



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
2022. május 12-i ülésére

Tárgy: A LÉSZ Kft. 2021. évi beszámolójának elfogadása, az ügyvezető 2021. évi prémiumának megállapítása, a 2022. évi előzetes üzleti terv véglegesítése

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

Közgyűlésre 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

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 2021. évi beszámolójáról, az ügyvezető 2021. évi prémiumteljesítéséről, a 2022. évi üzleti terv véglegesítéséről.

A döntések meghozatalához szükséges dokumentumok az előterjesztés mellékletét képezik:

1. sz. melléklet: Üzleti jelentés
2. sz. melléklet: Mérleg
3. sz. melléklet: Eredménykimutatás
4. sz. melléklet: Kiegészítő melléklet
5. sz. melléklet: FB határozatok
6. sz. melléklet: Független könyvvizsgálói jelentés

A Pénzügyi Bizottság 20/2022. (V.05.) határozatával az előterjesztést 10 igen, egyhangú szavazattal közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Gazdasági Bizottság 49/2022. (V.04.) határozatával az előterjesztést 16 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Műszaki Bizottság 49/2022. (V.03.) határozatával az előterjesztést egyhangúlag - 9 igen szavazattal - elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság 41/2022. (V.02.) határozatával 12 igen, egyhangú szavazattal az előterjesztést közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Tulajdonosi Tanácsadó Testület a 2022. május 3-i ülésén tárgyalta az előterjesztést.

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 2021. évi gazdálkodásáról szóló beszámolóját. A Kft. mérlegfőösszegét 492.796 eFt-ban, adózott eredményét 46.994 eFt-ban állapítja meg. A közgyűlés felkéri az ügyvezetőt, hogy a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges lépéseket tegye meg.

Határidő: 2022. május 31.

Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2021. évi prémiumfeladatok teljesítése alapján engedélyezi Pais Kornél ügyvezető részére a prémiumalap 100%-ának kifizetését, mivel az ügyvezető 2021. 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: 2022. május 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a LÉSZ Kft. előzetes üzleti tervét – a 283/2021. (XII.16.) közgyűlési határozat alapján 579.916 eFt nettó árbevétellel és 1.212 eFt adózott eredménnyel - végleges üzleti tervként elfogadja.
A közgyűlés felkéri az ügyvezetőt, hogy a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges lépéseket tegye meg.

Határidő: 2023. május 31.

Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

Zalaegerszeg, 2021. május 5.



Balaicz Zoltán
polgármester



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

BESZÁMOLÓ a 2021. évi gazdálkodásról



ÜZLETI JELENTÉS

A Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. 2021. évi gazdálkodásáról

A tulajdonos a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. 2021. évre vonatkozó előzetes üzleti tervét a 288/2020. (XII.16.) sz. határozatával elfogadta, majd 2021. májusban a 123/2021. (V.13.) sz. határozatával a benyújtott módosítást fogadta el végleges tervként.

A módosítást a nem lakáscélú helyiségek előzetesen tervezett bérleti díj emelésének elmaradása, valamint a kormányrendeletben és önkormányzati rendeletben meghatározott bérleti díj mentességek indokolták. A módosított tervben a Munkáshotelnél kissé magasabb kihasználtsággal és ezáltal magasabb árbevétellel számoltunk, valamint az önkormányzati bérleményekkel kapcsolatosan az önkormányzat részére fizetendő működtetési díj került emelésre.

A 2021. évi gazdálkodási eredménye kedvezőbb a tervezettnél, amely részben a módosított tervzetben szereplő árbevételnél is kedvezőbb teljesítésének köszönhető. Különösen az építőipari tevékenység és a Munkáshotel esetében sikerült nagyobb jelentősebb mértékben meghaladni a tervezett árbevételt.

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

I. ÁRBEVÉTEL

Az értékesítés nettó árbevétele **584.478 ezer Ft volt, amely 6,5 %-kal magasabb a tervezettnél.** Az adatokból megállapítható, hogy alapvetően minden tevékenység jól teljesített. Az építőipari tevékenységnél több elnyert munka miatt, 42,4 %-kal, a Munkáshotel esetében az előre nem várt közel 92%-os telítettség miatt, 20,3 %-kal sikerült a tervezettnél nagyobb árbevételt elérni. Elmaradás egyik tevékenységnél sem volt.

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

Árbevétel alakulása tevékenységenként:

Bérleti díjbevételek:

Társaságunk a 2021. év végi adat szerint 757 önkormányzati bérlakást (és emellett 237 nem lakás célú helyiséget, többek között műhelyt, garázst, üzletet, pincét) kezel.

A korábbi évhöz viszonyított kismértékű csökkenés oka, hogy a Kazinczy tér 6. alatti lakások és üzlet értékesítésre került az önkormányzat által.

2021-ben az Egry József utcában egy lakás került a kezelésünkbe, melyet a színház kezelte korábban. Új bérlakás a fenti időszakban nem épült.

2021. év végével 476 bérlő vagy használó szociális alapon, 237 bérlő pedig költségelven bérlő lakást, annak speciális elhelyezkedése, vagy jövedelmi viszonyok alapján.

Az elmúlt 5 évben 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) költségelvény, illetve szociális célra létrehozott önkormányzati tömbházak 16-22 évesek, azaz várhatóan nagyobb karbantartások, javítások, felújítások korába érnek, melyre folyamatosan készülni kell.

A Lakásrendelet 50.§. (1a.) pontja szerint kétszeres összegű használati díjra 10-en voltak kötelezettek az év végén, ez kettővel kevesebb, mint 2020-ban. Kétszeres összegű használati díjat azok fizetnek, akik nem tudnak szerződést hosszabbítani, de a lakást sem adják le három hónapon belül. A negyedik hónaptól dupla díjat kell fizetniük a helyzet rendezéséig.

A beszámolási időszakban számlázott lakbérek, helyiségbérleti díjak és használati díj bevételek teljesítése a tervezett adatokhoz viszonyítva 97,3 % volt, az állami támogatással épült lakások esetében pedig 96,9 %.

A bérlakások díjai a 2020-as évhez viszonyítva nem változtak.

Az önkormányzati cégek közös ügyfélszolgálati irodájának működtetéséből elért árbevétel összege 6.773 ezer Ft, melyet a használó cégek finanszíroznak meg, szerződés alapján. Az irodát változatlanul jó színvonalon tudtuk üzemeltetni, azonban a veszélyhelyzet miatt az iroda az év elején több hónapig zárva tartott.

Közös képviseleti, társasház-kezelési tevékenység: az elért árbevétel 56.898 ezer Ft, mely tervezett szinten alakult (100,9 %). A bevétel nagy részben a társasházaknak számlázott díjból, valamint pénzügyi jutalékból adódik. Ezen az élmunkaigényes 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. 2021-ben 3 db új társasház közös képviseletére kaptunk megbízást, ugyanakkor 7 db kisebb ház esetében megszűnt a tevékenység. Ebben az évben 6.399 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 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.

2021-ben 91,5 %-os kihasználtsággal sikerült működtetni a szállót, amely jelentősen meghaladja az előző évi 72,6 %-t, amikor járvány miatti korlátozások több hónapon keresztül jelentősen visszafogták a forgalmat. 2021-ben ilyen jelentős visszaesés nem következett be, minden hónapban 85,9 % és 96,0 % közötti kihasználtsággal működött a MunkásHotel. Ennek következtében az előző évinél 22,7%-kal, a tervezettnél 16,4 millió Ft-tal magasabb árbevétel sikerült elérni. A magasabb árbevétel mellett természetesen a költségek is növekedtek.

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

A cégeket segítette, hogy a Zalaegerszegen telephellyel vagy székhellyel nem rendelkező vállalkozásoknak (jellemzően munkaerő-közvetítők) az első félévben nem kellett megfizetniük az idegenforgalmi adót a koronavírussal összefüggő kormányzati intézkedés csomag részeként. A zalaegerszegi cégek egyébként is mentességet élveznek.

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

A karbantartó-gyorsjavító, és építőipari részleg árbevétele 24.145 ezer Ft-tal haladta meg a tervezettet. Az év során 18 db üres lakás felújítása történt meg, 20,9 millió Ft értékben.

A Nyugdíjas Otthonházi lakások közül 11 db lakás került felújításra vagy részleges felújításra, melynek összege 17.575 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, utcanévtáblák pótlása, kirakása, sétautakhoz készített eligazító táblák gyártása, egyéb tereptárgyak, pl. korlátok, vagy megrongálódott fa hidak, kerítések javítása.

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

Takarítási tevékenység: a teljesítés 94,9 %-os volt a tervhez képest. A tevékenység keretében intézményeknek és társasházaknak, valamint a Városi Ügyfélszolgálati Irodának végzünk fix szerződés szerinti takarítási tevékenységet saját alkalmazottakkal. A tevékenység során igénybe veszünk olyan munkavállalót is, aki után rehabilitációs kedvezmény jár.

Egyéb tevékenység bevételei között a társaság tulajdonában lévő ingatlanok (telephelyi irodák, szabadon hasznosítható raktárak, műhelyek, a Pázmány Péter utcai és Vágóhíd utcai lakások, valamint a bazilai TV toronyban bérbeadott helyiségek és antennák) hasznosításának bevétele szerepel. A terv kissé meghaladó szintű (101,9 %) teljesítés a díjtételek kis mértékű emeléséből adódik, valamint abból, hogy szinte 100%-os volt az év során a kihasználtság.

Az egyéb bevételek jogcímei között jelentős bevételek keletkeztek, melyek között a korábbi években elszámolt értékvesztés visszafrása (1.590 eFt), a követelés könyv szerinti értékét meghaladóan realizált összeg (13.034 eFt), a peresített tartozásokhoz kapcsolódó járulékos költségek, késedelmi kamat megtérülése (1.597 eFt), a korábban már behajthatatlan követelésnek minősítettek befolyt összegek elszámolása (466 eFt), a biztosítók által fizetett kártérítések (560 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 50 fő volt, amely a tervben szereplőnél 3 fővel kevesebb. Összességében elmondható, hogy a fluktuáció a társaságnál nem volt jelentős, de magasabb szintű volt, mint a korábbi években. A koronavírussal összefüggő gazdasági újraindulás során, három kollégát is más cégekhez hívták el, egy kollégánk elhunyt.

A kötelező minimálbér és garantált bérminimum emelést (akit ez érintett) 2021. 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 összecsúsztak volna.

A személyi jellegű ráfordítások teljesítése 97,5 %, ezen belül a bérköltség 99,0 %-ra, a személyi jellegű egyéb kifizetések 99,3 %-ra, míg a bérjárulékok 86,9 %-ra teljesültek. Az év közben bejelentettek szerint a SZÉP kártyára adott juttatások után nem kellett szociális hozzájárulási adót fizetni, ezért az így felszabadult összeget felhasználhattuk arra, hogy a munkavállalóknak nagyobb összegben adjunk SZÉP kártyára juttatást. Ennek következtében lett megtakarítás a bérjárulékoknál.

A létszám és bér adatok tervhez viszonyított alakulása:

	Megnevezés	2020. évi tény	2021. évi terv	2021. évi tény	Index tervhez
1.	Összes létszám (fő)	53	53	50	94,3
2.	Összes bérköltség (eFt)	158 857	166 897	165 170	99,0
3.	- munkavállalók	156 374	164 497	162 471	98,8
4.	- tiszteletdíj (FB)	1 800	1 800	1 800	100,0
5.	- egyszerűsített foglalkozt.	683	600	899	149,8
6.	Átlagkereset Ft/fő/hó	245 871	258 643	270 785	104,7

III. EREDMÉNYKIMUTATÁS

A beszámolási időszakban realizált adózás előtti eredmény összege 51.129 ezer Ft nyereség, amely jobban alakult a tervezettnél.

Ezen belül az üzemi eredmény 50.863 eFt, a pénzügyi műveletekből keletkezett nyereség 266 eFt. Az eredményt leginkább az árbevétel tervezetten felüli alakulása befolyásolta.

Az anyagjellegű ráfordítások tervhez viszonyított teljesítése 102,8 %, ezen belül az anyagköltség kisebb megtakarítást (99,1 %), az igénybe vett szolgáltatások értéke többleteljesítést (104,9 %) mutat.

Egyéb ráfordítások között szerepelnek a követelésekre elszámolt értékvesztések (16.054 eFt), a költségvetéssel szemben elszámolt adók (11.596 eFt), az önkormányzatnak fizetendő adók (iparüzési adó, építményadó), melyek együttes összege 13.169 eFt.

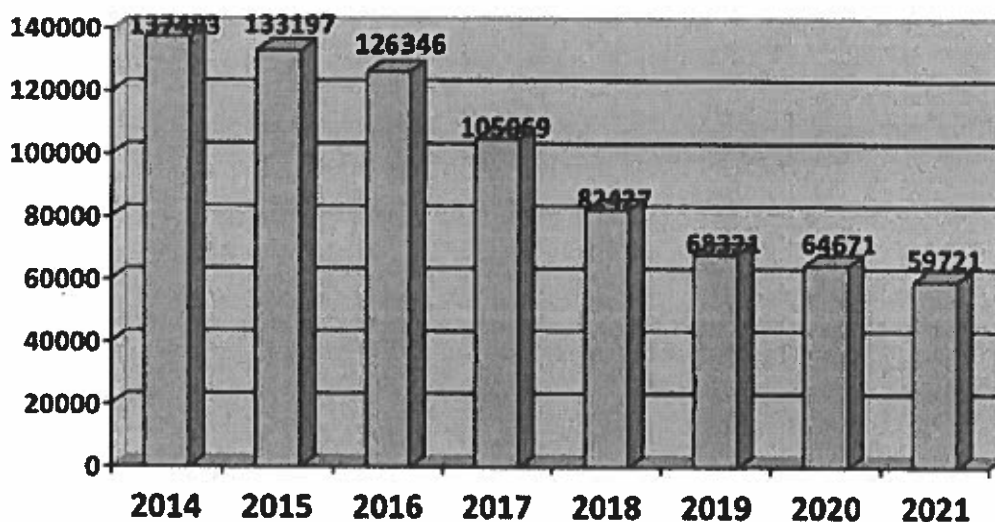
IV. Kintlévőségek alakulása

Nyilvántartott vevőkövetelésünk állománya 2021. december 31-én 43.384 eFt, mely a nyilvántartott értékvesztéssel (35.804 eFt) csökkentett összeg.

A vevőkövetelések közül az önkormányzati bérleményekkel összefüggő kintlévőségek állománya 47.851 eFt, a mérleg egyéb követelések sorában szereplő bérlők helyett kifizetett közüzemi díjtartozás összege 11.870 eFt, összesen 59.721 eFt, mely az előző évben nyilvántartott összegnek a 92,3 %-a, ez 7,7 %-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 közüzemdíj-hátralékának alakulása (ezer Ft)



Vevőkövetelések minősítése

Megnevezés	Önkormányzati bérleményekhez kapcsolódó (ezer Ft)	Egyéb vevőkövetelés (ezer Ft)	Összes vevőkövetelés (ezer Ft)
Le nem járt követelés	11 099	23 547	34 646
1-30 napos késedelem	0	1 356	1 356
31-90 napos késedelem	5 158	815	5 973
91-180 napos késedelem	4 483	1 040	5 523
181-360 napos késedelem	5 296	1 216	6 512
360 napon túli	21 815	2 945	24 760
Összesen:	47 851	30 919	78 770

Az önkormányzati bérleményekkel kapcsolatos vevőkövetelés tovább csökkent az előző évi adatokhoz képest. Míg 2020. év végén 49.026 ezer Ft volt, addig 2021. végére ez az összeg 47.851 ezer Ft-ra mérséklődött.

Az egyéb követelések sor részletezése (ezer Ft)

Költségvetési kiutalási igények	374
Önkormányzati lakások értékesítése	996
Bérlők helyett kifizetett közüzemi díjak, peresítéssel kapcsolatos követelés	2 030
Kaució	49
Időszakos elszámolású ÁFA	1 519
Általános forgalmi adó	866
Egyéb	7
Összesen:	5 841

Az egyéb rövidlejáratú kötelezettségek részletezése (ezer Ft):

Társasági adó fizetési kötelezettség	2 915
Személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség	2 505
Költségvetési befizetési kötelezettség	2 767
ÁFA fizetési kötelezettség	0
Önkormányzati adók	1 255
December havi munkabér	10 567
December havi munkabér járulécai	3 044
Szakképzési hozzájárulás	253
Óvadék (FICSO, lakás, nem lakás célú)	18 858
Önkormányzati lakásértékesítés	1 135
Eltérő időszaki fizetendő ÁFA	3 269
Pázmány P., Vágóhíd utcai saját tulajdonú lakások óvadéka	1 836
Telephelyi bérlők és Munkáshotel óvadéka	2 658
Vevőktől kapott függő bevétel	6 702
Követel egyenlegű vevők	418
Összesen:	58 182

V. Beruházás, fejlesztés

Megnevezés	2020. évi tény	2021. évi terv	2021. évi tény	Index a tervhez %
Beruházás	13 358	10 000	8 142	81,4
Saját eszközök karbantartása	14 288	14 192	6 766	47,7
Összesen	27 586	24 192	14 908	61,6

A gépjármű állomány előregedése miatt egy zárt kistehergépkocsi került beszerzésre 4.676 cFt-ért.

A tervezettek szerint új alkalmazáskiszolgáló szerver került beszerzésre a régi kiváltására. Új klíma került felszerelésre a TV torony presszójában, kiváltva a régi gazdaságtalan üzemeltetésűt és 2 db a telephelyen.

A 100%-os önkormányzati tulajdonú épületekben tervezzük távleolvasás bevezetését, ott, ahol a vízmérők lakáson belül helyezkednek el. Az ehhez szükséges eszközök és szoftver beszerzése megtörtént. A módszerrel a lépcsőházból leolvashatóak a vízmérők és a fogyasztás mértéke könnyebben követhető. Mindezek mellett csak kisértékű tárgyi eszközöket szereztünk be.

A telephelyi út több helyen felfagyott, kátyús volt, ezek javítása a nyári időszakban megtörtént. Ezek mellett elsősorban megelőző vagy kötelező karbantartásokat, gépkocsijavításokat, és kismegjavitásokat végeztünk.

VI. Pénzügyi mutatók

Megnevezés	2020. évi tény	2021. évi tény
Jövedelmezőségi mutatók		
- eszközarányos nyereség	6,7 %	10,4 %
- saját tőkearányos nyereség	8,9 %	14,5 %
- bevétel arányos nyereség	5,2 %	8,5 %
Hatékonysági mutatók		
- készletek forgási sebessége	36,17	22,90
- szállítók forgási sebessége	26,28	27,87
- forgótőke forgási sebessége	1,63	1,69
- 1 főre jutó árbevétel	10.244.679.-Ft	11.689.560.-Ft
Tőkeszerkezeti mutatók		
- saját tőke arány	81,2 %	81,2 %
- idegen-saját tőke arány	23,1 %	23,1 %
Likviditási mutatók		
- likviditási ráta	448,9 %	437,3 %
- likviditási gyorsráta	428,6 %	405,1 %
- pénzeszköz arány	363,4 %	342,9 %

Kérem a Tisztelt Közgyűlést a beszámoló elfogadására!

Zalaegerszeg, 2022. április 7.

Lakócsanak, Építőipari
Szolgáltató Kft.
11 Zalaegerszeg, Kálv. 39. Pf. 77
Pais Kornél
Pais Kornél
ügyvezető

"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2021. 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: 2021.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2020. évi tény	2021. évi terv	2021. évi tény	Telj. %
a	b	c	d	e	f
01.	A. Befektetett eszközök	140 275	140 281	141 108	100,6
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	156	156	
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke				
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				
05.	3. Vagyoni értékű jogok		156	156	100,0
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	140 275	140 125	140 952	100,6
11.	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	121 995	121 000	119 969	99,1
12.	2. Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	1 730	2 000	1 464	73,2
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	15 268	16 000	18 394	115,0
14.	4. Tenyészállatok				
15.	5. Beruházások, felújítások	1 125	1 125	1 125	100,0
16.	6. Beruházásokra adott előlegek	157			
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése				
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0	
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban				
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban				
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés				
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban				
23.	5. Egyéb tartós részesedés				
24.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban				
25.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön				
26.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír				
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése				
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete				
29.	B. Forgóeszközök	290 439	302 394	346 175	114,5
30.	I. KÉSZLETEK	13 114	11 600	25 525	220,0
31.	1. Anyagok	3 099	3 500	4 746	135,6
32.	2. Befeczetlen termelés és félkész termékek	9 388	7 500	20 375	271,7

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG

1/2

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2020. évi tény	2021. évi terv	2021. évi tény	Telj. %
a	b	c	d	e	f
33.	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok				
34.	4. Késztermékek	611	500	387	77,4
35.	5. Áruk	16	100	17	17,0
36.	6. Készletkerek adott előlegek				
37.	II. KÖVETELÉSEK	42 171	55 000	49 225	89,5
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	36 356	45 000	43 384	96,4
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	5 815	10 000	5 841	58,4
44.	7. Követelések értékelési különbözete				
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete				
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0	
47.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban				
48.	2. Jelentős tulajdoni részesedés				
49.	3. Egyéb részesedés				
50.	4. Saját részvények, saját tiszletrészek				
51.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				
52.	6. Értékpapírok értékelési különbözete				
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	235 154	235 794	271 425	115,1
54.	1. Pénztár, csekkek	317	300	538	179,3
55.	2. Bankbetétek	234 837	235 494	270 887	115,0
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások	4 283	4 000	5 513	137,8
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	3 049	3 000	4 411	147,0
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 234	1 000	1 102	110,2
59.	3. Halasztott ráfordítások				
60.	ESZKÖZÖK (AKTIVAK) ÖSSZESEN	434 997	446 675	492 796	110,3

Zalaegerszeg, 2022. április 7.


 Pais Kornél
 ügyvezető igazgató

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG
2/2

"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2021. 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: 2021.12.31.

(adatok ezer Ft-ban)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2020. évi tény	2021. évi terv	2021. évi tény	Telj. %
a	b	c	d	e	f
61.	D. Saját tőke	353 372	354 429	400 366	113,0
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. TÖKETARTALÉK				
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	112 649	143 372	143 372	100,0
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	3 881			
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK				
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka				
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka				
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	26 842	1 057	46 994	4 446,0
72.	E. Céltartalékok	0		0	
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre				
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre				
75.	3. Egyéb céltartalék				
76.	F. Kötelezettségek	64 704	75 000	79 156	105,5
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0	
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
79.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben				
80.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkoóval 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. ZALAEGRSZEG

1/2

(adatok ezer Ft-ban)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2020. évi tény	2021. évi terv	2021. 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	64 704	75 000	79 156	105,5
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök				
94.	Ebből: az átváltoztatható kötvények				
95.	2. Rövid lejáratú hitelek				
96.	3. Vevőtől kapott előlegek				
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	18 047	20 000	20 974	104,9
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	46 657	55 000	58 182	105,8
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete				
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete				
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások	16 921	17 246	13 274	77,0
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	7 294	9 000	5 188	57,6
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	8 231	7 000	6 840	97,7
108.	3. Halasztott bevételek	1 396	1 246	1 246	100,0
109.	FORRÁSOK(PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	434 997	446 675	492 796	110,3

Zalaegerszeg, 2022. április 7.


 Páris Kornél
 ügyvezető igazgató

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG
2/2

"A" típusú eredménykimutatás összköltség eljárással 2021. 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: 2021.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2020. évi tény	2021. évi terv	2021. évi tény	Telj. %
a	b	e	d	e	f
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	542 968	548 554	584 478	106,5
02.	Export értékesítés nettó árbevétele				
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	542 968	548 554	584 478	106,5
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	1 382		10 764	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	1 063		0	
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	2 445	0	10 764	
III.	Egyéb bevételek	13 915	12 850	17 800	138,5
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés	2 706	3 000	1 590	53,0
05.	Anyagköltség	90 568	95 106	94 220	99,1
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	185 047	199 342	209 104	104,9
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	7 508	8 390	8 377	99,8
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	7	500	0	
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0	
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	283 130	303 338	311 701	102,8
10.	Béreköltség	158 857	166 897	165 170	99,0
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	14 847	14 737	14 637	99,3
12.	Bérfelrakások	22 195	24 941	21 678	86,9
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	195 899	206 575	201 485	97,5
VI.	Értékcsökkenési leírás	6 355	6 615	7 152	108,1
VII.	Egyéb ráfordítások	45 018	43 730	41 841	95,7
VII/a.	Ebből: értékvesztés	18 219	16 000	16 054	100,3
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	28 926	1 146	50 863	4 438,3
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés				
13/a.	Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott				
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
14/a.	Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott				
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
15/a.	Ebből: kapcsoló vállalkozásokról kapott				
16.	Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	19	15	22	146,7
16/a.	Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott				
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	214		244	

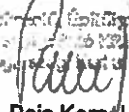
LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG

1/2

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2020. évi tény	2021. évi terv	2021. évi tény	Telj. %
a	b	e	d	e	f
17/a	Ebből: értékelési különbözet				
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	233	15	266	1 773,3
18.	Részeseésekből 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.	Részeseéseek, 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)	233	15	266	1 773,3
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	29 159	1 161	51 129	4 403,9
X.	Adófizetési kötelezettség	2 317	104	4 135	3 976,0
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+-C-X)	26 842	1 057	46 994	4 446,0

Zalaegerszeg, 2022. április 7.

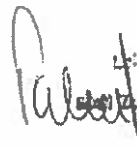
Lakótelep-üzemeltetési és
szennyvíz-üzemeltetési
Kft. Zalaegerszeg, Magyar út 39. Pt. 77

Pais Kornél
Gyvezető igazgató

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

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2021

Zalaegerszeg, 2022. április 7.



LAKÁSKEZELŐ, ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT
8900 ZALAEGERSZEG, KERT UTCA 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
 - villanszerelés
 - víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló szerelés
 - egyéb épületgépészeti szerelés
 - vakolás
 - épületasztalos-szerkezet szerelése
 - padló-, falburkolás
 - festés, üvegezés
 - egyéb befejező építés m.n.s.
 - tetőfedés, tetőszerkezet építés
 - egyéb speciális szaképítés m.n.s.
 - alapanyag, üzemanyag ügynöki nagykereskedelme
 - fa-, építési anyag ügynöki nagykereskedelme
 - szerszámgép-nagykereskedelem
 - bányászati-, építőipari gép nagykereskedelme
 - hulladék nagykereskedelem
 - raktározás, tárolás
 - kempingszolgáltatás
 - italszolgáltatás
 - vezetékes távközlés
 - 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 tisztségviselő bruttó 12 120 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 hajlandóságát nem mutatott, illetve a peres eljárás nem vezetett eredményre.
Minden egyéb követelés esetén az értékvesztés elszámolása a vevők egyedi minősítése alapján történik.
- h) A számviteli törvény 7. sz. mellékletében előírt Cash-flow kimutatást a beszámolási és az előző év adataiból készítjük el.
- i) Az ellenőrzés és önellenőrzés keretében feltárt hibák közül jelentősnek minősül az, amelynek hatása eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg főösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérleg főösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió Ft-ot, akkor az 1 millió Ft-ot.
- j) A saját tőke lényeges változásának minősül, ha az ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt hiba hatásaként a saját tőke 25 %-ot meghaladóan módosul.

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

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

III. TÁJÉKOZTATÓ INFORMÁCIÓK

7. sz. táblázat: A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos állományi létszáma, bérköltsége és egyéb személyi jellegű kifizetései, az ügyvezető igazgató és a Felügyelő Bizottsági tagok járandósága
8. sz. táblázat: Időbeli elhatárolások alakulása
9. sz. táblázat: Az adózás előtti eredményt módosító tételek
10. sz. táblázat: Működtetett önkormányzati ingatlanok bevételei és költségei
11. sz. táblázat: A kezelésből kikertült és kezelésbe került lakások és egyéb helyiségek részletezése
12. sz. táblázat: Megvalósult karbantartási munkák

**IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS A TÁRGYI ESZKÖZÖK
BRUTTÓ ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA
2021. ÉVBEN**

	Nyitó érték	Évközi növekedés	Évközi csökkenés	Átsorolás	ezer Ft	
					Záró Érték	
I.						
MEGNEVEZÉS						
Immateriális javak összesen	7 458	402	11	0	7 849	
Vagyoni értékű jogok	5 221	402	11		5 612	
Üzemi, vagy cégérték					0	
Szellemi termékek	2 237				2 237	
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0	
Alapítás-átszervezés aktivált értéke					0	
II.						
Tárgyi eszközök összesen	224 155	15 480	8 414	0	231 221	
Ingatlanok	165 605				165 605	
Műszaki berendezések, gépek, járművek	10 629	254	130		10 753	
Egyéb berendezés, felszerelés	46 639	7 486	387		53 738	
Beruházások	1 125	7 740	7 740		1 125	
Beruházásokra adott előlegek	157		157		0	

HALMOZOTT ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁSA
2021. ÉVBEN

	Nyitó érték	Évközi növekedés	Évközi esőkkedés	Átsorolás	ezer Ft	
					Záró érték	Érték
I. MEGNEVEZÉS						
I. Immateriális javak összesen	7 458	246	11	0	7 693	
Vagyoni értékű jogok	5 221	246	11		5 456	
Üzemi, vagy cégérték					0	
Szellemi termékek	2 237				2 237	
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0	
Alapítás-átszervezés aktivált értéke					0	
II. Tárgyi eszközök összesen	83 830	6 906	517	0	90 219	
Ingatlanok	43 610	2 026			45 636	
Műszaki berendezések, gépek, járművek	8 899	520	130		9 289	
Egyéb berendezés, felszerelés	31 371	4 360	387		35 344	
Beruházások						
Beruházásokra adott előlegek						

Tevékenységek árbevétele, bevétele

MEGNEVEZÉS	BÁZIS	2021. évi		INDEX Bázishoz %	Tervhez %
		TERV	TÉNY		
1. Bérleti díj bevételek	180 195	182 355	177 487	98,5	97,3
2. Támogatott lakások bérleti díj bevétele	56 090	57 477	55 707	99,3	96,9
3. Ügyfélszolgálati iroda üzemeltetése	6 128	6 132	6 773	110,5	110,5
4. Közvetített közüzemi díjak	41 706	43 459	39 582	94,9	91,1
5. Központi flités	16 485	16 645	20 922	126,9	125,7
6. Lakásértékesítés bonyolítás díja	41	38	25	61,0	65,8
7. Munkáshotel	74 378	80 627	97 031	130,5	120,3
8. Társasházi közös képviselő	59 605	56 400	56 898	95,5	100,9
9. Építőipari tevékenység	59 985	57 000	81 145	135,3	142,4
10. Takarítási tevékenység	5 794	6 374	6 049	104,4	94,9
11. Egyéb tevékenység (bérbeadás)	42 561	42 047	42 859	100,7	101,9
12. Egyéb bevétel	13 915	12 850	17 800	127,9	138,5
13. Üzemi tevékenység árbevétele	556 883	561 404	602 278	108,2	107,3
14. Pénzügyi műveletek bevétele	233	15	266	114,2	177,3
Osszesen	557 116	561 419	602 544	108,2	107,3

ezer Ft

KÖVETELÉSEKRE ELSZÁMOLT ÉRTÉKVESZTÉS
ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA 2021. évben

(ezer Ft-ban)

Ssz	MEGNEVEZÉS	Összes
1.	Értékvesztés nyitóállománya	53 764
2.	Határidőre ki nem egyenlített vevő követelésekre elszámolt értékvesztés	12 480
3.	Egyéb követelésekre elszámolt értékvesztés	3 574
4.	Visszaírt értékvesztés	1 590
5.	Könyv szerinti értéket meghaladó befizetés	13 034
6.	Kivezetett értékvesztés	5 401
7.	Értékvesztés záró állománya	49 793

**VAGYONI, JÖVEDELMEZŐSÉGI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET
ALAKULÁSA**

I. Vagyon helyzet

(ezer Ft-ban)

	MEGNEVEZÉS	2020. év		2021. év	
		összege	megoszl. %	összege	megoszl. %
1.	Befektetett eszközök	140 275	32,2	141 108	28,6
2.	Forgóeszközök az aktív időbeli elhatárolásokkal együtt	294 722	67,8	351 688	71,4
3.	Vagyon eszközök összesen	434 997	100,0	492 796	100,0
4.	Saját tőke	353 372	81,2	400 366	81,2
5.	Idégen tőke	81 625	18,8	92 430	18,8

II. Pénzügyi helyzet

2020. év

2021. év

Likviditási mutató:	<u>277325</u>	428,6%	<u>320650</u>	405,1%
	64704		79156	

III. Jövedelmezőség

1./	Bevétel arányos jövedelmezőségi mutató:	<u>29159</u>	5,2%	<u>51129</u>	8,5%
		557116		602544	
2./	Eszközarányos jövedelmezőségi mutató:	<u>29159</u>	6,7%	<u>51129</u>	10,4%
		434997		492796	
3./	Tőkearányos jövedelmezőségi mutató:	<u>29159</u>	8,9%	<u>51129</u>	14,5%
		326530		353372	

CASH FLOW KIMUTATÁS
2021. ÉV

(ezer Ft-ban)

Ssz	MEGNEVEZÉS	+	-
	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás		
I.	(Működési cash flow, 1-13. sorok)	88 787	44 531
1.	Adózás előtti eredmény + -	51 129	
2.	Elszámolt amortizáció +	7 152	
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás + -	16 054	1 590
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye + -		
6.	Szállítói kötelezettség változása + -	2 927	
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása + -	11 525	
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása + -		3 647
9.	Vevőkövetelés változása + -		18 415
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása + -		15 514
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása + -		1 230
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -		4 135
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás		
II.	(Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	0	7 985
14.	Befektetett eszközök beszerzése -		7 985
15.	Befektetett eszközök eladása +		
16.	Kapott osztalék, részesedés +		
	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás		
III.	(Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	0	0
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +		
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
19.	Hitel és kölcsön felvétele +		
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz +		
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőke szállítás) -		
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.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása + -		
	ÖSSZESEN	88 787	52 516
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (+I+II+III) + -	36 271	

**2021. ÉVBEN FOGLALKOZTATOTT MUNKAVÁLLALÓK ÁTLAGOS LÉTSZÁMA, BÉRKÖLTSÉGE
ÉS SZEMÉLYI JELLEGŰ KIFIZETÉSEI ÁLLOMÁNYCSOPORTONKÉNT**

Megnevezés	Teljes munkaidős		Rész- munkaidős	Megbízás	Egyszerű- sített foglalkoz- tatás	Munka- vállalók összesen	Felügyelő Bizottság tisztelőtársa	Állomány- csoporthoz nem kapcsolódó	Társaság összesen
	Fizikai	Szellemi							
Átlagos statisztikai létszám (fő)	21	26	3			50			50
Béreköltség (ezer Ft)	54 176	102 604	5 176	515	899	163 370	1 800		165 170
Személyi jellegű egyéb kifizetés (ezer Ft)	5 766	6 770	392			12 928		1 709	14 637

BÉRJÁRULÉKOK JOGCÍMENKÉNT:

Megnevezés	Összeg (ezer Ft)
Szociális hozzájárulási adó	19 512
Szakképzési hozzájárulás	2 060
Egyszerűsített fogl. közteher	105
Kifizetést terhelő TB járulékok	1
Összesen	21 678

**IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK ALAKULÁSA
2021**

(ezer Ft-ban)

MEGNEVEZÉS	2021.	Várható rendezés időpontja
Aktív időbeli elhatárolások		
Bevételek aktív időbeli elhatárolása (melegvízszolgáltatás, lépcsőházvilágítás, vízdíj, központi fűtés elszámolás)	4 411	2022
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása (biztosítási díjak, előfizetések, hirdetés, gáz alapidíj)	1 102	2022
ÖSSZESEN:	5 513	
Passzív időbeli elhatárolások		
Bevételek passzív időbeli elhatárolása (előre befizetett bérleti díjak, központi fűtés elszámolás)	5 188	2022-2025
Költségek passzív időbeli elhatárolása (áramdíj, internet, telefon, prémium és járulékok, bankköltség)	6 840	2022
Halasztott bevételek (tárgyi eszköz beszerzésének támogatása)	1 246	2022-2030
ÖSSZESEN:	13 274	

TÁRSASÁGI ADÓ ELSZÁMOLÁSA
2021. év

	ezer Ft
Társasági adó számítása	Összeg
Adózás előtti eredmény	51 129

Adózás előtti eredményt módosító tételek

Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek	
Várható kötelezettségre képzett céltartalék felhasználása	0
Az adóíróvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege	8 577
Eszközök kivezetésekor a számított nyilvántartási érték	0
Fejlesztési tartalék	0
Visszaírt értékvesztés, kiegyenlítéskor elszámolható összeg, behajthatatlan követeléshez kapcsolódó elszámolt értékvesztés	20 025
Támogatás, juttatás meghatározott összege	52
Az adófelajánlással összefüggésben elszámolt jóváírás	0
Összesen:	28 654

Adózás előtti eredményt növelő jogcímek	
Az adóévben terv szerint és terven felüli értékcsökkenési leírásként elszámolt összeg	7 152
Tárgyi eszközök állományból való kivezetésekor a könyv szerinti érték	0
Elévült követelés	0
Visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatás, juttatás	268
Jogerős határozatban megállapított bírság	0
Az adóévben követelésre elszámolt értékvesztés összege	16 054
Önellenzés ráfordításként elszámolt összege	0
Kiegészítő sportfejlesztési támogatás	0
Összesen:	23 474

Adóalap	45 949
Jövedelem- (nyereség-) minimum	12 051
Társasági adó (9 %)	4 135

**Működtetett önkormányzati ingatlanok bevételei és költségei
2021. év**

(ezer Ft-ban)

MEGNEVEZÉS	2020. évi tény	2021. évi terv	2021. évi tény	Teljesítés %
BEVÉTELEK				
Lakbér és használati díj előírás	159 784	163 235	157 844	96,7
Helyiségbérlet	20 411	19 120	19 643	102,7
Összes bevétel	180 195	182 355	177 487	97,3
FELHASZNÁLÁS				
Üzemeltetésre	61 325	64 499	63 005	97,7
- működtetői díj	35 000	36 000	36 000	100,0
- üzemeltetési hozzájárulás társasházak	22 988	22 809	23 379	102,5
- üzemeltetés külső számlák alapján	2 183	4 274	1 267	29,6
- egyéb költségek	1 154	1 416	2 359	166,6
Karbantartási munkákra	14 732	16 260	14 881	91,5
- külső vállalkozó által végzett	8 711	10 002	10 740	107,4
- saját vállalkozásban	6 021	6 258	4 141	66,2
Felhasználás összesen	76 057	80 759	77 886	96,4
Támogatott épületek lakbér és használati díj előírás	56 090	57 477	55 707	96,9
FELHASZNÁLÁS				
Üzemeltetésre	1 308	3 669	618	16,8
Egyéb költségek	2 736	3 270	2 962	90,6
Karbantartási munkákra	7 221	6 740	5 451	80,9
- külső vállalkozó által végzett	4 618	4 069	2 888	71,0
- saját vállalkozásban	2 603	2 671	2 563	96,0
Felhasználás összesen	11 265	13 679	9 031	66,0
Összes bevétel	236 285	239 832	233 194	97,2
Összes felhasználás	87 322	94 438	86 917	92,0
Bérleményműködtetés általános költsége	39 184	41 594	41 289	99,3
Központi irányítás költségének ar.része	27 203	30 519	25 484	83,5
Arányosított ÁFA le nem vonható része	9 499	9 220	8 977	97,4
Iparűzési adó, innov. jár. arányos része	5 732	5 804	5 732	98,8
Behajthatatlan követelések leírása	64	1 500	382	25,5
Követelésre elszámolt értékvesztés	5 316	4 500	596	13,2
Eredmény	61 965	52 257	63 817	122,1

2021. évben kezelésből kikerült lakások

Ssz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m ²	Kikerülés oka
1.	Kazinczy tér 6. fsz. 1.	komfort nélküli	22	Eladták a lakásokat, 2021. január 8-án birtokba lett adva a vevőnek
2.	Kazinczy tér 6. I. 1.	komfortos	48	Eladták a lakásokat, 2021. január 8-án birtokba lett adva a vevőnek
3.	Kazinczy tér 6. II. 1.	komfortos	44	Eladták a lakásokat, 2021. január 8-án birtokba lett adva a vevőnek
4.	Kazinczy tér 6. II. 3.	komfortos	44	Eladták a lakásokat, 2021. január 8-án birtokba lett adva a vevőnek

2021. évben kezelésbe bekerült lakások

Ssz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m ²	Bekerülés oka
1.	Egry J. u. 8. D. II.11.	összkomfortos	42	2021. novemberben Színházról átkerült a kezelésünkbe

2021. évben kezelésből kikerült nem lakáscélú helyiségek

Ssz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m ²	Kikerülés oka
1.	Kazinczy tér 6. üzlet		28	Eladták, 2021. január 8-án birtokba lett adva a vevőnek
2.	Kosztolányi D. u. 8. pince		218	ZEGESZ kezelésébe került

2021. évben kezelésbe bekerült nem lakáscélú helyiségek

Ssz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m ²	Bekerülés oka
1.	Bérsényi D. u. 8.		30	ZEGESZ-től kezelésünkbe került

Megvalósult karbantartási munkák, 2021. év

Önkormányzati épületek (Cím)	Betervezett feladatok	Tervezett összeg (eFt)	Tény (eFt)
Átalszegett u. 23/A.	Erkélyek külső korlátok rozsdamentesítés, mázolás folytatása	950	
	Lépcsőházvilágítás korszerűsítésének folytatása (LED)	210	
	Általános karbantartás, kazánkarbantartás	420	1900
Atalszegett u. 23/B.	Általános karbantartás	400	278
	Ablakszellőzők beépítése	825	
	Külső javítások, tetőjavítás	355	
Ebergényi út 16/1.	Általános karbantartás	250	651
	B lph kaputelefon rendszer felújítása	150	
	Lépcsőházi világítás korszerűsítés	150	
Gasparich Márk u. 26/A.	Belső lépcsőház javítások, kaputelefon javítás, hátsó bejárati ajtó csere	150	
	A lph festése	190	412
	Általános karbantartás	150	519
Önkormányzati lakások, társasházban található karbantartása (általános)	Önkormányzati lakások nyílászáró cseréje a társasházi tervezett külső hőszigetelés miatt	4500	3119
	Azon lakásokban, ahol kémény helyett villamos felújítás történt villany bojlerre történő átalakítás	1200	1359
	Általános karbantartások, központi berendezéseken, bérbeadóra tartozó munkák elvégzése (csőtörés, villamos hálózat javítás, falban menő vez. jav.)	4000	6936
Mártírok útja 13-15.	Ereszcsatornák javítása, tisztítása, vápa javítás	250	
	Általános javítás, karbantartás	250	1249
Ola u. 14. "A" lph és "B" lph	Általános karbantartás, kapukarbantartás	200	341
	Ablakszellőzők beépítése	450	282
Ölyvesfalvi u. 48.	Kaputelefon korongos átalakítás	100	
	Általános karbantartás	100	216
	Lépcsőházi javítások	100	
Ölyvesfalvi u. 50.	Kaputelefon korongos átalakítás	100	
	Általános karbantartás	100	227
	Lépcsőházi javítások	100	
Ölyvesfalvi u. 52.	Kaputelefon korongos átalakítás	100	
	Általános karbantartás	100	118
	Kamera rendszer kukákhoz	190	
	Lépcsőházi javítások	100	
Ölyvesfalvi u. 54.	Kaputelefon korongos átalakítás	100	
	Általános karbantartás	100	90
	Lépcsőházi javítások	100	

Önkormányzati épületek (Cím)	Betervezett feladatok	Tervezett összeg (eFt)	Tény (eFt)
Ólyvesfalvi u. 58.	Kaputelefon korongos átalakítás	100	
	Szellőző ventilátorok cseréje	220	
	Szellőzők tisztítása	150	
	Általános karbantartás	100	264
Platán sor 38.	Általános karbantartás, kazánkarbantartás	350	442
	Földszinti lakások laktanya felőli részén rácsok felszerelése	850	
Rákóczi Ferenc u. 19.	Údvari karbantartások, kerítés javítás	150	
	Egyéb karbantartás, homlokzatjavítás	3500	574
Ságodi út 68.	Általános karbantartás	250	134
Sütő u. 3.	Bejárati ajtó csere	120	
	Általános karbantartás	150	130
	Kerítés külső javítása	250	
Vásártér 3-23	Rossz melléképületek bontása, bozót irtása		
	zöldhulladék elszállítása	370	1091
	Mindösszesen	23000	20332

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a LÉSZ Kft. (Zalaegerszeg, Kert u. 39.) Felügyelő Bizottságának üléséről, 2022. április 25-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 2021. évi beszámoló megtárgyalása
2. Az ügyvezető 2021. évi prémiumfeladatainak értékelése
3. A 2022. 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 2021. évi beszámolójának megtárgyalása volt.

Az ügyvezető szóbeli kiegészítésében tájékoztatást adott a 2021. évi gazdálkodásról, az eredményről, a bérlemények működtetéséről, a kintlévőségek további csökkenéséről, a Munkáshotel működéséről.

Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló tájékoztatta a felügyelő bizottságot, hogy a 2021. 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.

1/2022. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. 2021. évi gazdálkodásáról szóló beszámolót 46.994 ezer Ft adózott eredménnyel, 492.796 ezer Ft mérlegfőösszeggel jóváhagyja, és a tulajdonos önkormányzatnak elfogadásra javasolja.

A második napirendi pont az ügyvezető 2021. 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 2021. évi prémiumfeladatait az alábbiak szerint határozza meg:

1. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 20%-ának megfelelő prémium adható, amennyiben a „Munkáshotel” jó kihasználtsága érdekében 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 alapbér 5%-ának megfelelő prémium adható, maximum az éves személyi alapbér 30 %-áig.

Önértékelés: A 2021-es évben összesen 25 db vállalkozással tudtunk szerződni, melyek az AQ Anton Kft., 3B Hungária Kft., Bíró Dominik ev., Bodzási Péter ev., BRC Services Kft., Diamant Komplex Kft., Eki Logisztik Kft., EU Majak Kft., Fém-Szer-Gép Kft., Flextronics International Kft., Gedi Építő Kft., Göcsej Nyomda Kft., HP Nívó Kft., Jobtain Kft., Kiszi-Kő Plusz Kft., Koronczai Balázs ev., „Man at Work” Kft., Olvia Service Kft., Resolut Partner Kft., Stahl System Kft., Thermo-Guru Kft., Wesper Bau Kft., Z-Elektroszolar Kft., Színfolt 98 Bt., Zala Megyei Szent Rafael Kórház.

Ebből ideiglenes szállásolási szerződés 13 db volt, így a fix partnerek száma 12 db, a prémiumfeladat teljesült.

Javasolt prémium: 30%, előleg 15% volt.

2. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 30%-ának megfelelő prémium adható bármely 4 darab köztéri szobor, egyéb közterületi eszköz, utcabútor saját forrásból megvalósuló felújításának teljesítése esetén.

Önértékelés: Az első félévben felmérésre kerültek a szóba jöhető kültéri alkotások, de részben a koronavírussal összefüggő veszélyhelyzet miatt azokat a II. félévben valósítottuk meg. 2021-ben megvalósult: a Jánkahegyi stációk felújítása (szoborcsoport), Vizslaparki székelykapu felújítása, Csácsi körforgalom kettős kereszt felújítása, Becsali úti kereszt felújítása.

Javasolt prémium: 30%, előleg 15% volt.

3. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 20%-ának megfelelő prémium adható, amennyiben a társaság egyéb (lakáskiadással kapcsolatos) kintlévőségének állománya tovább csökken és nem haladja meg a 2020. év végi tényadatot, valamint hatékony lakásgazdálkodást, ütemezett és racionális felújításokat folytat.

Önértékelés: A lakáskiadással összefüggő egyéb kintlévőség 2020. év végén 15.645 eFt volt, 2021. december 31-én 11.871 eFt volt. Minden esetben a társasházi felújításokat, legyen az biztonságot növelő (pl. kémény felújítások), vagy energiahatékonyságot növelő (szigetelés, ablakcsere, stb.), támogattuk és részt vettünk bennük pénzügyileg is. A lakások felújítás, karbantartás után azonnal hasznosításra kerülnek.

Javasolt prémium: 20%, előleg 10% volt.

4. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 20%-ának megfelelő prémium adható a cég honlapjának teljes belső fejlesztéssel megvalósuló megújítása esetén, a társasház és lakáskezelés online kialakításának bővítéséért, fejlesztéséért, új funkciók bevezetéséért.

Önértékelés: Az új honlap fejlesztése 2021. márciusában elindult, az anyagok készítése, feltöltése, programozása is elkészült, és aktiválásra került. Új funkciók: a közvetlen űrlapos

bejelentés, új modernebb megjelenés és kezelőfelület, cégen belül könnyebben kezelhető új hírek, információk megosztása. A társasházi rendszer: távoli óraállítás beküldési lehetősége is megvalósult (víz almérők, fűtési almérők).

Javasolt prémium: 20%, előleg 10% volt.

Összesen javasolt prémium: 100%, előleg már fizetve 50%.

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

2/2022. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság az ügyvezető részére a 2021. évre megállapított prémiumfeladatok 100 %-os teljesítését jóváhagyja, a prémium kifizetését javasolja.

A harmadik napirendi pont a 2022. évi előzetes üzleti terv véglegesítése volt. Az ügyvezető tájékoztatta az ülés résztvevőit, hogy a tulajdonos által 2021. december 16-án elfogadott előzetes üzleti terven nem történt módosítás, azt javasolja végleges tervként elfogadni.


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


3/2022. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság az írásos előterjesztés, valamint a szóbeli kiegészítés alapján a LÉSZ Kft. 2022. évi végleges üzleti tervét 579.916 ezer Ft nettó árbevétellel és 1.212 ezer Ft adózott eredménnyel jóváhagyta, és azt a tulajdonosnak elfogadásra javasolja.


.....
Véber Péter
FB elnök

k.m.f.


.....
Milics Tamás
jkv. hitelesítő


.....
Komáromy Zoltán
jkv. vezető

Szijárióné Gorcsa Kldra
kamara tag könyvvizsgáló
Iroda: 8900 Zalaegerszeg, Batthyány út 3-7.
Levél cím: 8900 Zalaegerszeg, Pf 379.
Tel./fax: 92/348-831
Tel.: 92/396-834, 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) 2021. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszeg 492 796 E Ft, az adózott eredmény 46 994 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 2021. december 31.- én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

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

Független vagyok a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a 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 2021. 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 nyilvánítsak.

Véleményem szerint a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft 2021. 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 az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrolléért, 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 közzétegy 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 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. 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, 2022. április 11.


Szijártóné Gorza Klára
Kamarai-tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 001067

