



ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. ☎ 92/502-106
e-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2026. május 14-i ülésére

Tárgy: A LÉSZ Kft. 2025. évi beszámolójának elfogadása, a 2026. évi előzetes üzleti terv véglegesítése, a könyvvizsgálói szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése és az új könyvvizsgáló megválasztása

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Pais Kornél ügyvezető
Jóna Péter gazdasági tanácsadó

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Pénzügyi Bizottság
Gazdasági Bizottság
Műszaki Bizottság
Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság
Felügyelő Bizottság
Tulajdonosi Tanácsadó Testület

Közgyűlésre meghívást kap:

Pais Kornél ügyvezető
Győrffyné Könczöl Tímea a felügyelőbizottság elnöke
Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló
Borsosné Pál Ildikó

Törvényességi és tartalmi, formai szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 3:109. § (2) és (4) bekezdése szerint:

(2) A gazdasági társaság legfőbb szervének feladata a társaság alapvető üzleti és személyi kérdéseiben való döntéshozatal. A legfőbb szerv hatáskörébe tartozik a számviteli törvény szerinti beszámoló (a továbbiakban: beszámoló) jóváhagyása és a nyereség felosztásáról való döntés.

(4) Egyszemélyes társaságnál a legfőbb szerv hatáskörét az alapító vagy az egyedüli tag gyakorolja. A legfőbb szerv hatáskörébe tartozó kérdésekben az alapító vagy az egyedüli tag írásban határoz és a döntés az ügyvezetéssel való közléssel válik hatályossá.

A Ptk. 3:130. § kimondja:

3:130. § [Az állandó könyvvizsgálói megbíztatás keletkezése és időtartama]

(1) Az első állandó könyvvizsgálót a létesítő okiratban kell kijelölni, ezt követően a könyvvizsgálót a társaság legfőbb szerve választja. A könyvvizsgálóval a megbízási szerződést – a legfőbb szerv által meghatározott feltételekkel és díjazás mellett – az ügyvezetés a kijelölést vagy választást követő kilencven napon belül köti meg. Ha a szerződés megkötésére e határidőn belül nem kerül sor, a legfőbb szerv köteles új könyvvizsgálót választani.

(2) Az állandó könyvvizsgálót határozott időre, legfeljebb öt évre lehet megválasztani. Az állandó könyvvizsgáló megbíztatásának időtartama nem lehet rövidebb, mint a legfőbb szerv által történt megválasztásától a következő beszámolót elfogadó ülésig terjedő időszak.

(3) Semmis a létesítő okirat olyan rendelkezése, amely a (2) bekezdésben foglalt szabályoktól eltér.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 93/2025. (V.15.) határozatának 4. pontjával a LÉSZ Kft. könyvvizsgálójának 2025. június 1-től 2030. május 31-ig terjedő határozott időre Szijártóné Gorza Klárát választotta meg. Szijártóné Gorza Klára jelezte, hogy szeretné közös megegyezéssel megszüntetni 2026. május 31. napi hatállyal a LÉSZ Kft.-vel könyvvizsgálat tárgyában fennálló megbízási szerződését, tekintettel arra, hogy 2026. júliusában megszűnneti kamarai tag könyvvizsgálói státuszát, és a jövőben társkönyvvizsgálóként dolgozik tovább a Lauf-Audit Kft.-vel. Javaslom, hogy 2026. június 1. napjától 5 év határozott ideig a társaság könyvvizsgálói feladatait a LAUF-AUDIT Kft. lássa el azzal, hogy a könyvvizsgálat elvégzéséért felelős aláíró könyvvizsgáló Borsosné Pál Ildikó.

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 LÉSZ Kft. 2025. évi beszámolójáról, 2026. évi előzetes üzleti terv véglegesítéséről, a könyvvizsgáló szerződés 2026. május 31. napjával közös megegyezéssel történő megszüntetéséről és az új könyvvizsgáló megválasztásáról.

A könyvvizsgáló zárt ülés tartását nem kérte.

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: 4 oszlopos mérleg és eredménykimutatás

- 6. sz. melléklet: FB határozatok
- 7. sz. melléklet: Független könyvvizsgálói jelentés
- 8. sz. melléklet: Nyilatkozat zárt ülés tartásának mellőzéséről

A Tulajdonosi Tanácsadó Testület az előterjesztést a 2026. május 5-i ülésén megtárgyalta. Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 57/2026. (V.04.) határozatával az előterjesztést megtárgyalta és 13 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

A Pénzügyi Bizottság 28/2026. (V.05.) határozatával az előterjesztést 13 igen, egyhangú szavazással közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Gazdasági Bizottság 47/2026. (V.05.) határozatával az előterjesztést 11 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Műszaki Bizottság 48/2026. (V.05.) határozatával az előterjesztést 11 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság 45/2026. (V.04.) határozatával –13 igen, egyhangú szavazattal – az előterjesztést közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

Kérem a tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés megvitatása után az alábbi határozati javaslatot szíveskedjen elfogadni!

Határozati javaslat:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése elfogadja a LÉSZ Kft. felügyelő bizottságának határozatát, könyvvizsgálójának jelentését, jóváhagyja a Kft. ügyvezetőjének a társaság 2025. évi gazdálkodásáról szóló beszámolóját. A Kft. mérlegfőösszegét 670.510 eFt-ban, adózott eredményét 31.094 eFt-ban állapítja meg.

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

Határidő: 2026. május 31.
Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a LÉSZ Kft. 2026. évi előzetes üzleti tervét – a 214/2025. (XII.11.) közgyűlési határozat alapján - 818.612 eFt nettó árbevétellel és 12.085 eFt adózott eredménnyel - végleges üzleti tervként elfogadja.

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

Határidő: 2027. május 31.
Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése hozzájárul a 93/2025. (V.15.) határozat 4. pontja alapján a LÉSZ Kft. és Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló között létrejött könyvvizsgálói megbízási szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez 2026. május 31. napi hatállyal.

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

Határidő: 2026. május 31.
Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

4. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a LÉSZ Kft. könyvvizsgálójának 2026. június 01-től 2031. május 31-ig terjedő határozott időre LAUF-AUDIT Kft.-t (székhely: Zalaegerszeg, Petőfi u. 7. I. 5., nyilvántartási szám: MKVK 001465, a könyvvizsgálat elvégzéséért felelős: Borsosné Pál Ildikó, nyilvántartási száma: MKVK 000970) választja meg. A közgyűlés a könyvvizsgáló megbízási díját 120.000 Ft + ÁFA /hó összegben állapítja meg.

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

Határidő: 2026. július 7.

Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

Zalaegerszeg, 2026. május 6.



Balaicz Zoltán
polgármester



Üzleti jelentés

a 2025. évi beszámolóhoz



**LAKÁSKEZELŐ, ÉPÍTŐIPARI ÉS
SZOLGÁLTATÓ KFT.**

Készítette: Pais Kornél ügyvezető

A tulajdonos a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. 2025. évre vonatkozó előzetes üzleti tervét a ZMJVÖK 190/2024. (XII.12.) sz. határozatával elfogadta, majd azt 2025. májusban a ZMJVÖK 63/2025. (V.15.) sz. határozatával elfogadta végleges tervként.

A 2025. évi gazdálkodási eredménye kedvezőbb a tervezettnél, amely részben az üzemi (üzleti) tevékenység eredményének, részben a pénzügyi műveletek eredményének köszönhető.

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

I. Árbevétel

Az értékesítés nettó árbevétele **782.450 ezer Ft volt, amely 2,8 %-kal magasabb a tervezettnél.** Az adatokból megállapítható, hogy tevékenységek többsége jól teljesített, a MunkásHotel kivételével hozták a tervezett körüli árbevételt.

A MunkásHotel esetében viszont nem valósult meg a tervezett növekedés, az árbevétel az előző évi szint körül (99,0 %) alakult.

A kereslet nem változott, így a kihasználtság az előző évihez hasonlóan alakult, 63,5 %-os volt, amely az üzemeltetési és bérleti költségekhez képest alacsony.

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

Árbevétel alakulása tevékenységenként:

Bérleti díjbevételek:

A Társaság 2025. év végi adat szerint 739 önkormányzati bérlakást (és emellett 236 nem lakás célú helyiséget, többek között műhelyt, garázst, üzletet, pincét) kezel.

2025-ben nem került kezelésünkbe újabb ingatlan, és nem került ki sem, ebben az évben bontás sem volt, ingatlant tervezett szanálás miatt azonban kellett kiüríteni.

Jelenleg 326 bérlő vagy használó szociális alapon, 328 bérlő költségelven, 25 bérlő piaci bérleti díjon bérlő a lakást, annak speciális elhelyezkedése, vagy a 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 javul.

Fontos azonban kiemelni, hogy a támogatással egykor épült (1999-2004 között) költségelvű, illetve szociális célra létrehozott önkormányzati tömbházak 22-30 évesek, azaz várhatóan nagyobb karbantartások, javítások, felújítások korába érnek, melyre folyamatosan készülni kell (homlokzati javítások, gépészeti felújítások, tetőjavítások, elektromos hálózati javítások).

A beszámolási időszakban számlázott lakbérek, helyiségbérleti díjak és használati díj bevételek teljesítése a tervezett adatokhoz viszonyítva 102,2 % volt.

A bérlakások lakbérmértékei 2025-ben 10 %-kal kerültek emelésre. Az emelkedő bérek, és a bérlők összetétele miatt kedvezően alakult a költségelvű és piaci lakások aránya.

Az önkormányzati cégek **közös ügyfélszolgálati irodájának** működtetéséből elért árbevétel összege 10.153 ezer Ft, melyet a használó cégek finanszíroznak meg, szerződés alapján.

Az irodát jó színvonalon tudtuk üzemeltetni. Az iroda látogatottságáról cégenkénti és összesített statisztika is készül, mely alapján 2025-ben az irodában 23.496 fő fordult meg ügyintézés céljából, ez jelentősen több mint 2024-ben, mintegy 1300 fővel. Az emelkedés elsősorban a Zalavíz Zrt-t, és a VG Kft. parkoló ágazatát érintette.

A Városi Ügyfélszolgálati Iroda 2025. évi ügyfélforgalma:

Cég:	Ügyfélszám	Napi átlag
Zalavíz Zrt.	8488	35
VG Kft. Parkoló Ágazat	9611	39
ZKN Kft.	3681	15
LÉSZ Kft.	1716	7
Összesen:	23496	96

Közös képviseleti, társasház-kezelési tevékenység: az elért árbevétel 91.484 ezer Ft, mely az előző évit 24,0 %-kal haladja meg. A bevétel nagy részben a társasházaknak számlázott díjból, valamint pénzügyi jutalékból adódik. 2024. novemberétől sikerült elnyerni egy nagyobb összegű megbízást, ennek első teljes éve volt 2025. A pénzügyi jutalék összege az előző évi 1.699 ezer Ft-ról 5.716 ezer Ft-ra növekedett. 2025-ben 1 db társasház közös képviseletére kaptunk új megbízást, 7 db kisebb összegű, gazdaságtalan megbízást megszüntettünk.

Központi fűtési tevékenység: nincs nyereségtartalma, csak a fűtési tevékenység költségét számolhatjuk el árbevételként, 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. 2025-ben éves átlagban 63,5 %-os kihasználtsággal működött a szálló. Ennek következtében az előző évinél 1,0 %-kal, a tervezettnél 11,1 %-kal alacsonyabb volt az árbevétel.

Nehézséget okoz a nagy munkaerő-igénnyel rendelkező cégek munkái mennyiségének változása vagy nagyobb projektek befejezése, a munkaerőkölcsönző, és nagyobb multicégek szállásoltatási igényének csökkenése, mely jelentős ingadozást okoz a kihasználtságban.

2025-ben a multinacionális cégek mellett, több mint 30 db kisebb céggel kötöttünk szerződést, idénymunkák során történő szállásoltatásra, mely árbevételben - éves szinten - nem kimagasló összeg, de jelentős adminisztrációs és szervezési terhekkel jár.

A MunkásHotel kihasználtságát a lehető legjobban próbáltuk növelni a 2025-ös évben, ennek ellenére itt elmaradás történt a tervezett számhoz képest, emiatt ez a tevékenység 2025-ben veszteséges.

A MunkásHotel felújítása óta közel 7 év telt el, a jótállási-garanciális időszakok lejártak, így a karbantartási, javítási, pótlási költségek is növekedtek.

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

A karbantartó-gyorsjavító, és építőipari részleg árbevétele 12.797 ezer Ft-tal haladta meg a tervezettet.

Az év során 7 db üres lakás teljes vagy részleges felújítása történt meg, mintegy 39,1 millió Ft értékben.

A Lakásrendelet rendelkezése alapján az éves beszámolóban kell számot adni a Kossuth u. 58-60. alatti Nyugdíjas Otthonházi lakások felújításáról, melyet a pályázatok során befizetett bérleti jog megváltása fedez.

2025-ben 3 db ilyen lakás került felújításra, melynek összege 10.761 ezer Ft volt.

A részleg tevékenysége nagyon sokrétű.

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

Társasházak és magánszemélyek részére is végeztünk javítási, felújítási munkákat.

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

Takarítási tevékenység: a teljesítés 98,0 %-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 tevékenységen semmilyen üzemi 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 tervezett szintű (102,2 %) teljesítés a díjtételek kis mértékű emeléséből adódik, valamint abból, hogy szinte 100%-os volt az év során a kihasználtság.

Az egyéb bevételek jogcímei között 2025-ben jelentősebb bevételek keletkeztek, melyek között az értékesített tárgyi eszközök nyeresége (1.540 eFt), a korábbi években elszámolt értékvesztés visszairása (758 eFt), a követelés könyv szerinti értékét meghaladóan realizált összeg (5.769 eFt), a peresített tartozásokhoz kapcsolódó járulékos költségek, késedelmi kamat megtérülése (427 eFt), a korábban már behajthatatlan követelésnek minősítettek befolyt összegek elszámolása (113 eFt), a biztosítók által fizetett kártérítések (4.556 eFt) szerepelnek.

II. Létszám és bérgazdálkodás

Az átlagos statisztikai állományi létszám az év során 51 fő volt, amely a tervben szereplőnél 1 fővel alacsonyabb. Összeségében elmondható, hogy a fluktuáció a társaságnál ebben az évben nem volt jelentős.

A tárgyév során 3 fő sikeres társasház-kezelői (akkreditált) vizsgát tett.

2025-ben összesen 6 fő szakmunkástanulót foglalkoztattunk duális képzési szakképzési munkaszerződéssel (az év során eltérő időszakokban, előző évről is áthúzódóan), duális képzőhelyként: burkoló, víz-gáz- központifűtés szerelő, szobafestő-mázoló szakmákban. Közülük 1 fő az év során végezett a tanulmányaival, sikeres vizsgát tett. Két tanuló 2026-ban

végez tanulmányaival. Sajnos rossz tapasztalat is volt ezen a területen, 2 fő tanuló abbahagyta az iskolát, így a szakképzési munkaszerződésük is idő előtt megszűnt.

A kötelező minimálbér és garantált bérminimum emelést (akit ez érintett) 2025. január 1-től végrehajtottuk, illetve ehhez kapcsolódóan ebben az évben is történt bériigazítás, mivel az elmúlt években olyan jelentős bérminimum és minimálbér emelés volt, hogy a bérek enélkül összezsúsztak volna.

A személyi jellegű ráfordítások teljesítése 105,1 %, ezen belül a bérköltség 102,6 %-ra, a személyi jellegű egyéb kifizetések 123,9 %-ra, míg a bérjárulékok 123,7 %-ra teljesültek. A társaság 2025. évi eredményessége megengedte, hogy a tervezettnél kissé magasabb összeget fordítsunk személyi jellegű kifizetésekre, illetve SZÉP kártya juttatást adjunk munkavállalóinknak.

A létszám és béradatok tervhez viszonyított alakulása

	Megnevezés	2024. évi tény	2025. évi terv	2025. évi tény	Index tervhez
1.	Összes létszám (fő)	52	52	51	98,1
2.	Összes bérköltség (eFt)	239 553	262 492	269 294	102,6
3.	- munkavállalók	233 699	258 232	261 713	101,3
4.	- tiszteletdíj (FB)	1 960	2 760	2 760	100,0
5.	- egyszerűsített foglalkozt.	3 894	1 500	4 821	321,4
6.	Átlagkereset Ft/fő/hó	374 518	413 833	427 636	106,3

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

III. Eredménykimutatás

A beszámolási időszakban realizált adózás előtti eredmény összege 33.884 ezer Ft nyereség, amely jobban alakult a tervezettnél.

Ezen belül az üzemi eredmény 15.098 eFt, a pénzügyi műveletekből keletkezett nyereség 18.786 eFt.

Az **anyagjellegű ráfordítások** tervhez viszonyított teljesítése 96,9 %. Ezen belül az anyagköltség alacsonyabb a tervezettnél (84,2 %), az igénybe vett szolgáltatások értéke viszont többletteljesítést (102,2 %) mutat, azonban egyik sem tér el jelentősen a tervezettől.

Az anyagköltség megtakarításának mintegy 70%-a a MunkásHotel költségeinél történt, egyrészt az alacsonyabb kihasználtság miatti mennyiségi felhasználás csökkenés miatt, másrészt a kedvezőbb árú energiabeszerezés miatt.

Egyéb ráfordítások között szerepelnek a követelésekre elszámolt értékvesztések (10.871 eFt), a költségvetéssel szemben elszámolt adók (15.193 eFt), az önkormányzatnak fizetendő adók (iparűzési adó, építményadó), melyek együttes összege 18.256 eFt volt.

IV. Kintlévőségek alakulása

Nyilvántartott teljes vevőkövetelésünk állománya 2025. december 31-én 68.928 eFt - tartalmazza a le nem járt számlaköveteléseket is - amely a nyilvántartott értékvesztéssel (25.459 eFt) csökkentett összeg.

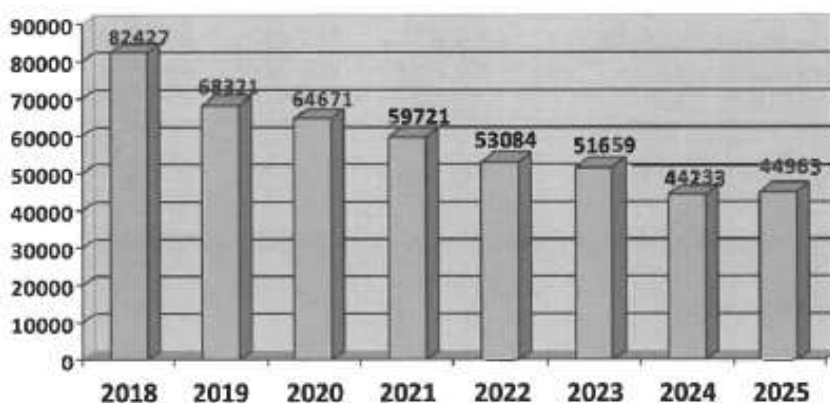
A vevőkövetelések közül az önkormányzati bérleményekkel összefüggő kintlévőségek állománya 37.610 eFt, a mérleg egyéb követelések sorában szereplő bérlők helyett kifizetett közüzemi díjtartozás összege 7.353 eFt, összesen 44.963 eFt, mely az előző évben nyilvántartott összegnek a 101,7 %-a.

Bár az összeg kis mértékben (730 eFt) növekedett, **azt a le nem járt követelés összegének növekedése okozta** 993 ezer Ft-tal, míg a lejárt határidős követelés összege 263 ezer Ft-tal csökkent.

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

Ebben a kintlévőségben már meglehetősen kétes idő alatt vagy nehezen megtérülő tartozások is vannak. Az alábbi grafikon szemléletesen mutatja az előző 8 év alakulását.

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



Vevőkövetelések minősítése

Megnevezés	Önkormányzati bérleményekhez kapcsolódó (ezer Ft)	Egyéb vevőkövetelés (ezer Ft)	Összes vevőkövetelés (ezer Ft)
Le nem járt követelés	14 179	44 422	58 601
1-30 napos késedelem	0	1 590	1 590
31-90 napos késedelem	4 598	1 988	6 586
91-180 napos késedelem	2 570	1 364	3 934
181-360 napos késedelem	3 145	2 841	5 986
360 napon túli	13 118	4 508	17 626
Összesen:	37 610	56 713	94 323

V. Beruházás, fejlesztés

A gépjármű állomány öregedése miatt 1 db 17 éves személygépkocsi cseréje megtörtént a társasházkezelői csoport számára.

Emellett az év során beszereztünk néhány kisértékű tárgyi eszközt, pl. nyomtatót, továbbá az építőipari részleg és a MunkásHotel részére szükséges eszközöket.

2025-ben folytattuk a telephelyi épületek karbantartását, korszerűsítését. Elkészült a 9. sz. telephelyi épület (raktár) tetőfödémének csapadékvíz elleni szigetelése.

Ezek mellett elsősorban kötelező karbantartásokat, kiegészítő javításokat végeztettünk, mely a munkához elengedhetetlenül szükséges.

Megnevezés	2024. évi tény	2025. évi terv	2025. évi tény	Index a tervhez %
Beruházás	17 817	15 000	10 275	68,5
Saját eszközök karbantartása	19 751	15 000	10 437	69,6
Összesen	37 568	30 000	20 712	69,0

VI. Pénzügyi mutatók táblázata

Megnevezés	2024. évi tény	2025. évi tény
Jövedelmezőségi mutatók		
- eszközarányos nyereség	3,8 %	5,1 %
- saját tőkearányos nyereség	4,8 %	6,4 %
- bevétel arányos nyereség	3,2 %	4,2 %
Tőkeszerkezeti mutatók		
- saját tőke arány	83,4 %	83,3 %
- idegen-saját tőke arány	19,9 %	20,0 %
Likviditási mutatók		
- likviditási ráta	541,1 %	536,8 %
- likviditási gyorsráta	528,6 %	526,8 %
- pénzeszköz arány	190,3 %	195,0 %

VII. Tájékoztató adatok, információk

A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok:

A szokásos ügyletmeneten kívül nem történt olyan lényeges esemény, különösen jelentős folyamat, ami nagymértékben változtatná meg a cég működésének folyamatát.

Gazdaságpolitika, várható fejlődés:

Elkötelezettek vagyunk mind a tulajdonos, mind pedig a megrendelők, társasházak, bérlők felé a pontos, megbízható, magas színvonalon történő szolgáltatások biztosításában.

A legfőbb tevékenységeink (bérleményműködtetés, MunkásHotel) sajátossága miatt jelentős mennyiségi növekedés nem várható. A kezelt bérlemények száma, a szálló férőhelyeinek száma adott, így ezeken a területeken a tevékenység végzése általi mennyiségi növekedés nem lehetséges. Az általunk kezelt önkormányzati bérlemények számának jelentős növekedése a közeljövőben nem várható, inkább a csökkenés a realitás.

A közös képviselési tevékenység területén - figyelembe véve az élömunkaigényes tevékenységet és a főként alanyi adómentesként tevékenykedő versenytársakat, - jelentős növekedés nem várható. Ezen a területen inkább a kezelt állomány körében a nagyobb, így gazdaságosabban kezelhető társasházakra történő váltásra törekszünk.

Kutatás és a kísérleti fejlesztés:

A tevékenyeink következtében nem végzünk ilyen tevékenységet.

Telephelyek:

Zalaegerszeg, Deák Ferenc tér 3-5: Városi Ügyfélszolgálati Iroda
Zalaegerszeg, Vizslaparki út 48: MunkásHotel.

Foglalkoztatáspolitikai:

A legfontosabb célkitűzéseink közé tartozik a munkahelyek számának megőrzése, távozó vagy nyugállományba vonuló dolgozók pótlása, a humán erőforrás minőségének javítása, és a dolgozók képzése.

Környezetvédelem:

Elkötelezettek vagyunk a környezet védelme iránt. Ennek érdekében is hajtottunk végre fejlesztést.

Az elmúlt években két gépjárművet elektromosra cseréltünk, hogy ezáltal is csökkentjük a helyi károsanyag-kibocsátást.

Mindkét jármű beszerzése esetében igénybe vettünk pályázaton elnyert állami támogatást. A támogatáson felüli összeget saját forrásból biztosítottuk.

Terveink között szerepel a 2026-os évben napelemrendszer és akkumulátor-tároló telepítése, csökkentve ezáltal a vásárolt villamos energia mennyiségét és a költségeket.

A tevékenységünk során keletkezett hulladékokat az előírások szerint kezeljük, és adjuk át a hulladék kezelésére, ártalmatlanításra jogosult szervezeteknek.

Pénzügyi instrumentumok hasznosítása:

A szabad pénzeszközöinket alacsony kockázatú, likvid eszközökbe fektetjük be. Fontos számunkra, hogy ezek a befektetések alacsony kockázatúak legyenek, és szükség esetén hamar hozzáférhetőek, likvidek legyenek. Ebből következően kockázatos eszközökbe nem fektetünk be. A befektetéseinkkel 2025-ben jelentős hozamot értünk el, így ebben az évben a pénzügyi műveletek eredménye meghaladja az üzemi (üzleti) tevékenység eredményét.

Ár-, hitel-, kamat-, likviditás- és cash-flow kockázat:

A társaság hitelfelvételben, lízingügyletekben nem érintett.

Ár-, hitel-, kamat-, likviditás- és cash-flow kockázatos ügyletünk nincs.

Zalaegerszeg, 2026. április 10.

Lakáskezelő, Építőipari és
Szolgáltató Kft.
1001 Zalaegerszeg, Fáy utca 10-12.

.....
ügyvezető

"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2025. 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: 2025.12.31.

adatok ezer Ft-ban

A tétel megnevezése	2024. évi tény	2025. évi terv	2025. évi tény	Telj. %
A. Befektetett eszközök	153 614	155 386	154 189	99,2
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	432	386	386	100,0
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke				
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				
3. Vagyoni értékű jogok				
4. Szellemi termékek	432	386	386	100,0
5. Üzleti vagy cégérték				
6. Immateriális javakra adott előlegek				
7. Immateriális javak értékhelyesbitése				
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	153 182	155 000	153 803	99,2
1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	117 380	120 000	115 494	96,2
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	10 423	10 000	9 413	94,1
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	25 379	25 000	28 896	115,6
4. Tenyészállatok				
5. Beruházások, felújítások				
6. Beruházásokra adott előlegek				
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbitése				
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0	
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban				
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban				
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés				
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban				
5. Egyéb tartós részesedés				
6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban				
7. Egyéb tartósan adott kölcsön				
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír				
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbitése				
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete				
IV. HALASZTOTT ADÓKÖVETELÉS	0	0	0	
B. Forgóeszközök	470 108	491 464	506 338	103,0
I. KÉSZLETEK	10 850	9 025	9 421	104,4
1. Anyagok	5 268	5 000	4 761	95,2
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	5 559	4 000	4 637	115,9
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok				

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG

1/2

adatok ezer Ft-ban

A tétel megnevezése	2024. évi tény	2025. évi terv	2025. évi tény	Telj. %
4. Késztermékek		0		
5. Áruk	23	25	23	92,0
6. Készletekre adott előlegek				
II. KÖVETELÉSEK	71 255	110 000	78 820	71,7
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	58 528	100 000	68 928	68,9
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben				
3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
5. Váltókövetelések				
6. Egyéb követelések	12 727	10 000	9 892	98,9
7. Követelések értékelési különbözete				
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete				
III. ÉRTÉKPAPIROK	222 680	200 000	234 159	117,1
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban				
2. Jelentős tulajdoni részesedés				
3. Egyéb részesedés				
4. Saját részvények, saját üzletrészek				
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	222 680	200 000	234 159	117,1
6. Értékpapírok értékelési különbözete				
IV. PÉNZESZKÖZÖK	165 323	172 439	183 938	106,7
1. Pénztár, csekkek	423	300	549	183,0
2. Bankbetétek	164 900	172 139	183 389	106,5
C. Aktív időbeli elhatárolások	8 831	6 000	9 983	166,4
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	6 876	5 000	8 243	164,9
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 955	1 000	1 740	174,0
3. Halasztott ráfordítások				
ESZKÖZÖK (AKTIVAK) ÖSSZESEN	632 553	652 850	670 510	102,7

Zalaegerszeg, 2026. április 10.

Lakásközvetelő, Építőipari és
Szolgáltató Kft.
3501 Zalaegerszeg

Pais Kornél
ügyvezető

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG
2/2

"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2025. 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: 2025.12.31.

adatok ezer Ft-ban

A tétel megnevezése	2024. évi tény	2025. évi terv	2025. évi tény	Telj. %
D. Saját tőke	527 548	528 834	558 642	105,6
I. JEGYZETT TŐKE	210 000	210 000	210 000	100,0
Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken				
II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)				
III. TÖKETARTALÉK				
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	294 734	317 548	317 548	100,0
V. LEKÖTÖTT TARTALÉK				
VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK				
1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka				
2. Valós értékelés értékelési tartaléka				
VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	22 814	1 286	31 094	2 417,9
E. Céltartalékok	0	0	0	
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre				
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre				
3. Egyéb céltartalék				
F. Kötelezettségek	86 885	100 000	94 321	94,3
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0	
1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben				
II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0	
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök				
2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények				
3. Tartozások kötvénykibocsátásból				
4. Beruházási és fejlesztési hitelek				
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek				

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG
1/2

adatok ezer Ft-ban

A tétel megnevezése	2024. évi tény	2025. évi terv	2025. évi tény	Telj. %
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
9. Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek				
10. Halasztott adókötelezettség				
III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	86 885	100 000	94 321	94,3
1. Rövid lejáratú kölcsönök				
Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények				
2. Rövid lejáratú hitelek				
3. Vevőtől kapott előlegek				
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	16 397	25 000	19 302	77,2
5. Váltótartozások				
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
9. Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek	70 488	75 000	75 019	100,0
10. Kötelezettségek értékelési különbözete				
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete				
G. Passzív időbeli elhatárolások	18 120	24 016	17 547	73,1
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	8 309	10 000	9 532	95,3
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	9 015	10 000	3 954	39,5
3. Halasztott bevételek	796	4 016	4 061	101,1
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	632 553	652 850	670 510	102,7

Zalaegerszeg, 2026. április 10.

Lakószervező, Építőipari és
Szolgáltató Kft.
2026. április 10. 10:30

Pais Kornél
ügyvezető

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG
2/2

"A" típusú eredménykimutatás összköltség eljárással 2025. 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: 2025.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2024. évi tény	2025. évi terv	2025. évi tény	Telj. %
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	711 827	761 479	782 450	102,8
02.	Export értékesítés nettó árbevétele				
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	711 827	761 479	782 450	102,8
	Saját termelésű készletek állományváltozása	2 603		-922	
03.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		0	
04.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	2 603	0	-922	
III.	Egyéb bevételek	21 731	12 300	13 699	111,4
	Ebből: visszaírt értékvesztés	571	2 000	758	37,9
05.	Anyagköltség	118 631	128 627	108 292	84,2
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	277 126	283 911	290 122	102,2
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	12 700	14 437	15 360	106,4
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	649	200	207	103,5
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0	
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	409 106	427 175	413 981	96,9
10.	Béreköltség	239 553	262 492	269 294	102,6
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	16 277	17 434	21 609	123,9
12.	Bérfelrakások	16 314	17 571	21 728	123,7
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	272 144	297 497	312 631	105,1
VI.	Értékesítési leírás	7 872	9 253	8 744	94,5
VII.	Egyéb ráfordítások	43 024	48 441	44 773	92,4
	Ebből: értékvesztés	10 274	16 000	10 871	67,9
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	4 015	-8 587	15 098	-175,8
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés				
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek				
	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott				
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	20 070	10 000	18 621	186,2
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	182		166	

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG

1/2

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2024. évi tény	2025. évi terv	2025. évi tény	Telj. %
	Ebből: értékelési különbözet				
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	20 252	10 000	18 787	187,9
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
20.	Fizetendő(fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások				
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése				
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			1	
	Ebből: értékelési különbözet				
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	0	0	1	
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	20 252	10 000	18 786	187,9
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	24 267	1 413	33 884	2 398,0
X.	Adófizetési kötelezettség	1 453	127	2 790	2 196,9
X/1.	Halasztott adókülönbözet (±)				
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X±X/1)	22 814	1 286	31 094	2 417,9

Zalaegerszeg, 2026. április 10.


 Pais Kornél
 ügyvezető

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG
2/2

10711732-6832-113-20
Statisztikai számjel

20-09-060878
Cégjegyzék száma

Kiegészítő melléklet

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

2025. évi

éves beszámolójához

Általános rész

A cég elnevezése: Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

A cég rövidített elnevezése: LÉSZ Kft.

Székhely: Zalaegerszeg, Kert utca 39.

Internetes honlap: www.leszkt.hu

Tevékenységi köre:

- egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás (főtevékenység)
- saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- saját tulajdonú ingatlan adás-vétele
- egyéb szálláshely szolgáltatás
- számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
- üzletviteli, egyéb üzletvezetési tanácsadás
- m.n.s. egyéb üzletmenetet támogató szolgáltatás
- lakó- és nem lakó épület építése
- folyadék szállítására szolgáló közmű építése
- elektromos, híradástechnikai célú közmű építése
- m.n.s. egyéb építmény építése
- bontás
- építési terület előkészítése
- villanyszerelés
- víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló szerelés
- egyéb épületgépészeti szerelés
- vakolás
- épületasztalos-szerkezet szerelése
- padló-, falburkolás
- festés, üvegezés
- egyéb befejező építés
- tetőfedés, tetőszerkezet építés
- m.n.s. egyéb speciális szaképítés
- épületasztalos- ipari termék gyártása
- egyéb fa-, parafatermék, fonott áru gyártása
- játékgyártás
- szennyvíz gyűjtése, kezelése
- nem veszélyes hulladék gyűjtése
- hulladékanyag-hasznosítás
- raktározás, tárolás
- építészmérnöki tevékenység
- mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- építőipari gép kölcsönzése
- egyéb gép, tárgyi eszköz kölcsönzése
- építményüzemeltetés
- általános épülettakarítás
- egyéb takarítás
- zöldterület-kezelés
- víztermelés, -kezelés, -ellátás
- gőzellátás, légkondicionálás
- egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység

Tag neve, székhelye, szavazatainak aránya:

A Társaság tulajdonosa 100 %-ban Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata (Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 17-19).

A vállalkozó képviselőjére jogosult személynek a neve és lakóhelye:

Az éves beszámolót aláírni köteles, a társaság képviselőjére jogosult személy: Pais Kornél ügyvezető (Zalaegerszeg, Csillagfény utca 10.).

A vezető tisztségviselő, a felügyelő bizottság tagjainak tevékenységükért az üzleti év után járó járandóság összege:

Az üzleti évben a vezető tisztségviselő bruttó 18 000 ezer Ft munkabért, a felügyelő bizottság tagjai összességében bruttó 2 760 ezer Ft tiszteletdíjat kaptak tevékenységükért.

A társaság a vezető tisztségviselő, a felügyelő bizottság tagjainak nem folyósított előleget és kölcsönt, a nevükben nem vállalt garanciát.

A társaság korábbi vezető tisztségviselőivel, felügyelő bizottsági tagjaival szembeni nyugdíjfizetési kötelezettség nincs.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy: Komáromy Zoltán gazdasági vezető (mérlegképes regisztrációs szám: 127395).

Könyvvizsgálat:

A társaságnál a könyvvizsgálat kötelező, a könyvvizsgáló: Szijártóné Gorza Klára, Zalaegerszeg, Batthyány Lajos utca 3-7. 1/1., könyvvizsgálói bejegyzés száma: 001067).

A könyvvizsgáló által a könyvvizsgálatért a tárgyévben felszámított díj nettó 1 170 ezer Ft. Más szolgáltatást nem végzett, más szolgáltatásért nem számított fel díjat.

Az éves beszámoló készítése

A LÉSZ Kft. a számviteli törvény szerinti éves beszámolót készít.

A könyvek vezetése magyar forintban történik.

A társaság a mérleget a számviteli törvény 1. számú melléklete szerint „A” változatban készíti, az eredménykimutatást a számviteli törvény 2. számú melléklete szerinti változatban, összköltség eljárással állítja össze.

Az üzleti év megegyezik a naptári évvel. Az üzleti év fordulónapja: 2025. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2026. február 28.

A beszámoló összeállításánál alkalmazott szabályrendszer, annak főbb jellemző, az alkalmazott értékelési eljárások

Az eredménykimutatás 2015. évtől kezdődően összköltség eljárással a törvényben meghatározott „A” változatban készül.

A költségek könyvelése 2015. évtől kezdődően kizárólag az 5. számlaosztályban történik, költséghely, költségviselőre történő analitikus nyilvántartással.

A 200 ezer Ft egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket, szellemi termékeket és vagyoni értékű jogokat használatbavételkor 100 %-ban költségként számoljuk el.

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.

A vásárolt készletek értékelése átlagos beszerzési áron történik, a saját előállítású termékek értékelésének alapja a tényleges közvetlen önköltség.

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 bérlet fizetési hajlandóságot nem mutatott, illetve a peres eljárás nem vezetett eredményre. Minden egyéb követelés esetén az értékvesztés elszámolása a vevők egyedi minősítése alapján történik.

A számviteli törvény 7. sz. mellékletében előírt Cash-flow kimutatást a beszámolási és az előző év adataiból készítjük el.

Számviteli törvény előírásaitól való eltérés

A számviteli törvény előírásaitól való eltérés nem volt.

Előző üzleti évtől eltérő eljárások

2025-ben nem került sor az előző üzleti évtől eltérő eljárás bevezetésére, alkalmazására.

Össze nem hasonlítható adatok

A mérlegben és az eredménykimutatásban nincs az előző év és a tárgyév között össze nem hasonlítható adat.

Az ellenőrzés során feltárt jelentős összegű hibák eredményre, az eszközök és a források állományára gyakorolt hatása

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.

A saját tőke lényeges változásának minősül, ha az ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt hiba hatásaként a saját tőke 25 %-ot meghaladóan módosul.

A tárgyévben ellenőrzés során feltárt jelentős összegű hiba nem volt.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások összege

A számviteli politikában a kivételes nagyságú vagy előfordulású tételek küszöbértékét az üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke értékének 40 százalékában határozzuk meg. Ennek megfelelően az elszámolt kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételeket, költségeket, illetve ráfordításokat ezt meghaladó összeg esetén a Kiegészítő mellékletben tételesen bemutatjuk.

A tárgyévben kivételes nagyságú vagy előfordulású tétel nem volt.

A mérleghez és az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Immateriális javak, tárgyi eszközök bruttó értéke, értékcsökkenése:

Az immateriális javak, tárgyi eszközök nyitó bruttó értékét, annak növekedését, csökkenését, záró bruttó értékét az 1. sz. táblázat tartalmazza.

Az immateriális javak, tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenés nyitó értékét, annak tárgyévi növekedését, csökkenését, záró értékét a 2. sz. táblázat tartalmazza. Az elszámolt értékcsökkenés valamennyi esetben lineáris terv szerinti leírás. Az értékcsökkenés megállapításakor figyelembe vett körülményekben bekövetkezett lényeges változás miatti módosítás nem volt.

Bevételek aktív időbeli elhatárolása:

Az adatokat a 8. sz. táblázat tartalmazza.

Saját tőke elemeinek változása:

2025-ben a saját tőke az adózott eredmény 31 094 ezer Ft összegével növekedett.

Az előző évi adózott eredmény 22 814 ezer Ft összege átvételre került az eredménytartalékba.

Céltartalékok:

2025-ben nem került sor céltartalék képzésére.

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása, halasztott bevételek:

Az adatokat a 8. sz. táblázat tartalmazza.

Értékesítés nettó árbevétele:

a tevékenységek szerinti árbevétel a 3. sz. táblázat tartalmazza.

Az értékesítés nettó árbevételéből a kapcsolt vállalkozásokkal elszámolt összegeket a 13. sz. táblázat tartalmazza.

Az egyéb bevételek és a pénzügyi műveletek bevételei között nincs a kapcsolt vállalkozással elszámolt összeg.

Igénybe vett szolgáltatások költségeinek jelentős tételei:

Az adatokat a 14. sz. táblázat tartalmazza.

A társasági adó megállapításánál módosító tételek:

Az adatokat a 9. sz. táblázat tartalmazza.

Cash flow-kimutatás

A cash flow-kimutatást a 6. táblázat tartalmazza.

Az adózott eredmény felhasználására (az osztalék jóváhagyására) vonatkozó javaslat

A társaság vezetése osztalék kifizetését nem javasolja, így az adózott eredmény az eredménytartalékot növeli.

Leányvállalat, közös vezetésű vállalkozás, társult vállalkozás

A LÉSZ Kft-nek nincs leányvállalata, közös vezetésű vállalkozása, társult vállalkozása.

Kapcsolt felekkel lebonyolított ügyletek

A kapcsolt felekkel nem történt nem a szokásos piaci feltételek között megvalósuló ügylet.

Mérlegen kívüli tételek

A társaságnak nincs mérlegen kívüli tétele.

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állományi létszáma, bérköltsége és személyi jellegű egyéb kifizetési állománycsoportonként, valamint a bérjárulékok jogcímenként megbontva

Az adatokat a 7. sz. táblázat tartalmazza.

Támogatások

Az elektromos tehergépkocsi 2024. évi beszerzéséhez kapcsolódóan abban az évben kiállításra került a támogatói okirat 3 800 ezer Ft összegben. A támogatás kifizetésére 2025-ben került sor.

Kutatás és a kísérleti fejlesztés tárgyévi költségei

A társaság kutatási, kísérleti fejlesztési tevékenységet nem végez.

A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközök

A társaság nem rendelkezik a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközökkel.

Veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok nyitó és záró készlete

A társaság veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok készlettel nem rendelkezett.

Környezetvédelemmel kapcsolatosan elszámolt költségek összege, céltartalékok, kötelezettségek

Megnevezés	Előző év (ezer Ft)	Tárgyév (ezer Ft)
környezetvédelemmel kapcsolatosan elszámolt költségek	10 932	11 834
környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére képzett céltartalék	0	0
környezetvédelmi kötelezettségek	0	0

A kötelezettségek között ki nem mutatott környezetvédelmi, helyreállítási kötelezettsége nincs a társaságnak.

Környezetvédelemi, sport, egészségügyi, szociális, kulturális és oktatási területen közérdekű célból, közhasznú tevékenységet végző civil szervezetnek ellentételezés nélkül az üzleti évben nyújtott pénzbeli és természetbeni juttatások

A társaság a tárgyévben 70 ezer Ft pénzbeli támogatást nyújtott közhasznú tevékenységet végző civil szervezetnek.

Mellékelt táblázatok

- | | |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 |
| 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 |
| 13. sz. táblázat: | Kapcsolt vállalkozásokkal elszámolt értékesítés nettó árbevétele |
| 14. sz. táblázat: | Igénybe vett szolgáltatások költségei |

Zalaegerszeg, 2026. április 10.


.....
ügyvezető

**IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS A TÁRGYI ESZKÖZÖK
BRUTTO ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA
2025. ÉVBEN**

	MEGNEVEZÉS	Nyitó érték	Évközi növekedés	Évközi csökkenés	Átsorolás	ezer Ft	
						Záró Érték	
I.	Immateriális javak összesen	7 899	0	1 709	0	6 190	
	Vagyoni értékű jogok	5 336		888		4 448	
	Üzemi, vagy cégerték					0	
	Szellemi termékek	2 563		821		1 742	
	Kísérelti fejlesztés aktivált értéke					0	
	Alapítás-átszervezés aktivált értéke					0	
II.	Tárgyi eszközök összesen	261 039	20 550	18 207	0	263 382	
	Ingatlanok	169 120				169 120	
	Műszaki berendezések, gépek, járművek	17 157	210	409		16 958	
	Egyéb berendezés, felszerelés	74 762	10 065	7 523		77 304	
	Beruházások		10 275	10 275		0	
	Beruházásokra adott előlegek					0	

HALMOZOTT ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁSA
2025. ÉVBEN

	MEGNEVEZÉS	Nyitó érték	Évközi növekedés	Évközi csökkenés	Átsorolás	ezer Ft	
						Záró	Érték
I.	Immateriális javak összesen	7 467	46	1 709	0	5 804	
	Vagyoni értékű jogok	5 336		888		4 448	
	Üzemi, vagy cégtérlek					0	
	Szellemi termékek	2 131	46	821		1 356	
	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0	
	Alapítás-át szervezés aktivált értéke					0	
II.	Tárgyi eszközök összesen	107 857	8 698	6 976	0	109 579	
	Ingatlanok	51 740	1 886			53 626	
	Műszaki berendezések, gépek, járművek	6 734	1 220	409		7 545	
	Egyéb berendezés, felszerelés	49 383	5 592	6 567		48 408	
	Beruházások						
	Beruházásokra adott előlegek						

Tevékenységek árbevétele, bevétele

MEGNEVEZÉS	BÁZIS	2025. évi		INDEX	
		TERV	TÉNY	Bázishoz %	Tervhez %
I. Bérleti díj bevételek	304 210	332 354	339 535	111,6	102,2
2. Ügyfélszolgálati iroda üzemeltetése	9 790	10 199	10 153	103,7	99,5
3. Közvetített közüzemi díjak	40 502	40 311	44 617	110,2	110,7
4. Központi fűtés	11 996	12 006	12 710	106,0	105,9
5. Lakásértékesítés bonyolítás díja	9	5	4	44,4	80,0
6. Munkáshotel	109 654	122 103	108 589	99,0	88,9
7. Társasházi közös képviselő	73 760	83 101	91 484	124,0	110,1
8. Építőipari tevékenység	92 292	90 000	102 797	111,4	114,2
9. Takarítási tevékenység	8 834	9 191	9 004	101,9	98,0
10. Egyéb tevékenység (bérbeadás)	60 780	62 209	63 557	104,6	102,2
11. Egyéb bevétel	21 731	12 300	13 699	63,0	111,4
I. Üzemi tevékenység árbevétele	733 558	773 779	796 149	108,5	102,9
II. Pénzügyi műveletek bevétele	20 252	10 000	18 787	92,8	187,9
Összesen	753 810	783 779	814 936	108,1	104,0

ezer Ft

**KÖVETELÉSEKRE ELSZÁMOLT ÉRTÉKVESZTÉS
ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA 2025. évben**

(ezer Ft-ban)

Ssz	MEGNEVEZÉS	Összeg
1.	Értékvesztés nyitóállománya	33 669
2.	Határidőre ki nem egyenlített vevő követelésekre elszámolt értékvesztés	9 024
3.	Egyéb követelésekre elszámolt értékvesztés	1 847
4.	Visszairt értékvesztés	758
5.	Könyv szerinti értéket meghaladó befizetés	5 769
6.	Kivezetett értékvesztés	4 480
7.	Értékvesztés záró állománya	33 533

VAGYONI, JÖVEDELMEZŐSÉGI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET ALAKULÁSA

I. Vagyoni helyzet

(ezer Ft-ban)

	MEGNEVEZÉS	2024. év		2025. év	
		összege	megoszl.%	összege	megoszl. %
1.	Befektetett eszközök	153 614	24,3	154 189	23,0
2.	Forgóeszközök az aktív időbeli elhatárolásokkal együtt	478 939	75,7	516 321	77,0
3.	Vagyoni eszközök összesen	632 553	100,0	670 510	100,0
4.	Saját tőke	527 548	83,4	558 642	83,3
5.	Idegen tőke	105 005	16,6	111 868	16,7

2024. év

2025. év

II. Pénzügyi helyzet

Likviditási mutató:	<u>459258</u>	528,6%	<u>496917</u>	526,8%
	86885		94321	

III. Jövedelmezőség

1./	Bevétel arányos jövedelmezőségi mutató:	<u>24267</u>	3,2%	<u>33884</u>	4,2%
		753810		814936	
2./	Eszközarányos jövedelmezőségi mutató:	<u>24267</u>	3,8%	<u>33884</u>	5,1%
		632553		670510	
3./	Tőkearányos jövedelmezőségi mutató:	<u>24267</u>	4,8%	<u>33884</u>	6,4%
		504734		527548	

CASH FLOW KIMUTATÁS
2025. ÉV

(ezer Ft-ban)

Ssz	MEGNEVEZÉS	+	-
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	60 177	33 783
1a.	Adózás előtti eredmény + - ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	33 884	
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +		
2.	Elszámolt amortizáció +	8 744	
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás + -	10 113	
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye + -		1 540
6.	Szállítói kötelezettség változása + -	2 905	
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása + -	4 531	
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása + -		573
9.	Vevőkövetelés változása + -		19 037
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása		8 691
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása + -		1 152
12.	Fizetett adó (nyereség után) -		2 790
13.	Fizetett osztalék, részesedés -		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	2 496	10 275
14.	Befektetett eszközök beszerzése -		10 275
15.	Befektetett eszközök eladása +	2 496	
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
18.	Kapott osztalék, részesedés +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	0	0
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +		
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
21.	Hitel és kölcsön felvétele +		
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +		
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -		
	ÖSSZESEN	62 673	44 058
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (*-I+II+III) +-	18 615	
27.	Devizás pénzeszközök átértékelése +		
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +	18 615	

**2025. ÉVBEN FOGLALKOZTATOTT MUNKA VÁLLALÓK ÁTLAGOS LÉTSÁMA, BÉRKÖLTSÉGE
ÉS SZEMÉLYI JELLEGŰ KIFIZETÉSEI ÁLLOMÁNYCSONTOKONKÉNT**

Megnevezés	Teljes munkaidős		Rész- munkaidős	M megbízás	Egyszerű- sített foglalkoz- tatás	Munka- vállalók összesen	Felügyelő Bizottság tiszteltelídija	Állomány- csoporthoz nem kapcsolódó	Társaság összesen
	Fizikai	Szellemi							
Átlagos statisztikai létszám (fő)	23	27	1			51			51
Bérlétszám (ezer Ft)	91 066	164 320	1 900	4 427	4 821	266 534	2 760		269 294
Személyi jellegű egyéb kifizetés (ezer Ft)	8 206	10 677	165			19 048		2 561	21 609

BÉRJÁRULÉKOK JOGCÍMENKÉNT:

Megnevezés	Osszeg (ezer Ft)
Szociális hozzájárulási adó	19 011
Egyszerűsített fogl. közteher	1 145
Rehabilitációs hozzájárulás	1 570
Kifizetést terhelő TB járulék	2
Összesen	21 728

**IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK ALAKULÁSA
2025**

(ezer Ft-ban)

MEGNEVEZÉS	Összeg	Várható rendezés időpontja
Aktív időbeli elhatárolások		
Bevételek aktív időbeli elhatárolása (melegvízszolgáltatás, lépcsőházvilágítás, vízdíj, kamat)	8 243	2026
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása (biztosítási díjak, előfizetések, hirdetés, gáz alapidj)	1 740	2026
ÖSSZESEN:	9 983	
Passzív időbeli elhatárolások		
Bevételek passzív időbeli elhatárolása (előre befizetett bérleti díjak, központi fűtés elszámolás)	9 532	2026-2028
Költségek passzív időbeli elhatárolása (áramdíj, internet, telefon, bankköltség, gázdíj, kapott kártértés)	3 954	2026
Halasztott bevételek (tárgyi eszköz beszerzésének támogatása)	4 061	2026-2034
ÖSSZESEN:	17 547	

TÁRSASÁGI ADÓ ELSZÁMOLÁSA
2025. év

	ezer Ft
Társasági adó számítása	Összeg
Adózás előtti eredmény	33 884

Adózás előtti eredményt módosító tételek:

Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek	
Várható kötelezettségre képzett céltartalék felhasználása	0
Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege	9 514
Eszközök kivezetésekor a számított nyilvántartási érték	0
Fejlesztési tartalék	0
Szakirányú oktatásban részt vevő tanuló utáni kedvezmény	3 001
Visszaírt értékvesztés, kiegyenlítéskor elszámolható összeg, behajthatatlan követeléshez kapcsolódó elszámolt értékvesztés	11 008
Támogatás, juttatás meghatározott összege	14
Az adófelajánlással összefüggésben elszámolt jóváírás	0
Összesen:	23 537

Adózás előtti eredményt növelő jogcímek	
Az adóévben terv szerint és terven felüli értékcsökkenési leírásként elszámolt összeg	8 744
Tárgyi eszközök állományból való kivezetésekor a könyv szerinti érték	956
Elévült követelés	0
Visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatás, juttatás	77
Jogerős határozatban megállapított bírság	0
Az adóévben követelésre elszámolt értékvesztés összege	10 871
Önellenőrzés ráfordításként elszámolt összege	0
Kiegészítő sportfejlesztési támogatás	0
Összesen:	20 648

Adóalap	30 995
Jövedelem- (nyereség-) minimum	16 299
Társasági adó (9 %)	2 790

Működtetett önkormányzati ingatlanok bevételei és költségei
2025. év

(ezer Ft-ban)

MEGNEVEZÉS	2024. évi tény	2025. évi terv	2025. évi tény	Teljesítés %
BEVÉTELEK				
Lakbér és használati díj előírás	277 372	304 360	311 570	102,4
Helyiségbérlet	26 838	27 994	27 965	99,9
Összes bevétel	304 210	332 354	339 535	102,2
FELHASZNÁLÁS				
Üzemeltetésre	95 526	108 948	103 187	94,7
- működtetői díj	47 000	53 000	53 000	100,0
- üzemeltetési hozzájárulás társasházak	31 779	32 800	35 613	108,6
- üzemeltetés külső számlák alapján	5 858	10 083	7 702	76,4
- egyéb költségek	10 889	13 065	6 872	52,6
Karbantartási munkákra	54 297	55 000	48 257	87,7
- külső vállalkozó által végzett	30 011	27 714	25 330	91,4
- saját vállalkozásban	24 286	27 286	22 927	84,0
Felhasználás összesen	149 823	163 948	151 444	92,4
Bérleményműködtetés általános költsége	50 426	55 089	60 189	109,3
Saját karbantartás ált.ktg. arányos része	12 388	11 977	10 026	83,7
Üres lakások központi fűtés költsége	1 210	571	822	144,0
Arányosított ÁFA le nem vonható része	12 792	11 089	11 638	105,0
Iparüzési adó, innovációs jár. arányos része	7 328	7 923	8 356	105,5
Behajthatatlan követelések leírása	311	850	26	3,1
Elszámolt, visszaírt értékvesztés	468	6 000	2 224	37,1
Központi irányítás költségének arányos része	35 254	35 895	43 746	121,9
Eredmény	34 210	39 012	51 064	130,9

2025. évben kezelésből kikerült lakások

Ssz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m ²	Kikerülés oka

2025. évben kezelésbe bekerült lakások

Ssz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m ²	Bekerülés oka

2025. évben kezelésből kikerült nem lakáscélú helyiségek

Ssz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m ²	Kikerülés oka

2025. évben kezelésbe bekerült nem lakáscélú helyiségek

Ssz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m ²	Bekerülés oka

Megvalósult karbantartási munkák, 2025. év

Önkormányzati épületek (Cím)	Betervezett feladatok	Tervezett összeg (eFt)	Tény (eFt)
Átalszegett u. 23/A.	Általános karbantartás	4 500	14 973
Átalszegett u. 23/B.	Általános karbantartás	4 000	1 065
Báthory u. 56. és 56/A.	Általános karbantartás, terület gondozás	1 000	87
Ebergényi út 16/1.	Általános karbantartás, terület gondozás	1 000	959
Gasparich Márk u. 26/A.	Általános karbantartás, terület gondozás	1 000	1 002
Önkormányzati lakások, társasházban található karbantartása (általános)	Önkormányzati lakások nyílászáró cseréje a társasházi tervezett külső hőszigetelés miatt	4 000	2 862
	Azon lakásokban, ahol kémény helyett villamos felújítás történt villany bojlerre történő átalakítás	4 000	181
	Általános karbantartások, központi berendezéseken, bérbeadóra tartozó munkák elvégzése (csőtörés, villamos hálózat javítás, falban menő vez. jav.)	10 000	11 602
Mártírok útja 13-15.	Általános javítás, karbantartás	2 000	3 107
Ola u. 14. "A" lph és "B" lph.	Általános javítás, karbantartás	2 000	634
Ölyvesfalvi u. 48.	Általános karbantartás	500	89
Ölyvesfalvi u. 50.	Általános karbantartás	500	1 193
Ölyvesfalvi u. 52.	Általános karbantartás	500	34
Ölyvesfalvi u. 54.	Általános karbantartás	500	32
Ölyvesfalvi u. 58.	Általános karbantartás	500	1 675
Platán sor 38.	Általános karbantartás, kazánkarb., lépcsőház festés	3 000	3 590
Rákóczi Ferenc u. 19.	Műemléki javítások, ablakjavítás, ajtójavítás, tetőjavítás	12 000	1 818
Ságodi út 68.	Általános karbantartás	1 000	249
Sütő u. 3.	Általános karbantartás	1 000	25
Vörösmarty u. 15.	Általános karbantartás, udvar karbantartás	1 000	23
Vásártér 3-23.	Általános épületkarbantartás	1 000	3 057
	Mindösszesen	55 000	48 257

Kapcsolt vállalkozásokkal elszámolt értékesítés nettó árbevétele, 2025. év

Megnevezés	Összeg (e Ft)
Zalaegerszeg MJV Önkormányzata	98 617
Zalavíz Zrt.	7 583
Városgazdálkodási Kft.	3 354
Kvartélyház Kft.	2 422
Kontakt Nonprofit Kft.	1 147
ZTE KK Kft.	788
Zalaegerszegi Rendezvényszervező Kft.	197
Összesen	114 108

Igénybe vett szolgáltatások költségei, 2025. év

Megnevezés	Összeg (e Ft)
Működtetési díj	53 000
Bérelti díjak	46 625
Javítás, karbantartás	41 146
Üzemeltetési költség	40 449
Építőipari szolgáltatás	36 884
Szemétszállítási díj	11 834
Informatikai szolgáltatás	8 455
Takarítás, mosás, fűnyírás	8 267
Hirdetés	4 034
Ügyvédi díj	3 450
Egyéb szakértői, tanácsadói díj	3 109
Postaköltség	3 100
Csatornahasználat	2 978
Kazánfűtés	2 860
Kintlévőségkezelés	1 806
Telefon, internet	1 797
Fénymásoló nyomatdíj	1 582
Könyvvizsgálói díj	1 170
Egyebek	17 576
Összesen	290 122

"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2026. 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: 2026.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2024. tény	2025. terv	2025. tény	2026. terv
a	b	d	e	f	g
01.	A. Befektetett eszközök	153 614	155 386	154 189	155 340
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	432	386	386	340
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke				
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				
05.	3. Vagyoni értékű jogok	432	386	386	340
06.	4. Szellemi termékek				
07.	5. Üzleti, vagy cégérték				
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek				
09.	7. Immateriális javak értékhelyesbítése				
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	153 182	155 000	153 803	155 000
11.	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	117 380	120 000	115 494	115 000
12.	2. Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	10 423	10 000	9 413	10 000
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	25 379	25 000	28 896	30 000
14.	4. Tenyészállatok				
15.	5. Beruházások, felújítások				
16.	6. Beruházásokra adott előlegek				
17.	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése				
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0	0
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban				
20.	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 értékhelyesbítése				
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete				
29.	B. Forgóeszközök	470 108	491 464	506 338	513 914
30.	I. KÉSZLETEK	10 850	9 025	9 421	9 025
31.	1. Anyagok	5 268	5 000	4 761	5 000
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	5 559	4 000	4 637	4 000

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG

1/2

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2024. tény	2025. terv	2025. tény	2026. terv
a	b	d	e	f	g
33.	3. Növendék-, hizó és egyéb állatok				
34.	4. Késztermékek	0	0	0	0
35.	5. Áruk	23	25	23	25
36.	6. Készletekre adott előlegek				
37.	II. KÖVETELÉSEK	71 255	110 000	78 820	110 000
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	58 528	100 000	68 928	100 000
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	12 727	10 000	9 892	10 000
44.	7. Követelések értékelési különbözete				
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete				
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	222 680	200 000	234 159	245 000
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	222 680	200 000	234 159	245 000
52.	6. Értékpapírok értékelési különbözete				
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	165 323	172 439	183 938	149 889
54.	1. Pénztár, csekkek	423	300	549	300
55.	2. Bankbetétek	164 900	172 139	183 389	149 589
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások	8 831	6 000	9 983	7 000
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	6 876	5 000	8 243	5 000
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 955	1 000	1 740	2 000
59.	3. Halasztott ráfordítások				
60.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	632 553	652 850	670 510	676 254

Zalaegerszeg, 2026. április 10.

Létesítő, Építőipari és
Szolgáltató Kft.
1026 Zalaegerszeg, Kart. u. 39. 94/-


Pais Kornél
ügyvezető

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG
2/2

"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2026. 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: 2026.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor- szá	A tétel megnevezése	2024. tény	2025. terv	2025. tény	2026. terv
a	b	d	e	f	g
61.	D. Saját tőke	527 548	528 834	558 642	570 727
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. TÖKETARTALÉK				
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	294 734	317 548	317 548	348 642
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK				
68.	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK				
69.	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka				
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka				
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	22 814	1 286	31 094	12 085
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	86 885	100 000	94 321	95 000
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	2024. tény	2025. terv	2025. tény	2026. 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				
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő				
91.	9. Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek				
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	86 885	100 000	94 321	95 000
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)	16 397	25 000	19 302	20 000
98.	5. Váltótartozások				
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással				
100.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal				
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal				
102.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	70 488	75 000	75 019	75 000
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete				
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete				
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások	18 120	24 016	17 547	10 527
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	8 309	10 000	9 532	6 000
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	9 015	10 000	3 954	1 000
108.	3. Halasztott bevételek	796	4 016	4 061	3 527
109.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	632 553	652 850	670 510	676 254

Zalaegerszeg, 2026. április 10.


 Pais Kornél
 Ügyvezető

Pais Kornél
 ügyvezető

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG
 2/2

"A" típusú eredménykimutatás összköltség eljárással 2026. évi végleges terv

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: 2026.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2024. tény	2025. terv	2025. tény	2026. terv
a	b	d	e	f	g
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	711 827	761 479	782 450	818 612
02.	Export értékesítés nettó árbevétele				
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	711 827	761 479	782 450	818 612
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	2 603		-922	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke				
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	2 603	0	-922	0
III.	Egyéb bevételek	21 731	12 300	13 699	11 200
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés	571	2 000	758	2 000
05.	Anyagköltség	118 631	128 627	108 292	114 304
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	277 126	283 911	290 122	308 793
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	12 700	14 437	15 360	17 310
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	649	200	207	200
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0	0
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	409 106	427 175	413 981	440 607
10.	Béreköltség	239 553	262 492	269 294	287 620
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	16 277	17 434	21 609	16 692
12.	Bérráulékok	16 314	17 571	21 728	22 543
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	272 144	297 497	312 631	326 855
VI.	Értékcsökkenési leírás	7 872	9 253	8 744	11 357
VII.	Egyéb ráfordítások	43 024	48 441	44 773	49 713
VII/a.	Ebből: értékvesztés	10 274	16 000	10 871	14 000
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	4 015	-8 587	15 098	1 280
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	20 070	10 000	18 621	12 000
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	182		166	
17/a.	Ebből: értékelési különbözet				
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	20 252	10 000	18 787	12 000

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG

1/2

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2024. tény	2025. terv	2025. tény	2026. terv
a	b	d	e	f	g
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
18/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
19/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások				
20/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése				
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			1	
22./a.	Ebből: értékelési különbözet				
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19±20+21+22)	0	0	1	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	20 252	10 000	18 786	12 000
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	24 267	1 413	33 884	13 280
X.	Adófizetési kötelezettség	1 453	127	2 790	1 195
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-X)	22 814	1 286	31 094	12 085

Zalaegerszeg, 2026. április 10.

Lakáskezelő, Építőipari és
Szolgáltató Kft.
1901 Zalaegerszeg, Kőrös u. 39. nr.


Pais Kornél
ügyvezető

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG
2/2

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a LÉSZ Kft. (Zalaegerszeg, Kert u. 39.) Felügyelő Bizottságának üléséről, 2026. április 27-én.

Részvevők:	Györfyné Könczöl Tímea	Felügyelő Bizottság elnöke
	Milics Tamás	Felügyelő Bizottság tagja
	Véber Péter	Felügyelő Bizottság tagja
	Szijártóné Gorza Klára	könyvvizsgáló
	Pais Kornél	LÉSZ Kft. ügyvezető igazgatója
	Komáromy Zoltán	LÉSZ Kft. gazdasági vezetője

Napirendi pontok:

1. A 2025. évi beszámoló megtárgyalása
2. A 2026. évi üzleti terv véglegesítése
3. A társaság könyvvizsgálójának változása

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 2025. évi beszámolójának megtárgyalása volt.

Az ügyvezető szóbeli kiegészítésében tájékoztatást adott a 2025. évi gazdálkodásról, az eredményről, a bérlemények működtetéséről, a kintlévőségek alakulásáról, a Munkáshotel működéséről.

Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló tájékoztatta a felügyelő bizottságot, hogy a 2025. 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.

1/2026. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. 2025. évi gazdálkodásáról szóló beszámolót 31.094 ezer Ft adózott eredménnyel, 670.510 ezer Ft mérlegfőösszeggel jóváhagyja, és a tulajdonos önkormányzatnak elfogadásra javasolja.

A második napirendi pont a 2026. évi előzetes üzleti terv véglegesítése volt.

Az ügyvezető tájékoztatta az ülés résztvevőit, hogy a tulajdonos által 2025. december 11-én elfogadott előzetes üzleti terven módosítás nem történt, azt javasolja végleges tervként elfogadni.

A Felügyelő Bizottság a végleges üzleti tervet egyhangú döntéssel elfogadta és a következő határozatot hozta:

2/2026. az. határozat

A Felügyelő Bizottság a LÉSZ Kft. 2026. évi végleges üzleti tervét 818.612 ezer Ft nettó árbevétellel és 12.085 ezer Ft adózott eredménnyel jóváhagyta, és azt a tulajdonosnak elfogadásra javasolja.

A harmadik napirendi pont keretében az ügyvezető tájékoztatást adott a társaság könyvvizsgálatát érintő változásról.

A könyvvizsgálatot eddig ellátó Szijártóné Gorza Klára jelezte, hogy 2026. július hóban MKVK tagságát megszünteti, ezért kezdeményezte, hogy a társaságukkal könyvvizsgálat tárgyában fennálló megbízási szerződés 2026. május 31. nappal közös megegyezéssel kerüljön megszüntetésre.

A tulajdonos önkormányzat a LAUF-AUDIT Kft.-t (a könyvvizsgálat elvégzéséért felelős: Borsosné Pál Ildikó) jelölte a társaság új könyvvizsgálójának.

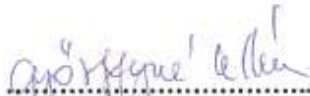
A Felügyelő Bizottság megtárgyalta a társaság könyvvizsgálójában történő változást, és egyhangú döntéssel a következő határozatot hozta:

3/2026. az. határozat

a Felügyelő Bizottság


1, egyrészt támogatja Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgálat tárgyában létrejött megbízási szerződésének 2026. május 31. nappal történő közös megegyezéssel történő megszüntetését,

2, javasolja a LÉSZ Kft. könyvvizsgálójának 2026. június 01-től 2031. május 31-ig terjedő határozott időre LAUF-AUDIT Kft.-t (székhely: Zalaegerszeg, Petőfi u. 7. I. 5., nyilvántartási szám: MKVK 001465, a könyvvizsgálat elvégzéséért felelős: Borsosné Pál Ildikó, nyilvántartási száma: MKVK 000970).


.....
Györfyné Kőnczöl Tímea
FB elnök

k.m.f.


.....
Milics Tamás
jkv. hitelesítő


.....
Komáromy Zoltán
jkv. vezető



Szijártóné Gorza Klára
kamarai tag könyvvizsgáló
8900 Zalaegerszeg, Batthyány út 3-7.

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) 2025. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2025. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszeg 670 510 E Ft, az adózott eredmény 31 094 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 2025. 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 Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Független vagyok a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a 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 könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft 2025. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a felelősségem az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. 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 nyilvánítok.

Véleményem szerint a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft 2025. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft 2025. 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 közlétegye 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 könyvvizsgálataért való felelőssége

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

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal 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 könyvvizsgálati eljárásokat alakítok ki és hajtok végre, valamint véleményem megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékokat szerzek. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló 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. Következtéseim 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, 2026. április 16.

Szijártóné Gorza Klára
Kamarai tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 001067



Nyilatkozat

Alulírott **Szijjártóné Gorza Klára** nyilatkozom, és hozzájárok / nem járulok hozzá * hogy a személyemet érintő **könyvvizsgálói** döntésre tekintettel Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 2026. május 14. napján tartandó ülésén, valamint a Közgyűlés ülését megelőző bizottsági üléseken a személyemet érintő előterjesztést (A LÉSZ Kft. 2025. évi beszámolójának elfogadása, a 2026. évi előzetes üzleti terv véglegesítése, a könyvvizsgálói szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése és az új könyvvizsgáló megválasztása) a testületek nyilvános ülésen tárgyalják.

Hivatalunk Adatvédelmi tájékoztatója elektronikusan a <http://zalaegerszeg.hu> oldalon található, papír alapon ügyfélfogadási időben a Hivatal valamennyi szervezeti egységének titkárságán megtekinthető.

Zalaegerszeg, 2026. április 21.

.....

* a megfelelő aláhúzendő

Nyilatkozat

Alulírott **Borsosné Pál Ildikó** nyilatkozom, és hozzájárok / nem járok hozzá * hogy a személyemet érintő **könyvvizsgálói** döntésre tekintettel Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 2026. május 14. napján tartandó ülésén, valamint a Közgyűlés ülését megelőző bizottsági üléseken a személyemet érintő előterjesztést (A LÉSZ Kft. 2025. évi beszámolójának elfogadása, a 2026. évi előzetes üzleti terv véglegesítése, a könyvvizsgálói szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése és az új könyvvizsgáló megválasztása) a testületek nyilvános ülésen tárgyalják.

Hivatalunk Adatvédelmi tájékoztatója elektronikusan a <http://zalaegerszeg.hu> oldalon található, papír alapon ügyfélfogadási időben a Hivatal valamennyi szervezeti egységének titkárságán megtekinthető.

Zalaegerszeg, 2026. április 21.

Borsosné Pál Ildikó

* a megfelelő aláhúzendó