



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

..... napirendi pont anyaga

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2014. május 15-i ülésére

Tárgy: A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2013. évi beszámolójának elfogadása, a vezérigazgató 2013. évi prémiumának megállapítása, a 2014. évi üzleti terv véglegesítése, a vezérigazgató 2014. évi prémiumfeltételeinek módosítása

Előterjesztő:

Gyutai Csaba polgármester

Készítette:

Oláh Gábor vezérigazgató

Egveztetve:

Hauck Bernadett gazdasági tanácsadó

Tárgyalta:

Gazdasági Bizottság
Pénzügyi Bizottság
Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési Bizottság
Felügyelő Bizottság
Tulajdonosi Tanácsadó Testület

Közgyűlésre meghívást kap:

Oláh Gábor vezérigazgató, Zalaegerszeg Sütő út 4.
Lang Ferenc a felügyelő bizottság elnöke, Zalaegerszeg
Berzsenyi Dániel út 18. 3/17
Szijszántóé Gorza Klára könyvvizsgáló,
Zalaegerszeg Stadion út 8.

Törvényességi és tartalmi, formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati Osztály
dr. Székely Gabriella

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2007.(II.9.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése értelmében a kizárólagos önkormányzati tulajdoni részesedéssel működő gazdasági társaság esetében a legfőbb szerv kizárólagos hatáskörét a közgyűlés gyakorolja. Ennek megfelelően a napirendi pont keretében szükséges határozatot hozni a társaság 2013. évi beszámolójáról, a vezérigazgató 2013. évi prémiumteljesítéséről, a 2014. évi előzetes üzleti terv véglegesítéséről.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 2013. december 19-i ülésének 226/2013 sz. határozatában fogadta el a vezérigazgató 2014. évi prémiumfeladatait, melyben „ 2.5.) Az északi tehermentesítő út műszaki átadása 2014. december 31-ig. Megállapítható mérték: az éves prémium összegének 10 %-a.” feltétel került megfogalmazásra.

Az Északi tehermentesítő út II. ütem kivitelezése a NYDOP-3.1.1/B1-13-k-2013-0005 azonosítószámú, „Komplex belváros rehabilitációs program Zalaegerszegen” című projekt keretében valósul meg. A 4/2011 (I.28.) Kormányrendelet alapján a Közreműködő Szervezet (KSZ) és az NFÜ Közbeszerzési Felügyeleti Főosztálya (KFF) az építési beruházások esetén a nettó 300 millió forintot elérő közbeszerzési eljárásoknál a közbeszerzési eljárás megindítását megelőzően minőségellenőrzést végez, azaz ellenőrzi a közbeszerzési dokumentumokat támogathatósági, elszámolhatósági valamint műszaki szempontból.

2014. január 24-én a Tehermentesítő út közbeszerzési dokumentumainak műszaki és szakmai ellenőrzése a KSZ részéről megtörtént, azonban a KFF előminősítése még mindig folyamatban van. A folyamatot sajnos nem tudjuk gyorsítani.

A közbeszerzési eljárás a Zrt-n kívül álló okok miatt jelentős mértékben elhúzódik, ezért a kivitelezési munkák 2014. december 31-ig nagy valószínűséggel nem fejeződnek be, ezért a prémiumfeladat nem teljesíthető.

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. látja el a NYDOP-3.1.1/B2-13-k2-2013-0001 azonosítószámú, „Szociális városrehabilitáció Zalaegerszegen” című projekt projektmenedzseri feladatait. A projekt keretében valósul meg többek között a Kossuth utcai Nyugdíjas Otthonház felújítása, a Kosztolányi úti Szociális Klub felújítása, valamint a Kosztolányi utca, Petőfi S. utca, Hunyadi utca és Kossuth utca által határolt tömbbelső megújítása. A projekt megvalósulása kiemelt fontosságú a tulajdonos Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata számára.

Fentiekre tekintettel kéri a vezérigazgató, hogy

„Az északi tehermentesítő út műszaki átadása 2014. december 31-ig. Megállapítható mérték: az éves prémium összegének 10 %-a.”

prémiumfeladat helyett a

„A szociális városrehabilitáció Zalaegerszegen c. projekt keretében megvalósuló Tömbbelső megújítás kivitelezési munkáinak műszaki átadása 2014. december 31-ig. Megállapítható mérték: az éves prémium összegének 10 %-a.” prémiumfeladatot elfogadni szíveskedjenek.

A döntések meghozatalához szükséges dokumentumok az előterjesztés mellékletét képezik:

1. sz. melléklet: Beszámoló:mérleg és eredménykimutatás
2. sz. melléklet: Kiegészítő melléklet
3. sz. melléklet: Üzleti jelentés
- 4.sz. melléklet: Üzleti jelentés táblázat
5. sz. melléklet: FB határozat
6. sz. melléklet: Független könyvvizsgálói jelentés

A Tulajdonosi Tanácsadó Testület a társaság 2013. évi beszámolóját az abban szereplő mérlegfőösszeggel és mérleg szerinti eredménnyel a közgyűlésnek elfogadásra javasolta; a társaság 2014. évi előzetes üzleti tervét az abban szereplő fő számokkal elfogadásra ajánlotta, az ügyvezető prémiumfeladatának módosításával egyetértett.

A Pénzügyi Bizottság az előterjesztést 31/2014. számú határozatában 7 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Gazdasági Bizottság az előterjesztést 69/2014. számú határozatában 9 igen szavazattal és 1 tartózkodás mellett támogatta.

A Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési Bizottság az előterjesztést 50/2014. számú határozatában 8 igen egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés megvitatása után a következő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Határozati javaslat:

1.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése elfogadja a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. felügyelő bizottságának határozatát, könyvvizsgálójának jelentését, jóváhagyja a vezérigazgatónak a társaság 2013. évi gazdálkodásáról szóló beszámolóját. A közgyűlés a Zrt. mérlegfőösszegét 937.890 eFt-ban, mérleg szerinti eredményét -4.663 eFt-ban állapítja meg, azzal a kitételrel, hogy a mérleg szerinti veszteséget eredménytartalékba kell helyezni. A közgyűlés felkéri a vezérigazgatót, hogy a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges lépéseket tegye meg.

Határidő: 2014. május 31.

Felelős: felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató

2.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 2013. évi prémiumfeladatok teljesítése alapján Oláh Gábor vezérigazgató részére éves személyi alapbére 67,5 %-ának megfelelő mértékű prémium kifizetését engedélyezi a 2013. évre. Mivel a 2013. év folyamán a prémium 50%-a prémiumelőlegként kifizetésre került, így az éves prémium 17,5%-a fizetendő. A közgyűlés felkéri a polgármestert a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2014. május 31.

Felelős: Gyutai Csaba polgármester

3.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2014. évi előzetes üzleti tervét, melyet ZMJVK 226/2013. (XII.19.) sz. határozatával elfogadott, végleges üzleti tervnek fogadja el 138.096 eFt nettó árbevétellel és 90 eFt mérleg szerinti eredménnyel. A közgyűlés felkéri a vezérigazgatót, hogy a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges lépéseket tegye meg.

Határidő: 2015. május 31.

Felelős: felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató

4.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a ZMJVK 226/2013. (XII.19.) sz. határozat 2.5.) pontját az alábbiak szerint módosítja:

„A szociális városrehabilitáció Zalaegerszegen c. projekt keretében megvalósuló Tömbbelső megújítás kivitelezési munkáinak műszaki átadása 2014. december 31-ig. Megállapítható mérték: az éves prémium összegének 10 %-a”.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a 2014. évi prémiumfeltétel módosításáról tájékoztassa az ügyvezetőt.

Határidő: 2014. május 31.

Felelős: Gyutai Csaba polgármester

Zalaegerszeg, 2014.május 8.



Gyutai Csaba
polgármester



1	1	8	6	8	4	3	5	7	0	1	2	1	1	4	2	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

2	0	-	1	0	-	0	4	0	1	8	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

ZALAEGERSZEGI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

8900 Zalaegerszeg

Sütő u. 4.

2013. 12. 31-i

ÉVES BESZÁMOLÓ

Keltezés: Zalaegerszeg, 2014.03.31.

vállalkozás vezetője
(képviselője)

1	1	8	6	8	4	3	5	7	0	1	2	1	1	4	2	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

1	1
---	---

2	0	-	1	0	-	0	4	0	1	8	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.

A mérleg fordulónapja: 2013.12.31.

**MÉRLEG „A” változat - Eszközök
(aktívák)**

adatok E Ft-ban

Sor-Szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	B	C	d	E
01.	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sorok)	383.079		616.327
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)			2.018
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	Vagyoni értékű jogok			2.018
06.	Szellemi termék			
07.	Üzleti vagy cégérték			
08.	Immateriális javakra adott előlegek			
09.	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	383.079		614.309
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	43.356		611.779
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	2.817		2.530
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások	336.906		
16.	Beruházásokra adott előlegek			
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sorok)			
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	Egyéb tartós részesedés			
22.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban			
23.	Egyéb tartósan adott kölcsön			
24.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
25.	Befektetett pénzügyi eszközök értékvesztése			

Keltezés: Zalaegerszeg, 2014.03.31.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

1	1	8	6	8	4	3	5	7	0	1	2	1	1	4	2	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

1	2
---	---

2	0	-	1	0	-	0	4	0	1	8	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.

A mérleg fordulónapja: 2013.12.31.

MÉRLEG „A” változat - Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-Szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
A	B	C	d	E
26.	B. Forgóeszközök (27.+34.+40.+45. sorok)	304.462		315.311
27.	I. KÉSZLETEK (28.-33. Sorok)	276.663		259.384
28.	Anyagok			
29.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
30.	Növendék,- hízó- és egyéb állatok			
31.	Késztermékek			
32.	Áruk	276.663		259.384
33.	<i>Készletekre adott előlegek</i>			
34.	II. KÖVETELÉSEK (35.-39. sorok)	21.562		48.462
35.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	17.286		46.938
36.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
37.	Követelések egyéb részesedési viszonyú			
38.	Váltókövetelések			
39.	Egyéb követelések	4.276		1.524
39.	Követelések értékkülönbözete			
40.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (41.-44. sorok)			
41.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
42.	Egyéb részesedés			
43.	Saját részvények, üzletrészek, eladásra vásárolt			
44.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
45.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (46.-47. sorok)	6.237		7.465
46.	Pénztár, csekkek	330		461
47.	Bankbetétek	5.907		7.004
48.	C. Aktív időbeli elhatárolások	142		6.252
49.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	54		55
50.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	88		51
51.	Halasztott ráfordítások			6.146
43.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+26.+48	687.683		937.890

Keltezés: Zalaegerszeg, 2014.03.31.

a vállalkozás vezetője

1	1	8	6	8	4	3	5	7	0	1	2	1	1	4	2	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

1	3
---	---

2	0	-	1	0	-	0	4	0	1	8	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

Zalaegerszegi

Városfejlesztő Zrt.

8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.

A mérleg fordulónapja: 2013.12.31.

MÉRLEG „A” változat - Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-Szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
A	b	c	D	E
53.	D. Saját tőke (54.+56.+57.+58.+59.+60.+61. sorok)	284.110		279.447
54.	I. JEGYZETT TŐKE	273.000		273.000
55.	54. sorból: visszavásárolt tulajdonosi részesedés			
56.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
57.	III. TŐKETARTALÉK			
58.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	22.267		5.306
59.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			5.804
60.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
61.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-11.157		-4.663
62.	E. Céltartalékok (63.-65. sorok)			
63.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
64.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
65.	Egyéb céltartalék			342
66.	F. Kötelezettségek (67.+71.+80. sorok)	291.523		370.264
67.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (68.-70. sorok)			
68.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással			
69.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési			
70.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval			

Keltezés: Zalaegerszeg, 2014.03.31.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

1	1	8	6	8	4	3	5	7	0	1	2	1	1	4	2	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

1	4
---	---

2	0	-	1	0	-	0	4	0	1	8	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.

A mérleg fordulónapja: 2013.12.31.

MÉRLEG „A” változat - Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-Szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
A	B	c	d	E
71.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (71.-	184.689		276.418
72.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
73.	Átváltoztatható kötvények			
74.	Tartozások kötvénykibocsátásból			
75.	Beruházási és fejlesztési hitelek	150.619		244.586
76.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	16.877		15.053
77.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
78.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedésekkel			
79.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	17.193		16.779
80.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (81.	106.834		93.846
81.	Rövid lejáratú kölcsönök			
82.	81. sorból: az átváltoztatható kötvények			
83.	Rövid lejáratú hitelek	19.389		34.436
84.	Vevőtől kapott előlegek	1.469		500
85.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	79.494		42.687
86.	Váltótartozások			
87.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással			
88.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési			
89.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	6.482		16.223
90.	G. Passzív időbeli elhatárolások (91.-93. sorok)	112.050		287.837
91.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			18
92.	Költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása	2.861		3.464
93.		109.189		284.355
94.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (53.+62.+66.+90. sorok)	687.683		937.890

Keltezés: Zalaegerszeg, 2014.03.31.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

1	1	8	6	8	4	3	5	7	0	1	2	1	1	4	2	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

3	1
---	---

2	0	-	1	0	-	0	4	0	1	8	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.

A mérleg fordulónapja: 2013.12.31.

„A” EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	B	C	d	E
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	67.125		138.718
02.	Export értékesítés nettó árbevétele			
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	67.125		138.718
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+-03.+04.)			
III.	Egyéb bevételek	229		3.273
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	128		527
05.	Anyagköltség	1.079		1.440
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	13.723		13.410
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	797		2.126
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	1.799		44.290
09.	Eladott (közvetített szolgáltatások értéke)	21.004		33.143
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	38.402		94.409
10.	Béreköltség	23.615		23.724
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	4.604		2.831
12.	Bérfelrakások	7.168		6.639
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	35.387		33.194
VI.	Értékcsökkenési leírás	1.521		9.819
VII.	Egyéb ráfordítások	2.052		3.326
	VII. sorból: értékvesztés	470		288
A.	ÜZEMI(ÜZLETI)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-10.008		1.243

Keltezés: Zalaegerszeg, 2014.03.31.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

1	1	8	6	8	4	3	5	7	0	1	2	1	1	4	2	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

3	2
---	---

2	0	-	1	0	-	0	4	0	1	8	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.

A mérleg fordulónapja: 2013.12.31.

„A” EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	B	C	d	E
13.	Kapott (káró) osztalék és részesedés			
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai és árfolyamnyereség			
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1.024		786
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
17.	<i>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</i>			
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15+16.+17.)	1.024		786
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	2.022		10.156
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
21.	<i>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</i>			545
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20+21.)	2.022		10.701
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (IX.-X.)	-998		-9.915
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (+-A.+B.)	-11.006		-8.672
X.	Rendkívüli bevételek			4.198
XI.	Rendkívüli ráfordítások	60		50
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	-60		4.148
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+-C.+D.)	-11.066		-4.524
XII	Adófizetési kötelezettség	91		139
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+-E.-XII.)	-11.157		-4.663
	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre			
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés			
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+- F+22.-23.)	-11.157		-4.663

Keltezés: Zalaegerszeg, 2014.03.31.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

ZALAEGERSZEGI VÁROSFELJESZTŐ ZRT.
8900 Zalaegerszeg
Sütő u. 4.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

**2013.12.31-i
Éves beszámolóhoz**

1. A vállalkozás bemutatása

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 1999. május 7-én alakult meg, 50 MFt jegyzett tőkével.

Alakuláskor a kibocsátott részvények

száma:	100 db
névértéke:	500.000 Ft/db

A társaság tulajdonosa Zalaegerszeg MJV Önkormányzata.

Az alapítás óta a ZMJV Közgyűlése két alkalommal döntött a társaság jegyzett tőkéjének felemeléséről.

- 2002. július 11-én a Zalaegerszeg MJV Önkormányzatának Közgyűlése a társaság jegyzett tőkéjének 3 MFt-tal és tőketartalékának 357 MFt-tal történő felemeléséről határozott.
- 2003. évben a közgyűlés határozata alapján a jegyzett tőke 200 MFt-tal felemelésre került, így a társaság jegyzett tőkéje 253 MFt-ra nőtt.

A társaság 2005. évben átalakult. 2005.04.19-én az Egerszegi Stadion Kft. kivált a társaságból. A végleges vagyonmegosztás alapján egyéb források mellett átadásra került a tőketartalék 357 MFt összegben, ami így a részvénytársaság könyveiből kivezetésre került. Az átalakulás során a mérlegben szereplő jegyzett tőke összege nem változott, az 253 MFt.

2010. évben a Zalaegerszegi Város-rehabilitációs Kft. 2010. július 31-i dátummal beolvadt a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt-be, melynek következtében a mérlegben szereplő jegyzett tőke a beolvadó Kft. jegyzett tőkéjének összegével - 20 MFt-tal, - 273 MFt-ra nőtt.

A Zrt. alaptevékenysége: ingatlanfejlesztés

A társaság képviselőjére jogosult személy: 2012. január 16-tól – Oláh Gábor – vezérigazgató.

A részvénytársaság könyvvizsgálatra kötelezett.

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok irányításáért, végrehajtásáért felelős személy: Nagyné Hatvani Ágnes (Regisztrációs száma: MKVK: 001044).

2. Számviteli politika

Beszámolási időszak: 2013.01.01. – 2013.12.31.

A mérleg fordulónapja: december 31.

A Számviteli törvény (Szt). 8. § (2) bekezdésében meghatározott beszámolási forma közül a Zrt. az „A” variációjú éves beszámoló formát alkalmazza, melyet kettős könyvvitellel támaszt alá.

A mérleg tartalmát és tagolását tekintve a Szt. 1. sz. melléklet szerinti tételeket foglalja magában.

Az eredmény megállapítás módja: „A” variációjú összköltség eljárással

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. könyveit, nyilvántartásait a számviteli törvényben foglaltaknak megfelelően kialakított számviteli politika szerint vezeti.

A mérlegkészítés időpontja: 2014. február 28.

Az ellenőrzés, önellenőrzés hibáit akkor tekinti a Zrt. jelentősnek, ha az egy adott évet érintő hibák és hibahatások (eredményt, saját tőkét érintő) értékének összege előjelétől függetlenül eléri az adott év mérleg főösszegének 2 %-át.

A már közzétett beszámolót az eredeti adatok változatlanul hagyásával, a szükséges módosításokkal kiegészítve a vállalkozás minden esetben ismételt közzéteszi, amennyiben az ellenőrzés, önellenőrzés által feltárt hibák hatásaként a saját tőke összege megváltozik.

2013. évben nem volt a megelőző évek mérleg beszámolóival kapcsolatosan önellenőrzéssel, vagy ellenőrzés során feltárt jelentős összegű hiba.

Az eszközök a könyvekben bekerülési értéken szerepelnek.

A tárgyi eszközök, az immateriális javak esetében az értékelés alapja a beszerzési ár.

A tárgyi eszközök állományára vonatkozóan az Zrt. egyedileg határozza meg az értékcsökkenési kulcsokat és számolja el az értékcsökkenést a számviteli politikában rögzítettek szerint. A társaság a társasági adóról szóló törvény mellékletében meghatározott leírási kulcsokat alkalmazza.

Az értékcsökkenés elszámolása negyedévente, az üzembe helyezés napjától a maradványértékig, illetve selejtezésig, vagy értékesítésig történik.

A 100.000 Ft alatti egyedi értékű tárgyi eszközök beszerzéskor azonnal egy összegben leírásra kerülnek.

Terven felüli értékcsökkenési leírásra akkor kerül sor, ha az adott eszköz erkölcsileg, vagy fizikailag elavul, megrongálódik, piaci értéke jelentősen lecsökken.

A befektetett eszközök között vannak nyilvántartva:

Immateriális javak

Vagyoni értékű jogok

Szoftverek

Alapítás aktivált értéke

Tárgyi eszközök

Ingatlanok

Műszaki berendezések, gépek

Egyéb berendezések, felszerelések, járművek

Számítástechnikai gépek

Hírközlő berendezések

Egyéb irodai műszaki berendezések

Járművek

A társaság az értékcsökkenéseket a társasági adótörvény adta lehetőségek szerint számolta el.

3. A mérleghez kapcsolódó kiegészítő információk

Eszközök

A. Befektetett eszközök

2013.12.31-én a befektetett eszközök nettó értéke 616.327 e Ft volt, mely teljes egészében tárgyi eszköz.

A befektetett eszközök bruttó értékének alakulása 2013. évben

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Nyitó egyenleg	Növekedés	Csökkenés	Záró Egyenleg
I. Immateriális javak	484	2.288		2.772
Vagyoni értékű jogok	10	2.288		2.298
Szellemi termékek	474			474
II. Tárgyi eszközök	391.814	817.449	577.776	631.487
Ingatlanok	47.193	576.385	218	623.360
Műszaki és egyéb berend.	1.275			1.275
Egyéb berend.felszer.járművek	6.440	793	381	6.852
Befejezetlen beruházások	336.906	240.271	577.177	0
Egyéb tartós részesedés	0			0
Összesen:	392.298	819.737	577.776	634.259

Tervszerinti értékcsökkenési leírás alakulása 2013. évben

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Nyitó egyenleg	Növekedés	Csökkenés	Záró Egyenleg
I. Immateriális javak	484	270		754
Vagyoni értékű jogok	10	270		280
Szellemi termékek	474			474
II. Tárgyi eszközök	8.736	8.566	124	17.178
Ingatlanok	3.837	7.744		11.581
Műszaki és egyéb berend.	1.275			1.275
Egyéb berend.felszer.járművek	3.624	822	124	4.322
Összes amortizáció	9.220	8.836	124	17.932

B. Forgóeszközök

A forgóeszközök 2013. december 31-i értéke 315.311 e Ft. Ezen belül a mérleg sorok az alábbiak szerint alakultak:

I. Készletek

A készleteken belül az áruk között tartja nyilván a társaság 259.384 e Ft értékben az értékesítésre szánt Sütő utcai beruházásból 2013. évben még el nem adott tárolókat és gépkocsi beállókat, az északi és a déli ipari övezetben eladásra szánt területeket, a Deák téri projekt felmerült költségeit valamint egyéb projekteket, eladásra szánt ingatlanokat, telkeket.

II. Követelések

Ez a mérleg sor meghatározóan a Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők), év végén fennálló, kiszámlázott, egyeztetett 46.938 e Ft összeget mutatja.

A még itt szereplő egyéb követelések – 1.524 e Ft – az alábbiakból tevődik össze:

<i>Egyéb követelések</i>	<i>Összeg eFt-ban</i>
Egyéb előleg	90
Társasági adó	194
Ktgvetéssel szembeni kiut.ig.	1.035
Illeték	205
Összesen:	1.524

Rövid lejáratú értékpapír nem volt a társaság tulajdonában az időszak végén.

IV. Pénzeszközök

A pénztár és a bankszámlák egyenlegei a megfelelő egyeztetések elvégzése után kerültek elfogadásra.

A pénzeszközök állománya 7.465 eFt. Ebből a pénztár 461 eFt, a bankbetétek összege pedig 7.004 eFt.

C. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások összege: 6.252 e Ft, melynek összetevői:

2013. évet érintő bevételek:	55 e Ft
2013. évet érintő biztosítási díj:	51 e Ft
Halasztott ráfordítás	6.146 e Ft
(amely a beruházási hitelhez kapcsolódó devizatartozás nem realizált árfolyamvesztéséhez kapcsolódik)	

Források

D. Saját tőke

A társaság jegyzett tőkéje 273.000 eFt.

A mérleg szerinti eredmény a Zrt. eredménykimutatásában szereplő értékkel megegyezően - 4.663 e Ft veszteség.

Az eredménytartalék 5.306 e Ft, a lekötött tartalék 5.804 e Ft, amely szintén a nem realizált árfolyamveszteséghez kapcsolódik.

E. Céltartalék

Céltartalék képzésre 342 eFt összegben került sor, amennyiben a számviteli törvény 41 par. (4) bekezdése szerint a halasztott ráfordításként kimutatott nem realizált árfolyamveszteségnek az üzembe helyezés óta eltelt idő és a hitel futamidejének arányában számított hányadának megfelelő összegű céltartalékot kell kimutatni.

F. Kötelezettségek

A kötelezettségek összege 370.264 eFt.

Hosszú lejáratú kötelezettségek között szerepel 276.418 eFt, ebből 15.053 eFt éven túli hitel, amely a 2008. évben felvett 26.000 eFt összegű hitel következő évben esedékes törlesztő részletekkel csökkentett része, 244.586 eFt beruházási hitel, amely a 2013. évben aktiválásra került inkubátorház beruházáshoz került felvételre, 16.307 eFt egyéb hosszú lejáratú kötelezettség, amely a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatával kötött vagyonkezelési szerződéssel vagyonkezelésbe átvett ingatlanokhoz kötődik, valamint 472 e Ft, amely egy lízing tartozás éven túli része.

A 26.000 eFt éven túli hitel lejáratát 2023.01.07., biztosítéka a 3598/A/32 hrsz-ú ingatlanra kötött keretbiztosítéki jelzálogjog.

A 2012. évben kezdett Inkubátorház bővítéséhez felvett hitel lejáratát 2022.06.30. Biztosítéka a 0792/15 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett zálogjog, valamint a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának készfizető kezességvállalása a hitel és járulékai teljes visszafizetéséért.

Rövid lejáratú kötelezettségek összege 93.846 eFt.

A rövidlejáratú kötelezettségeken belül a szállító tartozás 42.687 eFt, vevőtől kapott előleg 500 eFt, az éven túli hitelek 2014-ben esedékes törlesztő részlete 34.436 eFt. Az egyéb kötelezettségek összege 16.223 eFt, az alábbiaknak megfelelően:

<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	<i>Összeg eFt-ban</i>
Szja, cégautóadó	759
Áfa	3.557
Iparüzési adó	332
Járulékok	1.948
Szakképzési hozzájárulás	66
Óvadék	7.056
Egyéb kötelezettség (áfa, letét)	2.094
Lízing köv. évi törl. részlete	411
Összesen:	16.223

A társaság mérlegen kívüli egyéb kötelezettség vállalásai:

Készfizető kezességvállalás a Thermálplus Kft. kemping beruházási kölcsönére 59.800 eFt összegben, melynek átvállalására az Aquaplus Kft. szerződéses kötelezettséget vállalt.

E. Passzív időbeli elhatárolások

A bevételek, költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása 287.837 eFt, az alábbiak szerint:

<i>Passzív időbeli elhatárolások</i>	<i>Összeg eFt-ban</i>
2014. évet érintő bevétel	18
Telefondíj	2
2013. évi prémium és járulékai	3.458
Közüzemi szolg.	4
Fejl.célra kapott támogatás	282.337
Földhasználati jog elhatárolása	2.018
Összesen:	287.837

Az eszközök és források értéke egyezően 937.890 eFt.

4. Az eredmény-kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A beszámoló által érintett időszakban a társaság belföldi értékesítésből származó nettó árbevétele 138.718 e Ft volt, amely a következő tevékenységekből származik:

Tevékenység megnevezése	Árbevétel eFt-ban 2012. év	%	Árbevétel eFt-ban 2013. év	%
Ingatlan bérbeadás	31.152	46,4	53.780	38,8
Sütő úti beruh. értékesítése	1.890	2,8		
Vagyongazdálkodás megbízási díja	1.948	2,9	1.921	1,4
Kiszáml. átalánydíjak (Városreh.)	17.837	26,6	3.000	2,2
Befekt.támogatási progr. bev.	6.000	8,9	10.000	7,2
Projekt előkészítés			4.304	3,1
Tovább számlázott szolg.	7.733	11,5	19.046	13,7
Gólyadombi ingatlanért. jutaléka				
Ingatlanértékesítés			46.667	33,6
Egyéb bevételek	565	0,9		
Összesen:	67.125	100,0	138.718	100,0

A társaság 2013. évben 3.273 eFt egyéb bevételt realizált.

A bevételek, költségek, ráfordítások egyenlegeként a következő eredménykategóriák keletkeztek:

Üzemi tevékenység eredménye	1.243 eFt
Pénzügyi műveletek eredménye	- 9.915 eFt
Szokásos vállalkozási eredmény	-8.672 eFt

Rendkívüli eredmény	4.148 eFt
Adózás előtti eredmény	-4.524 eFt
Adófizetési kötelezettség	139 eFt
Adózott eredmény	-4.663 eFt
Mérleg szerinti eredmény	-4.663 eFt

A társaság 33.194 eFt személyi jellegű ráfordítást számolt el 2013. évben. Munkavállalóinak létszáma 2013. december 31-én 7 fő teljes munkaidős, 1 fő részmunkaidős dolgozó.

A bérköltségként kifizetett 23.724 eFt tartalmazza a dolgozóknak kifizetett munkabért, prémiumot, jutalmat, és a tisztségviselőknek járó tiszteletdíjakat.

A vezérigazgató részére 2013. évre 7.711 eFt bér és prémium került kifizetésre.

A társaság felügyelő bizottsága 4 főből áll. Tiszteletdíjként 2.028 eFt került részükre kifizetésre, ezen felül más díjazásban nem részesültek.

A személyi jellegű ráfordítások tartalmazzák még az egyéb személyi jellegű kifizetéseket (2.831 eFt), mint pl. a dolgozóknak juttatott cafeteria, reprezentáció, megbízási díjak, valamint a bérjárulékokat (6.639 eFt).

A pénzügyi műveletek eredménye a lekötött betétek kamat bevételéből, valamint a hitelek után fizetett kamatok különbözetéből adódik.

A társaság az alábbi társasági adóalap növelő és csökkentő tételekkel számolt a beszámolási időszakban:

Adóalap növelő:

- Számviteli tv. szerint elszámolt értékcsökkenési leírás	9.311 eFt
- Követelésekre elszámolt értékvesztés	288 eFt
- Nem a vállalk.tev.kapcsolatos költség, ráfordítás	50 eFt
- Elengedett követelés	1.110 eFt

Adóalap csökkentő:

- Társasági adótv. szerint elszámolt értékcsökkenési leírás	9.334 eFt
- Visszaírt értékvesztés	527 eFt

A társaság a jövedelem-(nyereség-)minimum alapján állapítja meg a társasági adó alapját.

5. A Társaság tevékenységének elemzése

Vagyoni helyzet vizsgálata

A társaság vagyoni helyzetének elemzéséhez a vagyoni, illetve az eszközstruktúrát, valamint a befektetett és forgóeszközök megoszlását vizsgáltuk.

1. Tartósan befektetett eszközök aránya

Bázis időszak

Tárgy időszak

Befektetett eszk.	383.079	616.327
----- * 100 =	----- * 100 = 55,7	----- * 100 = 65,7
Összes eszköz	687.683	937.890

A tartósan befektetett eszközök aránya a Zrt-nél jelentősen megemelkedett tárgyévben az inkubátorház beruházásnak köszönhetően.

2. Forgóeszközök aránya

Forgóeszköz	304.462	315.311
----- * 100 =	----- * 100 = 44,3	----- * 100 = 33,6
Összes eszköz	687.683	937.890

A forgóeszközökön belül a készletek (árúk) képviselnek jelentős nagyságrendet.

3. Saját tőke aránya

Saját tőke	284.110	279.447
----- * 100 =	----- * 100 = 41,3	----- * 100 = 29,8
Összes forrás	687.683	937.890

A saját tőke csökkenő aránya a jelentős összegű, 2013. évben aktivált beruházásnak köszönhető.

4. Befektetett eszközök fedezettsége

Fedezet I. mutató

Saját tőke	284.110	279.447
----- * 100 =	----- = 0,7	----- = 0,45
Befektetett eszk.	383.079	616.327

5. Pénzügyi helyzet vizsgálata

1 Likviditási mutató

Forgóeszközök	304.462	315.311
----- =	----- = 2,8	----- = 3,4
Rövid lejáratú kötelezettségek	106.834	93.846

A rövid lejáratú kötelezettségekre fedezetet nyújtanak a társaság forgóeszközei. A likviditási mutató értéke bázisévben 2,8, tárgyévben 3,4.

2. Eladósodottság foka

Kötelezettség	291.523	370.264
----- * 100 =	----- * 100 = 42,4	----- * 100 = 39,5

Eszközök összesen 687.683 937.890

A Zrt. összes eszközeinek 2012-ben 42,4 %-át, 2013-ben 39,5 %-át finanszírozta idegen tőke.

6. Jövedelmezőségi mutatók

1. Árbevétel arányos nyereség

Üzemi eredmény	-10.008	1.243
----- * 100 =	----- * 100 = -14,9	----- * 100 = 0,9
Értékesítés nettó árbevétele	67.125	132.439

2. Saját tőke jövedelmezősége

Vállalkozási eredmény	-11.006	-8.672
----- * 100 =	----- * 100 = -3,9	----- * 100 = -3,1
Saját tőke	284.110	279.447

3. Az alaptőke jövedelmezősége

Adózott nyereség	-11.157	- 4.663
----- * 100 =	----- * 100 = -4,1	----- * 100 = -1,7
Jegyzett tőke	273.000	273.000

A fenti mutatók szerint a társaság bázisévben és tárgyévben is jelentős veszteséggel gazdálkodott.

A Zrt. éves mérlegét és eredménykimutatását a társaság választott könyvvizsgálója ellenőrizte és hitelesítette.

Egyéb tájékoztató adatok

A zártkörű részvénytársaság tulajdonosa: Zalaegerszeg MJV Önkormányzata
8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.

A részvények száma és névértéke 2013. december 31-én:

Törzsrészvény 545 db 272.500.000,- Ft

Elsőbbségi részvény 1 db 500.000,- Ft

Zalaegerszeg, 2014. március 31.

A vállalkozás vezetője

Cash-Flow kimutatás

Megnevezés	2012	2013
1. Adózás előtti eredmény +/-	-11.157	-4.524
2. Elszámolt amortizáció +	1.521	9.819
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás +/-		-239
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +/-		342
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +/-		
6. Szállítói kötelezettség változása +/-	65.041	-36.807
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +/-	-1.011	6.921
8. Passzív időbeli elhatárolások változása +/-	110.654	175.787
9. Vevőkövetelés változása +/-	3.818	-29.652
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +/-	-17.334	20.031
11. Aktív időbeli elhatárolások változása +/-	706	-6.110
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-91	-139
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	.	
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás (1-13 sorok)	152.147	135.429
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-339.105	-241.926
15. Befektetett eszközök eladása +		
16. Kapott osztalék, részesedés+		
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás (14-16 sorok)	-339.105	-241.926
17. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +		
18. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
19. Hitel és kölcsön felvétele +	169.060	126.565
20. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
21. Véglegesen kapott pénzeszköz +		
22. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
23. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
24. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-2.014	-18.840
25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
26. Véglegesen átadott pénzeszköz -		
27. Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása +/-		
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás (17-27 sorok)	167.046	107.725
IV. Pénzeszközök változás (I+-II+-III) +-	-19.912	1.228

ZALAEGERSZEGI VÁROSFÉJLESZTŐ ZRT.
8900 Zalaegerszeg
Sütő u. 4.

ÜZLETI JELENTÉS

2013.12.31

Készült: 2014.03.31.

1. Az üzleti tevékenységek értékelése a tervezett árbevételek tükrében

Megnevezés	2013. évi terv	2013.12.31. tény	Terv/tény %
Önkormányzati ingatlanok értékesítése, hasznosítása	34.740	33.075	95,2%
Önkormányzati vagyongazdálkodás	1.990	1.921	96,5%
Laktanya bérleti díjak	7.455	7.036	94,4%
Inkubátorház I. ütem	25.295	24.118	95,3%
Műszaki ellenőrzési és lebonyolítási projektek	20.223	6.305	31,2%
Belváros-rehabilitáció projektmenedzsment	19.000	6.305	33,2%
Inkubátorház projektmenedzsment	1.223	Egyéb bevételeknél	
Saját ingatlanügyletek	39.550	46.667	118,0%
Északi Ipari Park telekértékesítés	39.550	46.667	118,0%
Befektetés-támogató program	3.000	10.000	333,3%
Komplex fejlesztési Projektek	21.594	21.003	97,3%
Inkubátorház bővítés bérleti díjak	20.082	21.003	104,6%
Sütő u. tároló, gépkocsi beálló eladás	1.512	0	0%
Egyéb	18.989	21.668	114,1%
Sütő utcai tároló, gépkocsi beálló bérbeadás	384	519	135,2%
Továbbszámlázott szolgáltatás	18.605	19.046	102,4%
Egyéb menedzsmenti szolgáltatás		1.000	-
Egyéb bérlet (északi ipari park telek)		1.103	-
Értékesítés árbevétele	138.096	138.718	100,5%
Egyéb árbevétel (Inkubátorház, projektmenedzsment)		1.987	162,5%

1. Önkormányzati ingatlanok értékesítése, hasznosítása

A Zalaegerszeg MJV Önkormányzatával kötött vagyongazdálkodási megállapodás szerinti kiemelt akcióterületeken ingatlanok értékesítése adásvétele, csere, bérlet útján történő hasznosítása.

A vagyongazdálkodási feladatok megvalósításából 1.921 eFt árbevétel realizálódott.

A Laktanya bérleti díj bevételeiből 7.036 eFt árbevétel keletkezett, amely a tervezett bevétel 94%-a, bérleti jogviszony megszűnése miatt. Az Inkubátorház I. üzemeltetési tevékenységéből 24.118 eFt árbevétel keletkezett. Az Inkubátorház I. ütem továbbra is 100%-os kihasználtsággal működik, azonban a bérlők cserélődése miatt a bevétel valamivel elmarad a tervezettől.

2. Műszaki ellenőrzési és bonyolítási projektek

Építési projektek közbeszerzési és/vagy ellenőrzési és/vagy lebonyolítási feladatainak végrehajtása egyedi megbízás alapján; az önkormányzat vagy a szabadpiaci szereplők megrendelésére.

➤ A belváros-rehabilitációs program 2013. évi feladatai közé tartozott: a már befejezés előtt álló „Zalaegerszeg történelmi városközpont rehabilitációs és revitalizációs programja” című projekt lezárása, a 2013-as évben induló belváros-rehabilitációs program szociális és II. ütemének megkezdése. Ezen feladatok projektmenedzsmenti feladatainak elvégzéséből 2013.12.31-ig 6.305 eFt árbevétel keletkezett. Az elmaradás oka, hogy a projektek a tervezetthez képest később

indultak meg, így a projektmenedzsmenti szerződések is később kerültek aláírásra. A szociális városrehabilitációs projekt projektmenedzsmenti feladatait 2014. évben kezdtük meg.

- Az Inkubátorház bővítés pályázati projektünk 2013.07.05-én lezárult. Projektmenedzsment tevékenységből 1.987 eFt árbevétel keletkezett, amely a számviteli előírásoknak megfelelően a mérlegben az „egyéb bevételek” soron szerepel.

3. Saját ingatlanügyletek

Piacképesnek ítélt városi ingatlanok önálló vétele és értékesítése a piacon; valamint a város területén létrejövő adásvételi ügyletek közvetítése a vevő és eladó között egyedi jutalékos szerződés alapján.

2012. decemberében adásvételi szerződést kötöttünk az északi iparterületen 3 db, összesen 6.233 m² nagyságú telekre, melynek árbevétele 2013. I. negyedévében realizálódott. 2013-ban értékesítettünk egy további, 8.230 m² valamint egy 4042 m² nagyságú telket

2013. évben 46.667 eFt árbevétel keletkezett, amely a tervezett éves ingatlanértékesítés 118 %-a.

4. Befektetés-támogató Program működtetése

A részvénytársaság részt vesz Zalaegerszeg város Befektetés-támogató Programjának működtetésében, befektetők felkutatásával és a városba való letelepítésével, továbbá helyi vállalkozói tőke bevonásával – az önkormányzat megbízásából a felmerülő költségek megtérítése mellett, jutalék elszámolásával.

2013. évben az eredetileg tervezett feladatokon túl főleg az Északi Ipari Övezetben található ingatlanokkal kapcsolatos tevékenységeket végeztünk. Ezek közé tartozott a még önkormányzati tulajdonban lévő telkek belterületbe vonása és művelési ág változtatása. Volt, amelyiken megosztást is kellett eszközölnünk. Szintén ide tartozik, hogy több cég Ipar- és telephely fejlesztési pályázaton való részvételét aktívan is támogattuk. A megnövekedett igények kielégítésére áramkapacitás növelő fejlesztést hajtottunk végre az Inkubátorházban, valamint gázkontingens növelést az Északi Ipari Övezetben. A feladat bővülésére tekintettel a tervezettnél több, 10.000 eFt árbevétel realizálódott.

5. Komplex fejlesztési projektek

Rendszerint saját ingatlanon megvalósuló, értéknövelésre alapuló projektek, amelyek a város stratégiai gazdaságfejlesztési irányvonalaihoz kapcsolódnak; komplex finanszírozással (önkormányzat, saját tőke, banki tőke, befektetői tőke, EU források).

- Az Inkubátorház bővítés:

Az Inkubátorház bővítés bérleti díjaiból 2013. áprilisától terveztünk árbevételt, igaz, 60%-os kihasználtsággal. Az első negyedév rendkívül csapadékos időjárása miatt azonban tolódott a kivitelezés befejezése, így a bérlők május 22.-től kezdhették meg tevékenységüket. Az E épület teljes egészére, a D épületrészben pedig mind a 12 műhelyre valamint két irodára is rendelkezünk bérleti szerződéssel. 2013. évben az Inkubátorház bővítés részében 21.003 eFt árbevétel keletkezett, amely a tervezett árbevétel 104,6%-a..

- A Deák téri projektünk kivitelezését 2014. januárjában kezdtük meg, a befejezése pedig 2015. évre várható.

- Sütő utcai, nem értékesített ingatlanokból (7 db gépkocsibeálló, 4 db tároló) árbevétel nem keletkezett.

6. Egyéb

A fenti kategóriákba nem tartozó, bevételt jelentő üzleti tevékenységek.

2013.12.31-ig realizálódott egyéb árbevételek:

Sütő utcai ingatlanok bérbeadása:	519 eFt
Továbbszámlázott szolgáltatás (közműhasználati díjak):	19.046 eFt
Egyéb bérbeadás:	1.103 eFt
Egyéb menedzsmenti szolgáltatás	1.000 eFt

2. Forgalmi tervek mennyiségben és forintban

Megnevezés	2012.12.31. tény (bázis)	2013. évi terv	2013.12.31. tény (Tárgydőszak)	Tárgydőszak/ Bázis %	Tárgydőszak/ terv %
Árbevétel	67.125	138.096	138.718	118,1	100,5

3. Bér- létszámgazdálkodás értékelése

Megnevezés	2012.12.31. bázis	2013. Évi terv	2013.12.31. tény	Index % Tény/Bázis	Index% Tény/Terv
Összes létszám	7	7	6,3	90,0	90,0
ebből szellemi	6,5	6,5	5,2	80,0	80,0
fizikai	0,5	0,5	1,1	220,0	220,0
Munkabéreköltség (E Ft)	18.471	16.360	16.314	88,3	99,7
ebből szellemi	17.823	15.640	14.925	83,7	95,4
fizikai	648	720	1.389	214,4	192,9
Átlagkereset (Ft/fő/hó)	220	195	216	98,2	110,8
szellemi	229	201	239	104,4	118,9
fizikai	108	120	105	97,2	87,5

2013. évben átszervezéseket hajtottunk végre, amely átmeneti létszámcsökkenést is jelentett, 2013.12.31-én 7,5 fő az állományi létszám.

4. Beruházási és fenntartási terv

Megnevezés	2012.12.31. bázis	2013. évi terv	2013.12.31. tény	Index % Tény/Bázis	Index% Tény/Terv
Beruházás	2.199	0	577.178		
- tárgyi eszköz	2.199	0	577.178		
Rekonstrukció					
Felújítás					
Pénzeszköz átadás					
Összesen	2.199	0	577.178		

2013. évben készült el az Inkubátorház bővítés, cégünk saját beruházásában.

5. Pénzügyi értékelés

a) Eredmény értékelése összköltséges eljárással

2013.12.31-i beszámolóink összköltséges eredménykimutatás alapján készült.

Az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye 1.243 eFt.

A mérleg szerinti eredmény - 4.663 e Ft veszteség.

b) A mérlegtételek és a likviditás bemutatása

Követelések: 48.462 eFt

Vevőkövetelések: 48.361 eFt

Ebből lejárt követelés 16.197 eFt

1-30nap 8.933 eFt

31-90nap 5.467 eFt

91-180nap 374 eFt

181-365nap 0 eFt

éven túli 1.423 eFt

elszámolt értékvesztés: -1.423 eFt

<i>Egyéb követelések</i>	<i>Összeg eFt-ban</i>
Egyéb előleg	90
Társasági adó	194
Ktgvetéssel szembeni kiut. Ig.	1.035
Illeték	205
Összesen:	1.524

Hosszú lejáratú kötelezettségek:

- Beruházási és fejlesztési hitel: 244.586 eFt
- Egyéb hosszú lejáratú hitel: 15.053 eFt
- Egyéb hosszú lejáratú köt.: 16.779 eFt

Rövid lejáratú kötelezettségek:

- Szállítói tartozás: 42.687 eFt
- Rövid lejáratú hitelek: 34.436 eFt
- Vevőtől kapott előlegek: 500 eFt
- Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek: 16.223 eFt

<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	<i>Összeg eFt-ban</i>
Szja, cégautóadó	759
Áfa	3.557
Iparűzési adó	332
Járulékok	1.948
Szakképzési hozzájárulás	66
Óvadék	7.056
Egyéb kötelezettség (áfa, letét)	2.094
Lízing köv. évi törl. részlete	411
Összesen:	16.223

Céltartalék: 342 e Ft, amely a nem realizált árfolyamveszteséghez kapcsolódik.

c) Pénzügyi mutatók

adatok eFt-ban

Jövedelmezőségi mutatók	Tény (2012.12.31.)	Tény (2013.12.31.)
Eszköz arányos nyereség	-0,02	-0,01
Saját tőkearányos nyereség	-0,04	-0,02
Árbevétel arányos nyereség	-0,2	-0,03
Hatékonysági mutatók		
Átlagos beszédési idő	71,4	58,1
Szállítók forgási sebessége	1,4	2,3
Forgótőke forgási sebessége	0,22	0,45
Egy főre jutó árbevétel (eFt)	9.589	22.019
Tőkeszerkezeti mutatók		
Saját tőke aránya	0,41	0,30
Idegentőke-saját tőke arány	0,65	0,99
Kamatfedezettségi mutató	-4,2	1,09
Likviditási mutatók		
Likviditási ráta	2,85	3,36
Likviditási gyorsráta	0,26	0,60
Pénzeszköz arány	0,06	0,08
Időtartammutató	89,7	110,01

Zalaegerszeg, 2014. március 31.

.....
 Oláh Gábor
 vezérigazgató

4.sz. melléklet: Üzleti jelentés táblázata

adatok E Ft-ban

A tétel megnevezése	Bázis	Terv	Tény	%	%
	2012.12.31	2013	2013.12.31	tény/bázis	tény/terv
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	67 125	138 096	138 718	206,7%	100,5%
Export értékesítés nettó árbevétele					
Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	67 125	138 096	138 718	206,7%	100,5%
Egyéb bevételek	229		3 273	1429,3%	
Saját előállítású eszközök aktivált értéke					
Saját termelésű készletek állományváltozása					
Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)					
Anyagköltség	1 079	995	1 440	133,5%	144,7%
Igénybe vett anyagjellegű szolgáltatások értéke	13 723	14 235	13 410	97,7%	94,2%
Egyéb szolgáltatások értéke	797	916	2 126	266,8%	232,1%
Eladott áruk beszerzési értéke	1 799	34 752	44 290	2461,9%	127,4%
Eladott, közvetített szolgáltatások értéke	21 004	30 841	33 143	157,8%	107,5%
Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	38 402	81 739	94 409	245,8%	115,5%
Béreköltség	23 615	26 422	23 724	100,5%	89,8%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	4 604	2 961	2 831	61,5%	95,6%
Bérrjárulók	7 168	7 594	6 639	92,6%	87,4%
Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	35 387	36 977	33 194	93,8%	89,8%
Értékcsökkenési leírás	1 521	10 100	9 819	645,6%	97,2%
Egyéb ráfordítások	2 052	1 393	3 326	162,1%	238,8%
ÜZEMI(ÜZLETI)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-10 008	7 887	1 243	-805,1%	634,5%
Kapott osztalék és részesedés					
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége					
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége					
Egyéb kapott kamatok, kamatjellegű bevételek	1 024	0	786	76,8%	
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei					
Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	1 024	0	786	76,8%	
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztettsége					
Fizetendő kamatok és kamatjellegű kifizetések	2 022	10 239	10 156	502,3%	99,2%
Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése					
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			545	0	
Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	2 022	10 239	10 701	529,2%	104,5%
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-998	-10 239	-9 915	10,1%	103,3%
SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (+A.+B.)	-11 006	-2 352	-8 672	126,9%	27,1%
Rendkívüli bevételek		2 542	4 198		165,1%
Rendkívüli ráfordítások	60		50	83,3%	
RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	-60	0	4 148	6913,3%	
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+C.+D.)	-11 066	190	-4 524	244,6%	-4,2%
Adófizetési kötelezettség	91	100	139	152,7%	139,0%
Különadó fiz.köt.					
ADÓZOTT EREDMÉNY (+E.-XIII.)	-11 157	90	-4 663	239,3%	-1,9%
Eredménytartalék igénybevétele					
Fizetett (jávahagyott) osztalék és részesedés					
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+F.+22.-23.)	-11 157	90	-4 663	239,3%	-1,9%

* a negatív előjel miatt terv/tény adat

Kivonat

**A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának
2014.04.29-i ülésének határozatairól**

1.) Napirendi pont

**A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 1/2014 (IV.29.) számú határozata
(Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 2014. évi munkaterve)**

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a 2014. évi munkatervet az alábbiak szerint:

2014. április	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2014 évi munkaterv ➤ 2013 évi végleges beszámoló, ➤ 2013 évi prémiumfeltételek teljesülése ➤ a vezérigazgató 2014 évi prémiumfeladatainak módosítása
2014. augusztus	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2014 I. félévi beszámoló
2014. november	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2014 I-III. negyedéves beszámoló, ➤ 2015 évi előzetes üzleti terv, ➤ a vezérigazgató 2015 évi prémiumfeltételei

egyhangúlag elfogadta.

2.) Napirendi pont

**A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 2/2014 (IV.29.) számú határozata
(A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2013. évi éves beszámolója)**

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a 2014. április 29-én megtartott ülésén a Zrt. 2013. évi beszámolóját, 937.890 eFt mérleg-főösszeggel, és -4.663 eFt mérleg szerinti eredménnyel egyhangúlag jóváhagyta, és javasolja a Zalaegerszeg MJV Közgyűlésének a beszámoló elfogadását.

3.) Napirendi pont

**A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 3/2014 (IV.29.) számú határozata
(A vezérigazgató részére kitzűzött 2013. évi prémiumfeladatok értékelése)**

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a vezérigazgató részére kitzűzött prémiumfeladatok teljesülését tételesen ellenőrizte, értékelte. Megállapította, hogy a vezérigazgató részére 2013. évre kitzűzött prémiumfeladatok végrehajtása a 2., 4., 5., és 6. pontok vonatkozásában megtörtént. Javasolja a Zalaegerszeg MJV Közgyűlésének a vezérigazgató részére a prémium 67,5 %-nak jóváhagyását

4.) Napirendi pont

**A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 4/2014 (IV.29.) számú határozata
(A vezérigazgató 2014. évi prémiumfeladatainak módosítása)**

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a 2014. április 29-én megtartott ülésén a vezérigazgató részére 2014. évre kitzűzött prémiumfeltételek 5. pontjának módosítását 3 „igen” és 1 „nem” szavazattal a következők szerint elfogadta, és a közgyűlésnek jóváhagyásra ajánlja.

„Az északi tehermentesítő út műszaki átadása 2014. december 31-ig. Megállapítható mérték: az éves prémium összegének 10 %-a.” prémiumfeladat helyett :

„A szociális városrehabilitáció Zalaegerszegen c. projekt keretében megvalósuló Tömbbelső megújítás kivitelezési munkáinak műszaki átadása 2014. december 31-ig. Megállapítható mérték: az éves prémium összegének 10 %-a.”


Lang Ferenc

Felügyelő Bizottság elnöke

6.sz. melléklet: Független könyvvizsgálói jelentés

Szjártóné Gorza Klára
bejegyzett könyvvizsgáló
Iroda: 8900 Zalaegerszeg, Batthyány út 3-7.
Levél cím: 8900 Zalaegerszeg, Pf 379.
Tel./fax: 92/348-831, E-mail: szjartone@zalaszam.hu

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

**A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Tulajdonosának**

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztem a *Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt* (8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4., Cg. Szám 20-10-040187) mellékelt 2013. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2013. december 31.-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 937.890 E Ft, a mérleg szerinti eredmény 4.663 E Ft veszteség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámoló a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

Az én felelősségem az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatom alapján. Könyvvizsgálatomat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban hajtottam végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljek az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzem meg és hajtsam végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzek arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is.

Meggyőződésem, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő állapot nyújt könyvvizsgálói véleményem megadásához.

Szjártóné Gorza Klára
bejegyzett könyvvizsgáló
Iroda: 8900 Zalaegerszeg, Bathányi út 3-7.
Levél cím: 8900 Zalaegerszeg, Pf 379.
Tel./fax: 92/348-831, E-mail: szjartone@zalaszam.hu

Vélemény

Véleményem szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a gazdálkodó **Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt** 2013. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

A könyvvizsgálói záradék a Részvénytársaság Közgyűlésére előterjesztendő beszámolóra vonatkozik, nem tartalmazza a Közgyűlés által hozandó döntések esetleges hatásait.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség:

Az üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztem a **Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt** mellékelt 2013. évi éves beszámolójához kapcsolódó, 2013. december 31.-i fordulónapra vonatkozó évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. Az én felelősségem az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkám az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a gazdálkodó nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményem szerint a **Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt** 2013. évi üzleti jelentése a **Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt** 2013. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Zalaegerszeg, 2014. március 31.

Szjártóné Gorza Klára
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 001067