség ennél a nagyságrendnél már nem csökkenthető nagy léptékkel.

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

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



Vevőkövetelések minősítése

Megnevezés	Önkormányzati bérleményekhez kapcsolódó (ezer Ft)	Egyéb vevőkövetelés (ezer Ft)	Összes vevőkövetelés (ezer Ft)
Le nem járt követelés	11 117	61 595	72 712
1-30 napos késedelem	0	17 200	17 200
31-90 napos késedelem	4 400	521	4 921
91-180 napos késedelem	2 951	2 212	5 163
181-360 napos késedelem	3 858	1 462	5 320
360 napon túli	19 904	2 863	22 767
Összesen:	42 230	85 853	128 083

Az önkormányzati bérleményekkel kapcsolatos vevőkövetelés tovább csökkent az előző évi adatokhoz képest. Míg 2021. év végén 47.851 ezer Ft volt, addig 2022. végére ez az összeg 42.230 ezer Ft-ra mérséklődött.

Az egyéb követelések sor részletezése (ezer Ft)

Adott előleg	5
Munkabérelőleg	30
Önkormányzati lakások értékesítése	598
Társasházaknak átutalt felújítási előleg	1 945
Bérlők helyett kifizetett közüzemi díjak, peresítéssel kapcsolatos követelés	1 606
Kaució	49
Pénzforgalmi ÁFA	10
Időszakos elszámolású ÁFA	2 044
Összesen:	6 287

Az egyéb rövidlejáratú kötelezettségek részletezése (ezer Ft):

Társasági adó fizetési kötelezettség	480
Személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség	2 829
Költségvetési befizetési kötelezettség	1 910
ÁFA fizetési kötelezettség	6 546
Önkormányzati adók	1 595
December havi munkabér	10 819
December havi munkabér járuléka	3 206
Óvadék (FICSO, lakás, nem lakás célú)	19 813
Önkormányzati lakásértékesítés	761
Eltérő időszaki fizetendő ÁFA	6 943
Pázmány P., Vágóhid utcai saját tulajdonú lakások óvadéka	1 934
Telephelyi bérlők és MunkásHotel óvadéka	2 287
Vevőktől kapott függő bevétel	5 575
Követel egyenlegű vevők	218
Összesen:	64 916

V. Beruházás, fejlesztés

Megnevezés	2021. évi tény	2022. évi terv	2022. évi tény	Index a tervhez %
Beruházás	8 142	10 000	6 865	68,7
Saját eszközök karbantartása	6 766	12 000	10 447	87,1
Összesen	14 908	22 000	17 312	78,7

2022-ben megtörtént a tárgyalóépület tetőjének felújítása, szigetelése 2.715 ezer Ft értékben. A MunkásHotelben a kamerarendszer a fokozottabb biztonság miatt bővítésre került. Továbbá 2 db önkormányzati épületnél kamerarendszert építettünk ki a szemteliségek visszaszorítására. Beszerzésre került hegesztőgép, nyomtatók és klímaberendezés is. Mindezek mellett csak kisértékű tárgyi eszközöket szereztünk be.

A 100%-os önkormányzati tulajdonú épületekben folytattuk a vízórák távleolvasásának kiépítését olyan helyeken, ahol a vízmérők lakáson belül helyezkednek el. A módszerrel a

lépcsőházból leolvashatóak a vízmérők és a fogyasztás mértéke könnyebben követhető. Ebben az évben is beszerzésre kerültek új eszközök.

A telephelyen kicserélésre került egy előregedett gázkazán, mellyel mintegy 30%-os energiamegtakarítást tudunk elérni.

Saját tulajdonú lakásokban korszerűsítésre került villamoshálózat, és nyílászáró cseréjét végeztettünk.

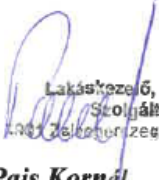
Ezek mellett elsősorban kötelező karbantartásokat, gépkocsijavításokat, és kisgép javításokat végeztettünk.

VI. Pénzügyi mutatók

Megnevezés	2021. évi tény	2022. évi tény
Jövedelmezőségi mutatók		
- eszközarányos nyereség	10,4 %	8,5 %
- saját tőkearányos nyereség	14,5 %	11,7 %
- bevétel arányos nyereség	8,5 %	6,9 %
Hatékonysági mutatók		
- készletek forgási sebessége	22,90	25,42
- szállítók forgási sebessége	27,87	30,94
- forgótőke forgási sebessége	1,69	1,87
- 1 főre jutó árbevétel	11.689.560.-Ft	12.724.275.-Ft
Tőkeszerkezeti mutatók		
- saját tőke arány	81,2 %	80,6 %
- idegen-saját tőke arány	23,1 %	24,0 %
Likviditási mutatók		
- likviditási ráta	437,3 %	494,8 %
- likviditási gyorsráta	405,1 %	477,6 %
- pénzeszköz arány	342,9 %	122,8 %

Kérem a Tisztelt Közgyűlést a beszámoló elfogadására!

Zalaegerszeg, 2023. április 14.


 Lakáskezelő, Építőipari és
 Szolgáltató Kft.
 8201 Zalaegerszeg, Kőr u. 30.
Pais Kornél
 ügyvezető

"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2022. év

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

Zalaegerszeg, Kert utca 39.

Statistikai számjel: 10711732-6832-113-20

Adószám: 10711732-2-20

Cégjegyzék száma: 20-09-060878

Mérlegfordulónap: 2022.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2021. évi tény	2022. évi terv	2022. évi tény	Telj. %
a	b	c	d	e	f
01.	A. Befektetett eszközök	141 108	141 211	140 364	99,4
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	156	86	86	
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke				
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				
05.	3. Vagyoni értékű jogok	156	86	86	100,0
06.	4. Szellemi termékek				
07.	5. Üzleti, vagy cégtérlek				
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek				
09.	7. Immateriális javak értékhelyesbítése				
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	140 952	141 125	140 278	99,4
11.	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	119 969	120 000	120 646	100,5
12.	2. Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	1 464	2 000	1 340	67,0
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	18 394	18 000	16 774	93,2
14.	4. Tenyészállatok				
15.	5. Beruházások, felújítások	1 125	1 125	1 125	100,0
16.	6. Beruházásokra adott előlegek			393	
17.	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése				
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0	
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban				
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban				
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés				
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni				
23.	5. Egyéb tartós részesedés				
24.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési				
25.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön				
26.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír				
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése				
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete				
29.	B. Forgóeszközök	346 175	348 463	407 476	116,9
30.	I. KÉSZLETEK	25 525	6 020	14 173	235,4
31.	1. Anyagok	4 746	3 500	5 735	163,9
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	20 375	2 000	8 368	418,4

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG
1/2

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021. évi tény	2022. évi terv	2022. évi tény	Telj. %
a	b	c	d	e	f
33.	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok				
34.	4. Késztermékek	387	500	53	10,6
35.	5. Áruk	17	20	17	85,0
36.	6. Készletkerek adott előlegek				
37.	II. KÖVETELÉSEK	49 225	65 000	102 310	157,4
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	43 384	50 000	96 023	192,0
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben				
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő Váltókövetelések				
42.	5. Váltókövetelések				
43.	6. Egyéb követelések	5 841	15 000	6 287	41,9
44.	7. Követelések értékelési különbözete				
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete				
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	189 835	
47.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban				
48.	2. Jelentős tulajdoni részesedés				
49.	3. Egyéb részesedés				
50.	4. Saját részvények, saját üzletrészek				
51.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			189 835	
52.	6. Értékpapírok értékelési különbözete				
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	271 425	277 443	101 158	36,5
54.	1. Pénztár, csekkek	538	300	389	129,7
55.	2. Bankbetétek	270 887	277 143	100 769	36,4
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások	5 513	4 000	3 465	86,6
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	4 411	3 000	2 778	92,6
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 102	1 000	687	68,7
59.	3. Halasztott ráfordítások				
60.	ESZKÖZÖK (AKTIVAK) ÖSSZESEN	492 796	493 674	551 305	111,7

Zalaegerszeg, 2023. április 14.

László Kornél, Építőipari és
Szolgáltató Kft.
2023. Zalaegerszeg, Kert u. 20

Pais Kornél
Ügyvezető igazgató

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG
2/2

"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2022. év

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

Zalaegerszeg, Kert utca 39.

Statisztikai számjel: 10711732-6832-113-20

Adószám: 10711732-2-20

Cégjegyzék száma: 20-09-060878

Mérlegfordulónap: 2022.12.31.

(adatok ezer Ft-ban)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021. évi tény	2022. évi terv	2022. évi tény	Telj. %
a	b	c	d	e	f
61.	D. Saját tőke	400 366	401 578	444 427	110,7
62.	I. JEGYZETT TŐKE	210 000	210 000	210 000	100,0
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken				
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)				
65.	III. TŐKETARTALÉK				
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	143 372	190 366	179 366	94,2
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			11 000	
68.	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK				
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka				
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka				
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	46 994	1 212	44 061	3 635,4
72.	E. Céltartalékok	0		0	
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre				
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre				
75.	3. Egyéb céltartalék				
76.	F. Kötelezettségek	79 156	75 000	82 353	109,8
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0	
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
79.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben				
80.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkozóval szemben				
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0	
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök				
84.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények				
85.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból				
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek				

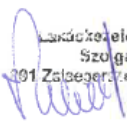
LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG

1/2

(adatok ezer Ft-ban)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021. évi tény	2022. évi terv	2022. évi tény	Telj. %
a	b	c	d	e	f
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek				
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
91.	9. Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek				
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	79 156	75 000	82 353	109,8
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök				
94.	Ebből: az átváltoztatható kötvények				
95.	2. Rövid lejáratú hitelek				
96.	3. Vevőtől kapott előlegek				
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	20 974	20 000	17 437	87,2
98.	5. Váltótartozások				
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
100.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
102.	9. Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek	58 182	55 000	64 916	118,0
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete				
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete				
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások	13 274	17 096	24 525	143,5
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	5 188	8 000	5 212	65,2
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	6 840	8 000	18 217	227,7
108.	3. Halasztott bevételek	1 246	1 096	1 096	100,0
109.	FORRÁSOK(PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	492 796	493 674	551 305	111,7

Zalaegerszeg, 2023. április 14.


 Lakóközvetítő, Építőipari és
 Szolgáltató Kft.
 301 Zalaegerszeg, Kertész utca 10.
 Pais Kornél
 ügyvezető igazgató

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG
2/2

"A" típusú eredménykimutatás összköltség eljárással 2022. év

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

Zalaegerszeg, Kert utca 39.

Statisztikai számjel: 10711732-6832-113-20

Adószám:10711732-2-20

Cégjegyzék száma: 20-09-060878

Mérlegfordulónap: 2022.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021. évi tény	2022. évi terv	2022. évi tény	Telj. %
a	b	e	d	e	f
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	584 478	579 916	648 938	111,9
02.	Export értékesítés nettó árbevétele				
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	584 478	579 916	648 938	111,9
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	10 764		-12 341	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		0	
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	10 764	0	-12 341	
III.	Egyéb bevételek	17 800	12 750	19 211	150,7
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés	1 590	3 000	936	31,2
05.	Anyagköltség	94 220	96 165	110 640	115,1
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	209 104	205 176	220 674	107,6
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	8 377	9 136	9 138	100,0
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	500	0	
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0	
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	311 701	310 977	340 452	109,5
10.	Béreköltség	165 170	191 549	195 605	102,1
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	14 637	13 871	14 008	101,0
12.	Bérfelárak	21 678	21 180	16 456	77,7
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	201 485	226 600	226 069	99,8
VI.	Értékcsökkenési leírás	7 152	7 271	8 019	110,3
VII.	Egyéb ráfordítások	41 841	46 500	39 945	85,9
VII/a.	Ebből: értékvesztés	16 054	18 000	13 103	72,8
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	50 863	1 318	41 323	3 135,3
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés				
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
14/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
15/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott				
16.	Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	22	15	5 173	34 486,7
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	244		238	

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG

1/2

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021. évi tény	2022. évi terv	2022. évi tény	Telj. %
a	b	c	d	e	f
17/a	Ebből: értékelési különbözet				
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	266	15	5 411	36 073,3
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
18/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
19/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások				
20/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése				
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai				
22./a.	Ebből: értékelési különbözet				
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	0	0	0	
B.	PENZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	266	15	5 411	36 073,3
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	51 129	1 333	46 734	3 505,9
X.	Adófizetési kötelezettség	4 135	121	2 673	2 209,1
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+-C-X)	46 994	1 212	44 061	3 635,4

Zalaegerszeg, 2023. április 14.


LÉSZ Kft. Értékpapír- és
Pénzügyi Ügykezelő és
Szolgáltató Kft.
Ügyvezető Igazgató

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG
2/2

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

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2022

Zalaegerszeg, 2023. április 14.


Lakáskezelő, Építőipari és
Szolgáltató Kft.
8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39.
Pais Kornél
ügyvezető igazgató

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1./ A vállalkozás:

- **működési formája:** korlátolt felelősségű társaság
- **alakulásának időpontja:** 1992. január 1.
- **székhelye:** Zalaegerszeg, Kert utca 39.
- **weblap címe:** www.leszkft.hu
- **tevékenységi köre:**
 - ingatlankezelés (főtevékenység)
 - épületasztalos- ipari termék gyártása
 - egyéb fa-, parafatermék, fonott áru gyártása
 - játékgyártás
 - szennyvíz gyűjtése, kezelése
 - nem veszélyes hulladék gyűjtése
 - nem veszélyes hulladék kezelése, ártalmatlanítása
 - használt eszköz bontása
 - hulladék újrahasznosítása
 - lakó- és nem lakó épület építése
 - folyadék szállítására szolgáló közmű építése
 - elektromos, híradás-technikai célú közmű építése
 - egyéb m.n.s. építés
 - bontás
 - építési terület előkészítése
 - villanyszerelés
 - víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló szerelés
 - egyéb épületgépészeti szerelés
 - vakolás
 - épületasztalos-szerkezet szerelése
 - padló-, falburkolás
 - festés, üvegezés
 - egyéb befejező építés m.n.s.
 - tetőfedés, tetőszerkezet építés
 - egyéb speciális szaképítés m.n.s.
 - alapanyag, üzemanyag ügynöki nagykereskedelme
 - fa-, építési anyag ügynöki nagykereskedelme
 - szerszámgép-nagykereskedelem
 - bányászati-, építőipari gép nagykereskedelme
 - hulladék nagykereskedelem
 - raktározás, tárolás
 - kempingszolgáltatás
 - italszolgáltatás
 - vezetékes távközlés
 - vezeték 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 Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata.**
- **A társaság képviselőjére jogosult: Pais Kornél ügyvezető igazgató (Zalaegerszeg, Csillagfény utca 10.).**
- **A tulajdoni viszonyok miatt a könyvvizsgálat kötelező, a könyvvizsgáló: Szijártóné Gorza Klára, Zalaegerszeg, Batthyány Lajos utca 3-7. 1/1., könyvvizsgálói bejegyzés száma: 001067).**
- **A beszámoló készítéséért felelős: Komáromy Zoltán gazdasági vezető (mérlegképes regisztrációs szám: 127395).**
- Az üzleti évben a vezető tisztviselő bruttó 13 032 ezer Ft munkabért, a felügyelő bizottság tagjai összevontan bruttó 1 800 ezer Ft tiszteletdíjat kaptak tevékenységükért.
- A könyvvizsgáló által a könyvvizsgálatért a tárgyévben felszámított díj 960 ezer Ft. Más szolgáltatást nem végzett, más szolgáltatásért nem számított fel díjat.

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

- a) A mérlegkészítés időpontja: február 28.
- b) Az eredménykimutatás 2015. évtől kezdődően összköltség eljárással a törvényben meghatározott „A” változatban készül.
- c) A költségek könyvelése 2015. évtől kezdődően kizárólag az 5. számlaosztályban történik, költséghely, költségviselőre történő analitikus nyilvántartással.
- d) A 200 ezer Ft egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket, szellemi termékeket és vagyoni értékű jogokat használatbavételkor 100 %-ban költségként számoljuk el.
- e) Az értékcsökkenési leírás választott és alkalmazott módszere lineáris, a tárgyi eszközök teljes körére vonatkozóan.
A leírási kulcsok az eszközök műszaki állapotának megfelelően - egyedileg - kerültek meghatározásra.
Maradványértéket azoknál az eszközöknél kell megállapítani, ahol a hasznos élettartam végén várhatóan realizált érték jelentős.

- 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.
Minden egyéb követelés esetén az értékvesztés elszámolása a vevők egyedi minősítése alapján történik.
- h) A számviteli törvény 7. sz. mellékletében előírt Cash-flow kimutatást a beszámolási és az előző év adataiból készítjük el.
- i) Az ellenőrzés és önellenőrzés keretében feltárt hibák közül jelentősnek minősül az, amelynek hatása eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg főösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérleg főösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió Ft-ot, akkor az 1 millió Ft-ot.
- j) A saját tőke lényeges változásának minősül, ha az ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt hiba hatásaként a saját tőke 25 %-ot meghaladóan módosul.

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

- | | |
|------------------|---|
| 1. sz. táblázat: | Az immateriális javak és a tárgyi eszközök bruttó értékének alakulása |
| 2. sz. táblázat: | Az immateriális javak és a tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenésének változása |
| 3. sz. táblázat: | Tevékenységek árbevétele, bevétele |
| 4. sz. táblázat: | Követelésekre elszámolt értékvesztés 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 létszáma, bérköltsége és egyéb személyi jellegű kifizetései állománycsoportonként, bérjárulékok jogcímenként |
| 8. sz. táblázat: | Időbeli elhatárolások alakulása |
| 9. sz. táblázat: | Társasági adó elszámolása |
| 10. sz. táblázat: | Működtetett önkormányzati ingatlanok bevételei és költségei |
| 11. sz. táblázat: | A kezelésből kikerült és kezelésbe bekerült lakások és egyéb helyiségek részletezése |
| 12. sz. táblázat: | Megvalósult karbantartási munkák |

IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS A TÁRGYIESZKÖZÖK
BRUTTÓ ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA
2022. ÉVBEN

		Nyitó érték	Évközi növekedés	Évközi csökkenés	Átsorolás	Záró	
						Érték	ezer Ft
I.	MEGNEVEZÉS						
	Immateriális javak összesen	7 849	17	407	0		7 459
	Vagyoni értékű jogok	5 612	17	294			5 335
	Üzemi, vagy cégtérlek						0
	Szellemi termékek	2 237		113			2 124
	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke						0
	Alapítás-átszervezés aktivált értéke						0
II.	Tárgyi eszközök összesen	231 221	14 123	7 315	0		238 029
	Ingatlanok	165 605	2 715				168 320
	Műszaki berendezések, gépek, járművek	10 753	138	62			10 829
	Egyéb berendezés, felszerelés	53 738	4 012	388			57 362
	Beruházások	1 125	6 865	6 865			1 125
	Beruházásokra adott előlegek	0	393				393

HALMOZOTT ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁSA
2022. ÉVBEN

	MEGNEVEZÉS	Nyitó érték	Évközi növekedés	Évközi csökkenés	Átsorolás	ezer Ft	
						Érték	Záró Érték
I.	Immateriális javak összesen	7 693	87	407	0	7 373	
	Vagyoni értékű jogok	5 456	87	294		5 249	
	Üzemi, vagy cégérték					0	
	Szellemi termékek	2 237		113		2 124	
	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0	
	Alapítás-átszervezés aktivált értéke					0	
II.	Tárgyi eszközök összesen	90 269	7 932	450	0	97 751	
	Ingatlanok	45 636	2 038			47 674	
	Műszaki berendezések, gépek, járművek	9 289	262	62		9 489	
	Egyéb berendezés, felszerelés	35 344	5 632	388		40 588	
	Beruházások						
	Beruházásokra adott előlegek						

Tevékenységek árbevétele, bevétele

	MEGNEVEZÉS	BÁZIS	2022. évi		2022.évi		INDEX	
			TERV	TÉNY	Bázishoz	Tervhez		
							%	%
1.	Bérleti díj bevételek	177 487	178 514	177 110	99,8	99,2		
2.	Támogatott lakások bérleti díj bevétele	55 707	55 499	54 613	98,0	98,4		
3.	Ügyfélszolgálati iroda üzemeltetése	6 773	6 926	7 271	107,4	105,0		
4.	Közvetített közüzemi díjak	39 582	40 892	40 755	103,0	99,7		
5.	Központi fűtés	20 922	18 778	19 778	94,5	105,3		
6.	Lakásértékesítés bonyolítás díja	25	20	14	56,0	70,0		
7.	Munkahotel	97 031	102 334	123 619	127,4	120,8		
8.	Társasházi közös képviselő	56 898	61 555	61 337	107,8	99,6		
9.	Építőipari tevékenység	81 145	65 000	112 083	138,1	172,4		
10.	Takarítási tevékenység	6 049	6 665	6 736	111,4	101,1		
11.	Egyéb tevékenység (bérbeadás)	42 859	43 733	45 622	106,4	104,3		
12.	Egyéb bevétel	17 800	12 750	19 211	107,9	150,7		
I.	Üzemi tevékenység árbevétele	602 278	592 666	668 149	110,9	112,7		
II.	Pénzügyi műveletek bevétele	266	15	5 411	2034,2	36073,3		
	Osszesen	602 544	592 681	673 560	111,8	113,6		

ezer Ft

KÖVETELÉSEKRE ELSZÁMOLT ÉRTÉKVESZTÉS
ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA 2022. évben

(ezer Ft-ban)

Ssz	MEGNEVEZÉS	Összes
1.	Értékvesztés nyitóállománya	49 793
2.	Határidőre ki nem egyenlített vevő követelésekre elszámolt értékvesztés	10 535
3.	Egyéb követelésekre elszámolt értékvesztés	2 568
4.	Visszaírt értékvesztés	936
5.	Könyv szerinti értéket meghaladó befizetés	13 668
6.	Kivezetett értékvesztés	3 897
7.	Értékvesztés záró állománya	44 395

**VAGYONI, JÖVEDELMEZŐSÉGI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET
ALKULÁSA**

I. Vagyon helyzet

(ezer Ft-ban)

	MEGNEVEZÉS	2021. év		2022. év	
		összege	megoszl. %	összege	megoszl. %
1.	Befektetett eszközök	141 108	28,6	140 364	25,5
2.	Forgóeszközök az aktív időbeli elhatárolásokkal együtt	351 688	71,4	410 941	74,5
3.	Vagyon eszközök összesen	492 796	100,0	551 305	100,0
4.	Saját tőke	400 366	81,2	444 427	80,6
5.	Idegen tőke	92 430	18,8	106 878	19,4

II. Pénzügyi helyzet

2021. év

2022. év

Likviditási mutató:	<u>320650</u>	405,1%	<u>393303</u>	477,6%
	79156		82353	

III. Jövedelmezőség

1./	Bevétel arányos jövedelmezőségi mutató:	<u>51129</u>	8,5%	<u>46734</u>	6,9%
		602544		673560	
2./	Eszközarányos jövedelmezőségi mutató:	<u>51129</u>	10,4%	<u>46734</u>	8,5%
		492796		551305	
3./	Tőkearányos jövedelmezőségi mutató:	<u>51129</u>	14,5%	<u>46734</u>	11,7%
		353372		400366	

CASH FLOW KIMUTATÁS**2022. ÉV**

(ezer Ft-ban)

Ssz	MEGNEVEZÉS	+	-
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	87 889	250 881
1.	Adózás előtti eredmény + -	46 734	
2.	Elszámolt amortizáció +	8 019	
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás + -	13 103	936
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye + -		
6.	Szállítói kötelezettség változása + -		3 537
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása + -	6 734	
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása + -	11 251	
9.	Vevőkövetelés változása + -		62 503
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása + -		181 232
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása + -	2 048	
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -		2 673
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	0	7 275
14.	Befektetett eszközök beszerzése -		7 275
15.	Befektetett eszközök eladása +		
16.	Kapott osztalék, részesedés +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	0	0
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +		
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
19.	Hitel és kölcsön felvétele +		
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz +		
22.	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -		
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -		
27.	Alapítókcal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása + -		
	ÖSSZESEN	87 889	258 156
IV.	PENZESZKÖZÖK VALTOZASA (+-I+-II+-III) + -	-170 267	

**2022. ÉVBEN FOGLALKOZTATOTT MUNKAVÁLLALÓK ÁTLAGOS LÉTSZÁMA, BÉRKÖLTSÉGE
ÉS SZEMÉLYI JELLEGŰ KIFIZETÉSEI ÁLLOMÁNYCSOPORTONKÉNT**

Megnevezés	Teljes munkaidős		Rész- munkaidős	M megbízás	Egyszerű- sített foglalkoz- tatás	Munka- vállalók összesen	Feltügvelő Bizottság tiszteltdíja	Állomány- csoporthoz nem kapcsolódó	Társaság összesen
	Fizikai	Szellemi							
Átlagos statisztikai létszám (fő)	22	28	1			51			51
Bérköltség (ezer Ft)	68 815	118 526	5 176	696	592	193 805	1 800		195 605
Személyi jellegű egyéb kifizetés (ezer Ft)	5 712	6 125	104			11 941		2 067	14 008

BÉRJÁRULÉKOK JOGCÍMENKÉNT:

Megnevezés	Összeg (ezer Ft)
Szociális hozzájárulási adó	16 372
Egyszerűsített fogl. közteher	81
Kifizetést terhelő TB járulék	3
Összesen	16 456

IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK ALAKULÁSA
2022

(ezer Ft-ban)

MEGNEVEZÉS	2022.	Várható rendezés időpontja
Aktív időbeli elhatárolások		
Bevételek aktív időbeli elhatárolása (melegvízszolgáltatás, lépcsőházvilágítás, vízdíj, központi fűtés elszámolás, kamat)	2 778	2023
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása (biztosítási díjak, előfizetések, hirdetés, gáz alapidj)	687	2023
ÖSSZESEN:	3 465	
Passzív időbeli elhatárolások		
Bevételek passzív időbeli elhatárolása (előre befizetett bérleti díjak, központi fűtés elszámolás)	5 212	2023-2025
Költségek passzív időbeli elhatárolása (áramdíj, internet, telefon, prémium és járulékai, bankköltség, gázdíj)	18 217	2023
Halasztott bevételek (tárgyi eszköz beszerzésének támogatása)	1 096	2023-2030
ÖSSZESEN:	24 525	

TÁRSASÁGI ADÓ ELSZÁMOLÁSA
2022. év

ezer Ft

Társasági adó számítása	Összeg
Adózás előtti eredmény	46 734

Adózás előtti eredményt módosító tételek

Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek	
Várható kötelezettségre képzett céltartalék felhasználása	0
Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege	8 359
Eszközök kivezetésekor a számított nyilvántartási érték	0
Fejlesztési tartalék	11 000
Szakirányú oktatásban részt vevő tanuló utáni kedvezmény	768
Visszaírt értékvesztés, kiegyenlítésre elszámolható összeg, behajthatatlan követeléshez kapcsolódó elszámolt értékvesztés	18 501
Támogatás, juttatás meghatározott összege	0
Az adófelajánlással összefüggésben elszámolt jóváírás	65
Összesen:	38 693

Adózás előtti eredményt növelő jogcímek	
Az adóévben terv szerint és terven felüli értékcsökkenési leírásként elszámolt összeg	8 019
Tárgyi eszközök állományból való kivezetésekor a könyv szerinti érték	0
Elévült követelés	0
Visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatás, juttatás	541
Jogerős határozatban megállapított bírság	0
Az adóévben követelésre elszámolt értékvesztés összege	13 103
Önellenőrzés ráfordításként elszámolt összege	0
Kiegészítő sportfejlesztési támogatás	0
Összesen:	21 663

Adóalap	29 704
Jövedelem- (nyereség-) minimum	13 471
Társasági adó (9 %)	2 673

Működtetett önkormányzati ingatlanok bevételei és költségei
2022. év

(ezer Ft-ban)

MEGNEVEZÉS	2021. évi tény	2022. évi terv	2022. évi tény	Teljesítés %
BEVÉTELEK				
Lakbér és használati díj előírás	157 844	158 243	156 268	98,8
Helyiségbérlet	19 643	20 271	20 842	102,8
Összes bevétel	177 487	178 514	177 110	99,2
FELHASZNÁLÁS				
Üzemeltetésre	63 005	69 569	66 892	96,2
- működtetői díj	36 000	38 000	38 000	100,0
- üzemeltetési hozzájárulás társasházak	23 379	25 000	23 926	95,7
- üzemeltetés külső számlák alapján	1 267	3 720	2 311	62,1
- egyéb költségek	2 359	2 849	2 655	93,2
Karbantartási munkákra	14 881	13 560	21 036	155,1
- külső vállalkozó által végzett	10 740	9 115	15 591	171,0
- saját vállalkozásban	4 141	4 445	5 445	122,5
Felhasználás összesen	77 886	83 129	87 928	105,8
Támogatott épületek lakbér és használati díj előírás	55 707	55 499	54 613	98,4
FELHASZNÁLÁS				
Üzemeltetésre	618	804	2 739	340,7
Egyéb költségek	2 962	3 490	3 388	97,1
Karbantartási munkákra	5 451	7 440	13 236	177,9
- külső vállalkozó által végzett	2 888	5 394	7 724	143,2
- saját vállalkozásban	2 563	2 046	5 512	269,4
Felhasználás összesen	9 031	11 734	19 363	165,0
Összes bevétel	233 194	234 013	231 723	99,0
Összes felhasználás	86 917	94 863	107 291	113,1
Bérleményműködtetés általános költsége	41 289	45 971	41 808	90,9
Üres lakások központi fűtés költsége		891	8 199	920,2
Arányosított ÁFA le nem vonható része	8 977	9 442	8 640	91,5
Iparűzési adó, innov. jár. arányos része	5 732	5 761	5 539	96,1
Behajthatatlan követelések leírása	382	1 700	111	6,5
Elszámolt, visszaírt értékvesztés	596	6 500	-2 462	13,2
Központi irányítás költségének ar.része	25 484	28 104	26 489	94,3
Eredmény	63 817	40 781	36 108	88,5

2022. évben kezelésből kikerült lakások

Ssz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m ²	Kikerülés oka
1.	Mártírok u. 47. fsz. 1.	komfort nélküli	34	2022-ben lebontották
2.	Mártírok u. 47. fsz. 2.	komfort nélküli	19	2022-ben lebontották
3.	Mártírok u. 47. udv. Fsz. 1.	komfort nélküli	32	2022-ben lebontották
4.	Mártírok u. 47. udvari fsz. 2.	komfort nélküli	26	2022-ben lebontották
5.	Mártírok u. 47. fsz. 5.	komfort nélküli	26	2022-ben lebontották
6.	Mártírok u. 49. fsz. 1.	komfort nélküli	18	2022-ben lebontották
7.	Mártírok u. 49. fsz. 2.	komfort nélküli	48	2022-ben lebontották
8.	Mártírok u. 49. fsz. 3.	komfort nélküli	73	2022-ben lebontották
9.	Mártírok u. 49. fsz. 4.	komfort nélküli	53	2022-ben lebontották
10.	Mártírok u. 49. fsz. 5.	komfort nélküli	33	2022-ben lebontották
11.	Mártírok u. 49. udvari fsz. 1.	komfort nélküli	30	2022-ben lebontották

2022. évben kezelésbe bekerült lakások

Ssz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m ²	Bekerülés oka
1.	Mártírok útja 2. fsz. 2.		28	2022.09.01-től átkerült a kezelésünkbe

2022. évben kezelésből kikerült nem lakáscélú helyiségek

Ssz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m ²	Kikerülés oka
1.	Takarék köz üzemek		92	2022. április 7-én át lett adva

2022. évben kezelésbe bekerült nem lakáscélú helyiségek

Ssz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m ²	Bekerülés oka

Megvalósult karbantartási munkák, 2022. év

Önkormányzati épületek (Cím)	Betervezett feladatok	Tervezett összeg (eFt)	Tény (eFt)
Átalszegett u. 23/A.	Erkélyek külső korlátok rozsdamentesítés, mázolás folytatása	850	
	Lépcsőházvilágítás korszerűsítésének folytatása (LED)	250	
	Általános karbantartás, kazánkarb.	600	5671
Átalszegett u. 23/B.	Általános karbantartás	400	3115
	Páraszellőztetők beépítése	550	114
	Külső javítások	500	140
Báthory u. 56. és 56/A.	Általános karbantartás, terület gondozás	250	2
Ebergényi út 16/1.	Általános karbantartás	250	1719
	Kaputelefon és beléptetés átalakítás	300	99
	Kémény szükség szerinti bélelése	1000	
Gasparich Márk u. 26/A.	Kémény szükség szerinti bélelése	1000	
	B lph festése	190	
	Általános karbantartás, csatorna jav.	200	656
Önkormányzati lakások, társasházban található karbantartása (általános)	Önkormányzati lakások nyílászáró cseréje a társasházi tervezett külső hőszigetelés miatt	3000	5336
	Azon lakásokban, ahol kémény helyett villamos felújítás történt villany bojlerre történő átalakítás	1000	699
	Általános karbantartások, központi berendezéseken, bérbeadóra tartozó munkák elvégzése (csőtörés, villamos hálózat javítás, falban menő vez. jav.)	3200	8767
Mártírok útja 13-15.	Tető javítások	150	
	Általános javítás, karbantartás	150	2508
Ola u. 14. "A" lph és "B" lph	Általános karbantartás, kapukarbantartás	200	532
	Páraszellőzők beépítése	350	
Ölyvesfalvi u. 48.	Kaputelefon korongos átalakítás	100	
	Általános karbantartás	100	398
	Lépcsőházi festés	200	
Ölyvesfalvi u. 50.	Kaputelefon korongos átalakítás	100	
	Általános karbantartás	100	190
	Lépcsőházi festés	200	
Ölyvesfalvi u. 52.	Kaputelefon korongos átalakítás	100	
	Általános karbantartás	100	70
	Kamera rendszer bővítése, kialakítás	400	
	Lépcsőházi festés	200	
Ölyvesfalvi u. 54.	Kaputelefon korongos átalakítás	100	
	Általános karbantartás	100	90
	Lépcsőházi festés	200	
Ölyvesfalvi u. 58.	Lépcsőházi festés	200	

	Szellőzés javítás	320	
	Általános karbantartás	100	168
Platán sor 38.	Általános karbantartás, kazánkarb.	350	284
	Lépcsőházi festés	250	
Rákóczi Ferenc u. 19.	Udvari karbantartások	150	
	Műemléki felmérés, javítások	1000	995
Ságodi út 68.	Általános karbantartás, tető javítás	400	112
	Általános karbantartás	100	94
Sütő u. 3.	Lépcsőház ajtó, kaputelefon csere	350	
Vörösmarty u. 15.	Villamos hálózat javítás, tároló javítás	740	457
Vásártér 3-23	Szennyvíz csatorna javítás, rossz melléképület bontás	650	2056
	Mindösszesen	21000	34272



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

A LAKÁSKEZELŐ, ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

2023. ÉVI

VÉGLEGES ÜZLETI TERVE



"A" típusú eredménykimutás összköltség eljárással 2023. évi végleges terv

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.
Zalaegerszeg, Kert utca 39.
Statisztikai számjel: 10711732-6832-113-20
Adószám:10711732-2-20
Cégjegyzék száma: 20-09-060878
Mérlegfordulónap: 2023.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021. tény	2022. terv	2022. tény	2023. terv
a	b	d	e	f	g
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	584 478	579 916	648 938	673 422
02.	Export értékesítés nettó árbevétele				
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	584 478	579 916	648 938	673 422
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	10 764		-12 341	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke				
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	10 764	0	-12 341	0
III.	Egyéb bevételek	17 800	12 750	19 211	12 500
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés	1 590	3 000	936	3 000
05.	Anyagköltség	94 220	96 165	110 640	121 041
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	209 104	205 176	220 674	250 866
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	8 377	9 136	9 138	10 758
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	500	0	500
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0	0
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	311 701	310 977	340 452	383 165
10.	Béreköltség	165 170	191 549	195 605	218 638
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	14 637	13 871	14 008	15 334
12.	Bérfelárak	21 678	21 180	16 456	20 263
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	201 485	226 600	226 069	254 235
VI.	Értéksökkenési leírás	7 152	7 271	8 019	8 466
VII.	Egyéb ráfordítások	41 841	46 500	39 945	47 820
VII/a.	Ebből: értékvesztés	16 054	18 000	13 103	18 000
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	50 863	1 318	41 323	-7 764
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés				
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
14/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
15/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásokról kapott				
16.	Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	22	15	5 173	10 000
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	244		238	
17/a.	Ebből: értékelési különbözet				
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	266	15	5 411	10 000
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG

1/2

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021. tény	2022. terv	2022. tény	2023. terv
a	b	d	e	f	g
18/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
19/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások				
20/a	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése				
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai				
22./a	Ebből: értékelési különbözet				
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19±20+21+22)	0	0	0	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	266	15	5 411	10 000
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	51 129	1 333	46 734	2 236
X.	Adófizetési kötelezettség	4 135	121	2 673	201
D.	ADOZOTT EREDMÉNY (+-C-X)	46 994	1 212	44 061	2 035

Zalaegerszeg, 2023. április 19.


 Lakóhelyi, Építőipari és
 Szolgáltató Kft.
 8901 Zalaegerszeg, Kert u. 39. Pf. 7.
Páris Kornél
 ügyvezető

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG
2/2

"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2023. évi végleges terv

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

Zalaegerszeg, Kert utca 39.

Statisztikai számjel: 10711732-6832-113-20

Adószám: 10711732-2-20

Cégjegyzék száma: 20-09-060878

Mérlegfordulónap: 2023.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2021. tény	2022. terv	2022. tény	2023. terv
a	b	d	e	f	g
01.	A. Befektetett eszközök	141 108	141 211	140 364	141 141
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	156	86	86	16
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke				
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				
05.	3. Vagyoni értékű jogok	156	86	86	16
06.	4. Szellemi termékek				
07.	5. Üzleti, vagy cégtérték				
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek				
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése				
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	140 952	141 125	140 278	141 125
11.	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	119 969	120 000	120 646	120 000
12.	2. Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	1 464	2 000	1 340	2 000
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	18 394	18 000	16 774	18 000
14.	4. Tenyészállatok				
15.	5. Beruházások, felújítások	1 125	1 125	1 125	1 125
16.	6. Beruházásokra adott előlegek			393	
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése				
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0	0
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban				
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban				
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés				
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban				
23.	5. Egyéb tartós részesedés				
24.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban				
25.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön				
26.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír				
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése				
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete				
29.	B. Forgóeszközök	346 175	348 463	407 476	389 267
30.	I. KÉSZLETEK	25 525	6 020	14 173	9 070
31.	1. Anyagok	4 746	3 500	5 735	4 000
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	20 375	2 000	8 368	5 000
33.	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok				

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG

1/2

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021. tény	2022. terv	2022. tény	2023. terv
a	b	d	e	f	g
34.	4. Késztermékek	387	500	53	50
35.	5. Áruk	17	20	17	20
36.	6. Készletekre adott előlegek				
37.	II. KÖVETELÉSEK	49 225	65 000	102 310	70 000
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	43 384	50 000	96 023	60 000
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben				
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
42.	5. Váltókövetelések				
43.	6. Egyéb követelések	5 841	15 000	6 287	10 000
44.	7. Követelések értékelési különbözete				
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete				
46.	III. ÉRTÉKPAPIROK	0	0	189 835	200 000
47.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban				
48.	2. Jelentős tulajdoni részesedés				
49.	3. Egyéb részesedés				
50.	4. Saját részvények, saját üzletrészek				
51.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			189 835	200 000
52.	6. Értékpapírok értékelési különbözete				
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	271 425	277 443	101 158	110 197
54.	1. Pénztár, csekkek	538	300	389	300
55.	2. Bankbetétek	270 887	277 143	100 769	109 897
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások	5 513	4 000	3 465	5 000
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	4 411	3 000	2 778	4 000
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 102	1 000	687	1 000
59.	3. Halasztott ráfordítások				
60.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	492 796	493 674	551 305	535 408

Zalaegerszeg, 2023. április 19.


László Kornél, Építési és
Közvetítő Kft.
1001 Zalaegerszegi Kört. u. 39. Pf. 7.
Pais Kornél
ügyvezető

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG
2/2

"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2023. évi végleges terv

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.
 Zalaegerszeg, Kert utca 39.
 Statisztikai számjel: 10711732-6832-113-20
 Adószám: 10711732-2-20
 Cégjegyzék száma: 20-09-060878
 Mérlegfordulónap: 2023.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor-szá	A tétel megnevezése	2021. tény	2022. terv	2022. tény	2023. terv
a	b	d	e	f	g
61.	D. Saját tőke	400 366	401 578	444 427	446 462
62.	I. JEGYZETT TŐKE	210 000	210 000	210 000	210 000
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken				
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)				
65.	III. TŐKETARTALÉK				
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	143 372	190 366	179 366	234 427
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			11 000	
68.	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK				
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka				
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka				
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	46 994	1 212	44 061	2 035
72.	E. Céltartalékok	0	0	0	0
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre				
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre				
75.	3. Egyéb céltartalék				
76.	F. Kötelezettségek	79 156	75 000	82 353	75 000
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK				
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
79.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben				
80.	3.. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben				
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0	0
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök				
84.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények				
85.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból				
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek				

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG
1/2

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021. tény	2022. terv	2022. tény	2023. terv
a	b	d	e	f	g
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek				
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő				
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek				
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	79 156	75 000	82 353	75 000
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök				
94.	Ebből: az átváltoztatható kötvények				
95.	2. Rövid lejáratú hitelek				
96.	3. Vevőktől kapott előlegek				
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	20 974	20 000	17 437	20 000
98.	5. Váltótartozások				
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással				
100.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
102.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	58 182	55 000	64 916	55 000
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete				
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete				
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások	13 274	17 096	24 525	13 946
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	5 188	8 000	5 212	5 000
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	6 840	8 000	18 217	8 000
108.	3. Halasztott bevételek	1 246	1 096	1 096	946
109.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	492 796	493 674	551 305	535 408

Zalaegerszeg, 2023. április 19.

László Kft. Építési és
Szolgáltató Kft.
Zalaegerszeg, Kert u. 39. Pf. 7.

Pais Kornél
ügyvezető

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG
2/2

Tevékenységek árbevétele, bevételek

	Megnevezés	2021. tény	2022. terv	2022. tény	2023. terv
1.	Bérleti díj bevételek	177 487	178 514	177 110	194 924
2.	Támogatott lakások bérleti díj bevétele	55 707	55 499	54 613	60 015
3.	Ügyfélszolgálati iroda üzemeltetése	6 773	6 926	7 271	7 998
4.	Közvetített közüzemi díjak	39 582	40 892	40 755	44 890
5.	Központi fűtés	20 922	18 778	19 778	26 515
6.	Lakásértékesítés bonyolítási díja	25	20	14	10
7.	Munkáshotel	97 031	102 334	123 619	126 303
8.	Társasházi közös képviselő	56 898	61 555	61 337	65 692
9.	Építőipari tevékenység	81 145	65 000	112 083	90 000
10.	Épület-takarítási tevékenység	6 049	6 665	6 736	7 377
11.	Egyéb tevékenység (bérbeadás)	42 859	43 733	45 622	49 698
12.	Egyéb bevétel	17 800	12 750	19 211	12 500
I.	Üzemi tevékenység árbevétele	602 278	592 666	668 149	685 922
II.	Pénzügyi műveletek bevétele	266	15	5 411	10 000
	Összesen	602 544	592 681	673 560	695 922

Bér- és létszámgazdálkodás alakulása
(átlagos statisztikai állományi létszám)

	Megnevezés	2021. tény	2022. terv	2022. tény	2023. terv
1.	Összes létszám (fő)	50	50	51	52
2.	Munkabér költség (ezer Ft)	165 170	191 549	195 605	218 638
3.	Munkavállalók	162 471	188 749	193 213	215 838
4.	Egyéb (FB tiszteletdíj)	1 800	1 800	1 800	1 800
5.	Egyszerűsített foglalkoztatás	899	1 000	592	1 000
6.	Átlagkereset Ft/fő/hó	270 785	314 582	315 708	345 894

Zalaegerszeg, 2023. április 19.

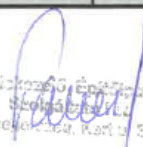
Lakóközvetítő, Építőipari és
Szolgáltató Kft.
9991 Zalaegerszeg, Kert u. 59. Pf.Pais Kornél
ügyvezető

Működtetett önkormányzati ingatlanok bevételei és költségei
2023. évi végleges terv

adatok ezer Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2021. tény	2022. terv	2022. tény	2023. terv
BEVÉTELEK				
Lakbér és használati díj előírás	157 844	158 243	156 268	172 089
Helyiségbérlet	19 643	20 271	20 842	22 835
Összes bevétel	177 487	178 514	177 110	194 924
FELHASZNÁLÁS				
Üzemeltetésre	63 005	69 569	66 892	81 408
- működtetői díj	36 000	38 000	38 000	44 000
- üzemeltetési hozzájárulás társasházak	23 379	25 000	23 926	26 000
- üzemelt külső számlák alapján	1 267	3 720	2 311	8 381
- egyéb költségek	2 359	2 849	2 655	3 027
Karbantartási munkákra	14 881	13 560	21 036	13 550
- külső vállalkozó által végzett	10 740	9 115	15 591	9 669
- saját vállalkozásban	4 141	4 445	5 445	3 881
Felhasználás összesen	77 886	83 129	87 928	94 958
Támogatott épületek lakbér és használati díj előírás	55 707	55 499	54 613	60 015
FELHASZNÁLÁS				
Üzemeltetésre	618	804	2 739	4 262
Egyéb költségek	2 962	3 490	3 388	4 235
Karbantartási munkákra	5 451	7 440	13 236	7 950
- külső vállalkozó által végzett	2 888	5 394	7 724	3 146
- saját vállalkozásban	2 563	2 046	5 512	4 804
Felhasználás összesen	9 031	11 734	19 363	16 447
Összes bevétel	233 194	234 013	231 723	254 939
Összes felhasználás	86 917	94 863	107 291	111 405
Bérleményműködtetés általános költsége	41 289	45 971	41 808	46 424
Saját karbantartás ált. költségének arányos része	3 394		6 185	5 753
Üres lakások központi fűtés költsége	725	891	8 199	1 323
Arányosított ÁFA le nem vonható része	8 977	9 442	8 640	9 167
Iparűzési adó, innovációs járulék arányos része	5 732	5 761	5 539	6 579
Behajthatatlan követelések leírása	382	1 700	111	1 700
Elszámolt, visszaírt értékvesztés	596	6 500	-2 462	6 500
Központi irányítás költségének arányos része	25 484	28 104	26 489	38 718
Eredmény	59 698	40 781	29 923	27 370

Zalaegerszeg, 2023. április 19.


 Pais Kornél
 ügyvezető

Tervezett karbantartási munkák önkormányzati épületeken, 2023. év

Önkormányzati épületek (Cím)	Betervezett feladatok	Tervezett összeg (eFt)
Átalszegett u. 23/A.	Erkélyek külső felújítása	1000
	Lépcsőházvilágítás korszerűsítésének folytatása (LED)	250
	Általános karbantartás, kazánkarb.	500
Átalszegett u. 23/B.	Általános karbantartás	1400
	Párazellőztetők beépítése, kondenzációs kazáncsere esetén	200
	Lépcsőházvilágítás korszerűsítés (LED)	350
Báthory u. 56. és 56/A.	Általános karbantartás, terület gondozás	350
Ebergényi út 16/1.	Általános karbantartás, bádóg javítások, külső javítások	600
Gasparich Márk u. 26/A.	Lépcsőház festés	250
	Általános karbantartás, javítások	300
Önkormányzati lakások, társasházban található karbantartása (általános)	Önkormányzati lakások nyílászáró cseréje a társasházi tervezett külső hőszigetelés miatt	3000
	Azon lakásokban, ahol kémény helyett villamos felújítás történt villany bojlerre történő átalakítás	600
	Általános karbantartások, központi berendezéseken, bérbeadóra tartozó munkák elvégzése (csőtörés, villamos hálózat javítás, falban menő vez. jav.)	3000
Mártírok útja 13-15.	Egyéb javítások, ajtók javítása, tető javítás	600
	Általános javítás, karbantartás	450
Ola u. 14. "A" lph és "B" lph	Általános karbantartás, kapukarbantartás, lépcsőház világítás korszerűsítés (LED)	450
	Párazellőzők beépítése, kazáncserék esetén	250
Ölyvesfalvi u. 48.	Kaputelefon korongos átalakítás	100
	Általános karbantartás	100
	Lépcsőházi festés	300
Ölyvesfalvi u. 50.	Kaputelefon korongos átalakítás	100
	Általános karbantartás	100
	Lépcsőházi festés	300
Ölyvesfalvi u. 52.	Kaputelefon korongos átalakítás	100
	Általános karbantartás	100
	Lépcsőházi festés	300
Ölyvesfalvi u. 54.	Kaputelefon korongos átalakítás	100
	Általános karbantartás	100
	Lépcsőházi festés	200
Ölyvesfalvi u. 58.	Lépcsőházi festés	300

Tervezett karbantartási munkák önkormányzati épületeken, 2023. év

Önkormányzati épületek (Cím)	Betervezett feladatok	Tervezett összeg (eFt)
	Általános karbantartás	100
Platán sor 38.	Általános karbantartás, kazánkarb.	450
	Lépcsőházi világítás korszerűsítés (LED)	300
Rákóczi Ferenc u. 19.	Beázás javítás	250
	Műemléki felmérés, ablakjavítások	2000
Ságodi út 68.	Általános karbantartás	400
	Általános karbantartás	100
Sütő u. 3.	Lépcsőház ajtó, kaputelefon	450
	Kerítés javítás	500
Vörösmarty u. 15.	Általános karbantartás, vízvezeték csere	600
Vásártér 3-23.	Általános épületkarbantartás	600
Mindösszesen		21500

Zalaegerszeg, 2023. április 19.


 Tervező, Építési és
 Szolgáltató Kft.
 Pais Kornél
 ügyvezető

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a LÉSZ Kft. (Zalaegerszeg, Kert u. 39.) Felügyelő Bizottságának üléséről, 2023. május 9-én.

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

Napirendi pontok:

1. A 2022. évi beszámoló megtárgyalása
2. Az ügyvezető 2022. évi prémiumfeladatainak értékelése
3. A 2023. évi üzleti terv véglegesítése

A Felügyelő Bizottság elnöke köszöntötte a Felügyelő Bizottság ülésének résztvevőit.

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

Az első napirendi pont a társaság 2022. évi beszámolójának megtárgyalása volt.

Az ügyvezető szóbeli kiegészítésében tájékoztatást adott a 2022. évi gazdálkodásról, az eredményről, a bérlemények működtetéséről, a kintlévőségek további csökkenéséről, a Munkáshotel működéséről.

Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló tájékoztatta a felügyelő bizottságot, hogy a 2022. évi beszámolóhoz korlátozás nélküli záradékot adott ki. A cégnél kiegyensúlyozott gazdálkodás folyik, a számviteli elszámolások és az éves beszámoló megbízható, valós képet adnak a társaság vagyoni és pénzügyi helyzetéről. A beszámolót elfogadásra javasolta.

A Felügyelő Bizottság a beszámolót egyhangú határozattal elfogadta.

1/2023. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. 2022. évi gazdálkodásáról szóló beszámolót 44.061 ezer Ft adózott eredménnyel, 551.305 ezer Ft mérlegfőösszeggel jóváhagyja, és a tulajdonos önkormányzatnak elfogadásra javasolja.

A második napirendi pont az ügyvezető 2022. évi prémiumfeladatainak értékelése volt az alábbiak szerint.

A prémium alapja az éves alaphár 100 %-a, a feladatok időarányos teljesítése esetén év közben egy alkalommal legfeljebb 50 % prémiumelőleg fizethető ki, amelyet a felügyelő bizottság javaslata alapján a polgármester engedélyez.
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a LÉSZ Kft ügyvezetőjének 2022. évi prémiumfeladatait az alábbiak szerint határozza meg:

1. Az ügyvezető részére az éves személyi alaphér 20%-ának megfelelő prémium adható, amennyiben a „Munkáshotel” jó kihasználtsága érdekében legalább 4 vállalkozással tart fenn az év során szerződést munkavállalók szállásolása céljából. Minden további vállalkozással, szállásolásra vonatkozó szerződés kötése esetén az ügyvezető részére az éves személyi alaphér 5%-ának megfelelő prémium adható, maximum az éves személyi alaphér 30 %-áig.

Önértékelés: A 2022-es évben összesen 22 db vállalkozással volt érvényes szálláshasználati szerződésünk, melyek az AQ Anton Kft., Archeo Work team Kft., Aternos Generál Kft., 3B Hungária Kft., BRC Services Kft., Diamant Komplex Kft., Erlaline Kft., Euro Das Metal Kft., Flextronics International Kft., Gedi Építő Kft., Geri Kivitelező Kft., KVM Industry Kft., HP Nívó Kft., Jobtain Kft., Man at Work Kft., Lindon Személyzeti Kft., Mammon Team Kft., Muncipum Kft., Olvia Service Kft., Ver-Bau Kft., Welding Group Kft., Zala Megyei Szent Rafael Kórház.

Megállapítható, hogy a prémiumfeladat időarányosan teljesült.

Javasolt prémium: 30%. Előlegben kifizetve: 15%.

2. Az ügyvezető részére az éves személyi alaphér 20%-ának megfelelő prémium adható bármely 4 darab köztéri szobor, egyéb közterületi eszköz, utcabútor saját forrásból megvalósuló felújításának, javításának teljesítése esetén.

Önértékelés: Az első félévben felmérésre kerültek a szóba jöhető kültéri alkotások, a kivitelezési tevékenység a II. félévben valósult meg. Többek között a Vizslaparkban (festés), Andrásidán (Szentmártoni u. játszótér), és a Parkerdőben (Szobor alapanyag biztosítása), padok, utcabútorok festése tárgyában végeztünk feladatokat díjazás nélkül.

Javasolt prémium: 20%. Előlegben kifizetve: 10%.

3. Az ügyvezető részére az éves személyi alaphér 20%-ának megfelelő prémium adható, amennyiben a társaság egyéb (lakáskiadással kapcsolatos) kintlévőségének állománya tovább csökken és nem haladja meg a 2021. év végi tényadatot, valamint hatékony lakásgazdálkodást, ütemezett és racionális felújításokat folytat.

Önértékelés: A lakáskiadással összefüggő egyéb kintlévőség 2021. év végén 11.871 eFt volt, 2022. december 31-én 10.854 eFt volt, így ez az összeg alacsonyabb. A lakások felújítás, karbantartás után azonnal hasznosításra kerülnek, szoros együttműködésben a Polgármesteri Hivatal Szociális és Igazgatási Osztályával és a Műszaki Osztállyal.

Javasolt prémium: 20%. Előlegben kifizetve: 10%.

4. Az ügyvezető részére az éves személyi alaphér 30%-ának megfelelő prémium adható, ha a 2021-es informatikai fejlesztések megvalósítását követően, legalább 2 épület esetében online mérőóra leolvasási szolgáltatást vezet be, annak érdekében, hogy minél pontosabb elszámolások készülhessenek, valamint a veszélyhelyzetben az órákat a lakásba történő bejutás nélkül is, távoli adatátvitellel le lehessen olvasni.

Önértékelés: Két épületben az előkészületek megtörténtek (Ola utca 14. A, B, valamint az Ölyvesfalvi u. 48.), melyhez a második félévben a Mártírok u. 13-15. épület került még felmérésre. A meglévő szoftverhez való csatlakozás megtörtént.

Az új eszközök beszerzésre kerültek.

A Társasházak közül minden regisztrált társasházi tulajdonos tud 2022-től online, weboldalon óraállásokat jelenteni.

Javasolt prémium: 30%. Előlegben kifizetve: 15%.

Összesen javasolt prémium: 100%. Előlegben fizetve 50%.

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

2/2023. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság az ügyvezető részére a 2022. évre megállapított prémiumfeladatok 100 %-os teljesítését jóváhagyja, a prémium kifizetését javasolja.

A harmadik napirendi pont a 2023. évi előzetes üzleti terv véglegesítése volt. Az ügyvezető tájékoztatta az ülés résztvevőit, hogy a tulajdonos által 2022. december 15-én elfogadott előzetes üzleti terven annyi módosítás történt, hogy a változatlan összegű igénybe vett szolgáltatások értékén belül a tulajdonos önkormányzatnak a lakások és nem lakás célú helyiségek után fizetett működtetési díj összege 1 millió Ft-tal megemelésre került, a tervben minden más változatlan, ezt javasolja végleges tervként elfogadni.

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

3/2023. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság az írásos előterjesztés, valamint a szóbeli kiegészítés alapján a LÉSZ Kft. 2023. évi végleges üzleti tervét 673.422 ezer Ft nettó árbevéttel és 2.035 ezer Ft adózott eredménnyel jóváhagyta, és azt a tulajdonosnak elfogadásra javasolja.

k.m.f.

.....
Véber Péter
FB elnök

.....
Mílics Tamás
jkv. hitelesítő

.....
Komáromy Zoltán
jkv. vezető

Szijártóné Gorza Klára
kamarai tag könyvvizsgáló
Iroda: 8900 Zalaegerszeg, Batthyány út 3-7.
Levélcíme: 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) 2022. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2022. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 551 305 E Ft, az adózott eredmény 44 061 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 2022. 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 könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft 2022. 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 könyvvizsgálataival 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. Ha az elvégzett munkám alapján arra a következtetésre jutok, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességem erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján felelősségem továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítsak.

Véleményem szerint a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft 2022. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásomra, így e tekintetben nincs jelentenivalóm.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, 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 közze tegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célom kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássak ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti 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 várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazok és szakmai szkepticizmust tartok fenn.

Továbbá:

- 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 könyvvizsgálati 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 számvetési politika megfelelőségét és a vezetés által készített számvetési becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.

- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, 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 bemutatását, 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.

- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - 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, ha voltak ilyenek.

Zalaegerszeg, 2023. április 14.


Szijártóné Gorza Klára
Kamarai tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 001067

