



**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 Közgyűlése
2018. május 17-i ülésére**

Tárgy: A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2017. évi beszámolójának elfogadása, a vezérigazgató 2017. évi prémiumának megállapítása, a 2018. évi előzetes üzleti terv véglegesítése

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Oláh Gábor vezérigazgató

Matics Attila gazdasági tanácsadó

Tárgyalta:

Gazdasági Bizottság

Pénzügyi Bizottság

Műszaki Bizottság

Tulajdonosi Tanácsadó Testület

Felügyelő Bizottság

Közgyűlésre meghívást kap:

Oláh Gábor vezérigazgató

8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.

Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló

8900 Zalaegerszeg, Stadion utca 8.

Lang Ferenc a felügyelő bizottság elnöke

8900 Zalaegerszeg, Berzsenyi utca 18. III. em. 17.

Törvényességi és tartalmi, formai szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város 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 a napirendi pont keretében szükséges határozatot hozni a társaság 2017. évi beszámolójáról, az vezérigazgató 2017. évi prémiumteljesítéséről és a 2018. évi üzleti terv véglegesítéséről.

A társaság vezérigazgatója által elkészített, a döntésekhez 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 jegyzőkönyv
6. sz. melléklet: Független könyvvizsgálói jelentés

A Gazdasági Bizottság 64/2018. számú határozatával az előterjesztést 14 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Műszaki Bizottság 53/2018. számú határozatával az előterjesztést 7 igen szavazattal, 1 tartózkodással támogatta.

A Pénzügyi Bizottság 22/2018. számú határozatával az előterjesztést 7 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja..

A Tulajdonosi Tanácsadó Testület 2018. május 4-i ülésén az előterjesztést megvitatta. Az előterjesztésben foglaltakat a közgyűlésnek elfogadásra javasolta.

Kérem a tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés megvitatása után az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése elfogadja a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. felügyelő bizottságának határozatát, könyvvizsgálójának jelentését, jóváhagyja a Zrt. vezérigazgatójának a társaság 2017. évi gazdálkodásáról szóló beszámolóját. A közgyűlés a Zrt. mérlegfőösszegét 1.116.499 eFt-ban, adózott eredményét -10.515 eFt-ban állapítja meg. A közgyűlés felkéri a vezérigazgatót, hogy a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges lépéseket tegye meg.

Határidő: 2018. május 31.

Felelős: felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 2017. évi prémiumfeladatok teljesítése alapján engedélyezi Oláh Gábor vezérigazgató részére a prémiumalap 100%-ának a kifizetését. Mivel az ügyvezető 2017. évben már kapott 50% prémiumelőleget, ezért ténylegesen a prémium 50%-a fizethető ki. A közgyűlés felkéri a polgármestert a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2018. május 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2018. évi előzetes üzleti tervét – a 250/2017. (XII.14.) sz. közgyűlési határozat alapján 290.484 eFt nettó árbevétellel és 243 eFt adózott eredménnyel - végleges üzleti tervként elfogadja. A közgyűlés felkéri a vezérigazgatót, hogy a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges lépéseket tegye meg.

Határidő: 2019. május 31.

Felelős: felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató

Zalaegerszeg, 2018. május 10.


Balaicz Zoltán
polgármester



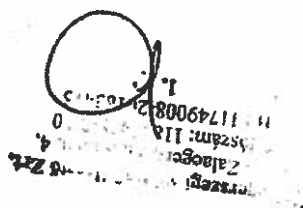
Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
ÜZLETI JELENTÉS 2017.12.31.

ZALAEGERSZEGI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.
8900 Zalaegerszeg
Sütő u. 4.

ÜZLETI JELENTÉS

2017.12.31.

Készült: 2018. március 21.



1. Az üzleti tevékenységek értékelése a tervezett árbevételek tükrében

Megnevezés	2016.12.31. tény	2017. évi terv	2017. évi tény	Tény/terv %
Önkormányzati ingatlanok értékesítése, hasznosítása	1 904	1 902	1.912	100,5
Önkormányzati vagyongazdálkodás	1 904	1 902	1.912	100,5
Ingatlan bérbeadás	78 946	89.201	92.374	103,4
Inkubátorház I. ütem	22.911	22.715	25.749	113,3
Inkubátorház II. ütem	37.870	42.556	42.513	99,9
Laktanya	5.559	5.698	5.862	102,9
Sütő utcai gépkocsi beállók, tárolók	594	76	66	86,8
iroda bérbeadás (ÜSZI, Deák tér)	7 740	7 740	8.812	113,8
Deák téri mélygarázs	3 742	4.416	4.584	103,8
Nyomda bérbeadás	0	6.000	4.788	79,8
TOP Projektmenedzsment	0	21.555	24.367	113,0
Ingatlanértékesítés	235 508	108.938	118.712	108,9
Deák téren épült Belvárosi Társasházban lévő lakások, irodák, üzletek értékesítése	235 508	77.168	57.571	74,6
Északi Ipari Park saját telkek értékesítése		31.770	61.141	192,4
Befektetés-támogató program	10 000	10.000	10.000	103,0
Egyéb	58 108	60.498	77.626	128,3
Továbbszámlázott szolgáltatás	39 751	39.498	46.243	117,1
Programmenedzsment	17 885	14.000	12.000	85,7
Gólyadombi jutalék	407	0		-
Logisztika tanácsadás		7.000	10.000	-
Egyéb bevétel	65		9.383	-
Értékesítés árbevétele	384 466	292.094	324.991	111,2

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 1.912 eFt árbevétel realizálódott.

2. Ingatlan bérbeadás

Saját és bérelt ingatlanok bérbeadásából származó árbevétel.

Az Inkubátorház I. ütem és a Laktanya, valamint az Edelmann Nyomda régi telephelye az Önkormányzat tulajdona, a Városfejlesztő Zrt. az ingatlanok üzemeltetője. Az Inkubátorház II., a siltő utcai tárolók, az Ügyfélszolgálati iroda és a Deák téri mélygarázs a Városfejlesztő saját tulajdonában vannak.

Az Inkubátorház folyamatosan teljes kihasználtsággal működik. Bérbeadásból Inkubátorház I. esetén 25.749 eFt, Inkubátorház II. esetén 42.513 eFt árbevétel realizálódott. A Laktanya bérleti díj bevételeiből 5.862 eFt árbevétel keletkezett.

Siltő utcai tárolók árbevétele 66 eFt volt.

Az Ügyfélszolgálati iroda és egyéb, Deák téri iroda bérbeadásból 8.812 eFt, a Mélygarázs bérbeadásából 4.584 eFt keletkezett.

A 2017. évben megkezdttük az Edelmann Nyomda régi telephelyének (Závodszky utca) üzemeltetését is. 2017. évben 4.788 eFt árbevétel keletkezett.

3. Projektmenedzsment

A Széchenyi 2020 Terület- és településfejlesztési Operatív Program projektmenedzsmenti feladatainak végrehajtása egyedi megbízás alapján; az önkormányzat megrendelésére.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a Széchenyi 2020 Terület- és településfejlesztési Operatív Program keretében az alábbi projektek esetében a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt-t jelölte ki projektmenedzsmenti feladatok ellátására:

- TOP-6.1.1-15 Északi Ipari Park közművek és feltárás
 - TOP-6.1.3-15 „Kézműves Termékek Piac”: helyi és térségi kézműves termékek kereskedelmi és fogyasztási helyszínének kialakítása a Piac téren
 - TOP-6.1.5-15 Ipari területeket feltáró út és kapcsolódó csomópontok létesítése
 - TOP-6.8.2-15 Városi foglalkoztatási paktum keretében foglalkoztatási együttműködések szervezése, munkanélküliek elhelyezkedésének segítése tanácsadással, képzéssel, kompetencia-fejlesztéssel; Befektetés-ösztönzés, helyi fejlesztések szakmai segítése, "Zala Brands" megyei programhoz történő hozzájárulás (paktum részeként)
 - TOP-6.1.2-16 Inkubátorház bővítése Zalaegerszegen – III. ütem
- A projektmenedzsmenti feladatok ellátására 2017. évben 24.367 eFt keletkezett.

4. Ingatlan értékesítés

A Deák téren épült Belvárosi Társasházban lévő irodák, üzletek, valamint a Tudományos és Technológiai Parkban lévő telek értékesítése.

A Deák téri társasház értékesítéséből 2017-ben 57.571 eFt árbevétel keletkezett kettő üzlet és egy iroda értékesítéséből.

Az északi iparterületen lévő ipari parki telkek értékesítéséből 61.141 eFt árbevétel keletkezett.

5. 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.

A program az alábbi részfeladatokra épül:

- a. Megtartó program (vállalkozói igények felmérése, egyedi ügyekben vállalkozói vélemények kikérése)
- b. Befektetés-támogató program (szolgáltatáscsomag fejlesztése, aktualizálása, annak célba juttatása, kiadványok megújítása, befektetők vendéglátása)
- c. Egyéb esetenként meghatározott, a tevékenységgel összefüggő feladat

A program elsődleges célja, hogy a már itt működő vállalkozásoknak segítséget nyújtsunk a munkahelyek megtartására, növelésére, illetve új cégek ide telepítésével szintén lehetőséget teremtsünk új munkahelyek létrehozásában.

Zalaegerszeg MJV közgyűlése által elfogadott befektetés támogató program működtetésére 2017.évben 10.000 eFt árbevétel keletkezett.

6. Egyéb

A fenti kategóriákba nem tartozó, bevételt jelentő üzleti tevékenységek.

Továbbszámlázott szolgáltatásból (Laktanya, Inkubátorház, mélygarázs, ÜSZI, Nyomda közmuhasználati díjak, biztosítási díjak) 46.243 eFt árbevételt keletkezett.

Az Önkormányzat az összes TOP projektje feladatainak koordinálására szintén a Városfejlesztő Zrt-t bízta meg. A programmenedzsmenti tevékenységből származó bevétel 12.000 eFt volt.

Tanácsadási díjakból 10.000 eFt árbevétel keletkezett.

2. Forgalmi tervek mennyiségben és forintban

Megnevezés	2016.12.31. tény (bázis)	2017. évi terv	2017. tény (Tárgydőszak)	Tárgydőszak/ Bázis %	Tárgydőszak/ terv %
Arbevétel	384.466	292.094	324.991	84,5	111,3

3. Bér- létszámgazdálkodás értékelése

Megnevezés	2016.12.31. bázis	2017. Évi terv	2017. tény	Index % Tény/Bázis	Index% Tény/Terv
Összes létszám	11,1	10,9	11,1	100,0	101,8
ebből szellemi	9,1	8,9	9,1	100,0	102,2
fizikai	2	2	2	100,0	100,0
Munkabéreköltség (E Ft)	34 062	36 263	35 727	104,9	98,5
ebből szellemi	31 014	33 071	31 962	103,1	96,6
fizikai	3 048	3 192	3 765	123,5	117,9
Átlagkereset (Ft/fő/hó)	256	272,2	682,2	104,8	98,5
szellemi	284	309,6	292,7	103,1	94,5
fizikai	127	133	156,9	123,5	117,9

4. Beruházási és fenntartási terv

Megnevezés	2016.12.31. bázis	2017. évi terv	2017. tény	Index % Tény/Bázis	Index% Tény/Terv
Beruházás	2.150	0	7.632		
- tárgyi eszköz	1.235	0	432		
Rekonstrukció					
Felújítás			7.200		
Pénzeszköz átadás					
Összesen	2.150	0	7.632		

A 2017 évben az Edelmann Nyomda régi telephelyének (Závodszky utca) üzemeltetéséhez kapcsolódóan, egy műhelyben végeztünk beruházást, a bérleti igények figyelembevételével.

5. Pénzügyi értékelés

a) Eredmény értékelése összköltséges eljárással

2017. évi beszámolóink eredmény-kimutatása összköltség eljárással készült.

Az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye 5.711 eFt.

b) A mérlegfőtételek és a likviditás bemutatása

Követelések:	53.942 eFt
Vevőkövetelések:	41.273 eFt

Ebből nem lejárt követelés	31.056 eFt
Ebből lejárt követelés	10.227 eFt
1-30 nap	7.514 eFt
31-90nap	2.098 eFt
91-180nap	457 eFt
181-365nap	158 eFt
éven túli	0 eFt
elszámolt értékvesztés:	-10 eFt

<i>Egyéb követelések</i>	<i>Összeg eFt-ban</i>
Előlegek	127
Letéti szlára fiz.össz	8.811
Társasági adó	220
Adott kölcsön	100
Ktgvetéssel szembeni kiut. ig.	3.411
Összesen:	12.669

Hosszú lejáratú kötelezettségek:

➤ Beruházási és fejlesztési hitel:	119.441 eFt
➤ Egyéb hosszú lejáratú hitel:	121.465 eFt
➤ Egyéb hosszú lejáratú köt.:	17.214 eFt

Rövid lejáratú kötelezettségek:

➤ Szállítói tartozás:	37.007 eFt
➤ Rövid lejáratú hitelek:	35.951 eFt
➤ Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek:	21.005 eFt

<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	<i>Összeg eFt-ban</i>
Szja. cégautóadó	1.732
ÁFA	2.739
Iparűzési adó	42
Innovációs járulék, klímadij	7
Járulékok	4.520
szakképz. hjár	75
egyéb köt. (ÁFA. letét)	3.510
Lízingdíj éven belüli	403-
Óvadék. kaució	7.977
Összesen:	21.005

Céltartalék: 5.832 e Ft egyéb céltartalék
11.591 eFt céltartalék a várható kötelezettségekre (Deák tér mélygarázs 2021.)

c) Pénzügyi mutatók

Jövedelmezőségi mutatók	adatok eFt-ban	
	Tény (2016.12.31.)	Tény (2017.12.31.)
Eszköz arányos nyereség	-0,01	-0,01
Saját tőkearányos nyereség	-0,04	-0,02
Árbevétel arányos nyereség	-0,04	-0,03
Hatékonysági mutatók		
Átlagos beszedési idő	24,15	32,30
Szállítók forgási sebessége	18,71	10,21
Forgótőke forgási sebessége	0,85	1,12
Egy főre jutó árbevétel (eFt)	34.637	29.278
Tőkeszerkezeti mutatók		
Saját tőke aránya	0,36	0,39
Idegentőke-saját tőke arány	0,41	0,60
Kamatfedezettségi mutató	0,48	2,23
Likviditási mutatók		
Likviditási ráta	1,26	2,63
Likviditási gyorsráta	0,30	0,61
Pénzeszköz arány	0,13	0,04
Időtartammutató	49	47

Zalaegerszeg, 2018. március 31

Oláh Gábor
vezérigazgató

11868435701211420
Statistikai számjel

20-10-040187
Cégjegyzék száma

11

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2017. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök	876264	0	856868
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	1394	0	754
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	Vagyoni értékű jogok	1394		754
6	Szellemi termékek			
7	Üzleti vagy cégérték			
8	Immateriális javakra adott előlegek			
9	Immateriális javak értékheylesbítése			
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	831870	0	813114
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	822240		805071
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	9630		8043
14	Tenyészállatok			
15	Beruházások, felújítások			
16	Beruházásokra adott előlegek			
17	Tárgyi eszközök értékheylesbítése			
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	43000	0	43000
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	43000		43000
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21	Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
22	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23	Egyéb tartós részesedés			
24	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
25	Egyéb tartósan adott kölcsön			
26	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27	Befektetett pénzügyi eszközök értékheylesbítése			
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

Keltezés: 2018. március 31.

Zalaegerszegi Városi
8900 Zalaegerszeg, Siklósi út 4.
Adószám: 11868435-2-20
B.: 11749068-20183475
1.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

11868435701211420

Statistikai számjel

20-10-040187

Cégjegyzék száma

12

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2017. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
29	B. Forgóeszközök	331389	0	247137
30	I. KÉSZLETEK	253150	0	189899
31	Anyagok			
32	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33	Növedék-, hízó- és egyéb állatok			
34	Késztermékek			
35	Áruk	253150		189899
36	Készletekre adott előlegek			
37	II. KÖVETELÉSEK	45148	0	53942
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	42699		41273
39	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
40	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
41	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
42	Váltókövetelések			
43	Egyéb követelések	2449		12669
44	Követelések értékelési különbözete			
45	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
47	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
48	Jelentős tulajdoni részesedés			
49	Egyéb részesedés			
50	Saját részvények, saját üzletrészek			
51	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
52	Értékpapírok értékelési különbözete			
53	IV. PÉNZESZKÖZÖK	33091	0	3296
54	Pénztár, csekkek	165		297
55	Bankbetétek	32926		2999
56	C. Aktív időbeli elhatárolások	13284	0	12494
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása			678
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	162		152
59	Halasztott ráfordítások	13122		11664
60	Eszközök összesen	1220937	0	1116499

Keltetés: 2018. március 31.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Zalaegerszegi Városi Önkormányzat Zrt.
 8900 Zalaegerszeg
 Adószám: 11799000-20183415
 1.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

2017. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosi- tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
61	D. Saját tőke	441834	0	431319
62	I. JEGYZETT TŐKE	473000		473000
63	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
64	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65	III. TŐKETARTALÉK			
66	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-21997		-36998
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	8019		5832
68	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70	Valós értékelés értékelési tartaléka			
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-17188		-10515
72	E. Céltartalékok	11530	0	17423
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
74	Céltartalék a jövőbeni költségekre	6427		11591
75	Egyéb céltartalék	5103		5832
76	F. Kötelezettségek	444179	0	352083
77	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
78	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
79	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben			
80	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
81	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
82	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	180408	0	258120
83	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84	Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
85	Tartozások kötvénykibocsátásból			
86	Beruházási és fejlesztési hitelek	152979		119441
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	9579		121465
88	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
89	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
90	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
91	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	17850		17214

Keltezés: 2018. március 31.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Zalaegerszegi Városi és Környezetvédelmi Kft.
Adószám: 15-2-20
B: 117490-20183475

11868435701211420

Statistikai számjel

20-10-040187

Cégjegyzék száma

14

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

2017. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	263771	0	93963
93	Rövid lejáratú kölcsönök			
94	ebből: az átváltoztatható kötvények			
95	Rövid lejáratú hitelek	207102		35951
96	Vevőktől kapott előlegek	3919		
97	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	26646		37007
98	Váhlótartozások			
99	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
100	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
101	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
102	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	26104		21005
103	Kötelezettségek értékelési különbözete			
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105	G. Passzív időbeli elhatárolások	323394	0	315674
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			68
107	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	8307		8902
108	Halasztott bevételek	315087		306704
109	Források összesen	1220937	0	1116499

Keltetés: 2018. március 31.

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
 8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
 Adószám: 11868435-2-20
 B.: 11749008-20183475
 1.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

11868435701211420

Statistikai számjel

20-10-040187

Cégjegyzék száma

21

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

2017. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	1 Belföldi értékesítés nettó árbevétele	384466		324991
2	2 Exportértékesítés nettó árbevétele			
3	I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	384466	0	324991
4	3 Saját termelésű készletek állományváltozása ±			
5	4 Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
6	II. Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	0	0	0
7	III. Egyéb bevételek	24418		11049
8	ebből: visszafért értékesítés			
9	5 Anyagköltség	2445		9052
10	6 Igénybe vett szolgáltatások értéke	18414		40844
11	7 Egyéb szolgáltatások értéke	4149		6782
12	8 Eladott áruk beszerzési értéke	201027		91368
13	9 Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	56155		66120
14	IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	282190	0	214166
15	10 Bérköltség	50064		53370
16	11 Személyi jellegű egyéb kifizetések	3548		8527
17	12 Bérjárulékok	13294		13047
18	V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	66906	0	74944
19	VI. Értékcsökkenési leírás	26000		25648
20	VII. Egyéb ráfordítások	25726		15571
21	ebből: értékvesztés	204		8
22	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	8062	0	5711

Keltetés: 2018. március 31.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

1.
G.: 11799008-20183475
Adószám: 11868435-2-20
Árú Zrt. H-1047, Szt. u. 4.
Árú Zrt. H-1047, Szt. u. 4.
Árú Zrt. H-1047, Szt. u. 4.

11868435701211420
Statistikai számjel

20-10-040187
Cégjegyzék száma

22

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (össz költség eljárással)

2017. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí- tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
23	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés			
24	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
25	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
26	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
27	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek			
28	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	388		1
30	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	49		73
32	ebből: értékelési különbözet			
33	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	437	0	74
34	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
35	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
36	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
37	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
38	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	23928		14069
39	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
40	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1759		2231
42	ebből: értékelési különbözet			
43	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	25687	0	16300
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-25250	0	-16226
45	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	-17188	0	-10515
46	X. Adófizetési kötelezettség			
47	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	-17188	0	-10515

Keltezés: 2018. március 31.

Zalaegerszegi
8900 Zalaegerszeg
Adószám: 11749008
B: 11749008
1.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2017. évi beszámolóhoz

ZALAEGERSZEGI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.
8900 Zalaegerszeg
Sütő u. 4.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

a

**2017.12.31-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.

2014.02.24-én tőkeemelésre került sor, így a jegyzett tőke 473 MFt lett. A törzstőke emelés bejegyzése 2014.09.08-án történt meg.

A Zrt. alaptevékenysége: ingatlanfejlesztés

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

Könyvvizsgáló neve: Szijártóné Gorza Klára

Könyvvizsgáló kamarai száma: 001067

A könyvvizsgálat éves díja: 792.000 Ft

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

2. Számviteli politika

Beszámolási időszak: 2017.01.01. – 2017.12.31.

A mérleg fordulónapja: december 31.

A 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: összköltség eljárással történik

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

A mérlegkészítés időpontja: 2018. 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.

2017. évben nem volt a megelőző évek mérleg beszámolóival kapcsolatosan önellenőrzéssel, vagy ellenőrzés során feltárt jelentős összegű hiba.

Az eszközök a könyvekben bekerítési 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

Befektetett pénzügyi eszközök

Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban

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

3. A mérleghez kapcsolódó kiegészítő információk

Eszközök

A. Befektetett eszközök

2017.12.31-én a befektetett eszközök nettó értéke 856.868 e Ft volt.

A befektetett eszközök bruttó értékének alakulása 2017. évben

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Nyitó egyenleg	Növekedés	Csökkenés	Záró Egyenleg
<i>I. Immateriális javak</i>	3.686			3.686
Vagyoni értékű jogok	3.212			3.212
Szellemi termékek	474			474
<i>II. Tárgyi eszközök</i>	902.711	7.728	1.848	908.899
Ingatlanok	883.662	7.200	1.848	889.014
Műszaki és egyéb berend.	1.275			1.275
Egyéb berend.felszer.járművek	17.774	836		18.610
Befejezetlen beruházások	0			0
Beruházásokra adott előleg				
<i>III. Befekt. pénzügyi eszközök</i>	43.000			43.000
Tartós részesedés kapcs. váll.	43.000			43.000
Összesen:	949.397	7.728	1.848	955.585

Tervszerinti értékcsökkenési leírás alakulása 2017. évben

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Nyitó Egyenleg	Növekedés	Csökkenés	Záró Egyenleg
<i>I. Immateriális javak</i>	2.292	640		2.932
Vagyoni értékű jogok	1.818	640		2.458
Szellemi termékek	474			474
<i>II. Tárgyi eszközök</i>	70.840	25.008	63	95.785
Ingatlanok	61.421	22.585	63	83.943
Műszaki és egyéb berend.	1.275			1.275
Egyéb berend.felszer.járművek	8.144	2.423		10.567
Összes amortizáció	73.132	25.648	63	98.717

B. Forgóeszközök

A forgóeszközök 2017. december 31-i értéke 247.137 e Ft. Ezen belül a mérleg sorok az alábbiak szerint alakultak:

I. Készletek

A készleteken belül az árúk között tartja nyilván a társaság 189.899 e Ft értékben az északi ipari övezetben eladásra szánt területeket, a Deák téri beruházás eladatlan ingatlanjait (irodák, üzletek) 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 41.273 e Ft összeget mutatja.

A még itt szereplő egyéb követelések – 12.669 e Ft – az alábbiakból tevődik össze:

<i>Egyéb követelések</i>	<i>Összeg eFt-ban</i>
Előlegek	127
Társasági adó	220
Ktgvetéssel szembeni kiut.ig.	3.411
Letéti szlára fiz.össz.	8.811
Adott kölcsön	100
Összesen:	12.669

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 3.296 eFt. Ebből a pénztár 297 eFt, a bankbetétek összege pedig 2.999 eFt.

C. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások összege: 12.494 e Ft, melynek összetevői:

2017. évet érintő bevételek:	678 e Ft	
2018. évet érintő biztosítási díj:	34 e Ft	
2018. évi közös költség:	118 e Ft	
Halasztott ráfordítás	11.664 e Ft	
(amely a beruházási hitelhez kapcsolódó devizatartozás nem realizált árfolyamvesztéséhez kapcsolódik)		

Források

D. Saját tőke

A társaság jegyzett tőkéje 473.000 eFt.

Az eredménytartalék - 36.998 e Ft, a lekötött tartalék 5.832 e Ft, amely szintén a nem realizált árfolyamvesztéshez kapcsolódik.

Az adózott eredmény a Zrt. eredménykimutatásában szereplő értékkel megegyezően - 10.515 e Ft veszteség. A képződött veszteséget javasoljuk elszámolni az eredménytartalékkal szemben.

E. Céltartalék

Céltartalék képzésre 5.832 e Ft összegben került sor a számviteli törvény 41 par. (4) bekezdése szerint.

A jövőbeni költségekre 11.591 e Ft céltartalék került elszámolásra.

F. Kötelezettségek

A kötelezettségek összege 352.083 e Ft.

Hosszú lejáratú kötelezettségek között szerepel 258.120 e Ft,- ebből 7.755 e Ft éven túli hitel, amely a 2008. évben az iroda beruházáshoz kapcsolódóan felvett 26.000 e Ft összegű hitel következő évben esedékes törlesztő részletekkel csökkentett része, 119.441 e Ft beruházási hitel, amely a 2013. évben aktiválásra került inkubátorház beruházáshoz került felvételre, 15.674 e Ft egyéb hosszú lejáratú kötelezettség, amely a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatával kötött vagyonnevelési szerződéssel vagyonnevelésbe átvett ingatlanokhoz kötődik, valamint 1.540 e Ft lízing kötelezettség.

A Deák téri beruházáshoz felvett hitelből még 113.710 e Ft áll fenn, amelynek lejáratát meghosszabbításra került 2019. december 31-ig, egyösszegű visszafizetéssel.

A 26.000 e Ft 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 járuléka teljes visszafizetéséért.

A Deák téri beruházáshoz felvett hitel biztosítéka első zálogjogi ranghelyen bejegyzett egyetemleges jelzálogjog 412.000 e Ft kölcsöntőke és járuléka erejéig több zalaegerszegi belterületi ingatlanon, második zálogjogi ranghelyen bejegyzett egyetemleges jelzálogjog 412.000 e Ft kölcsöntőke és járuléka erejéig több zalaegerszegi belterületi ingatlanon, valamint a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város készfizető kezességvállalása 39.000 e Ft összegben.

Rövid lejáratú kötelezettségek összege 93.963 e Ft.

A rövidlejáratú kötelezettségeken belül a szállító tartozás 37.007 eFt, az éven túli hitelek 2018-ban esedékes törlesztő részlete 35.951 e Ft. Az egyéb kötelezettségek összege 21.005 e Ft, az alábbiaknak megfelelően:

<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	<i>Összeg eFt-ban</i>
Szja, cégautóadó	1.732
Áfa	2.739
Iparüzési adó	42
Innovációs járulék, klimadij	7
Járulékok	4.520
Szakképzési hozzájárulás	75
Óvadék, kaució	7.977
Egyéb kötelezettség (áfa, letét)	3.510
Lízing köv. évi törl. részlete	403
Összesen:	21.005

E. Passzív időbeli elhatárolások

A bevételek, költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása 315.674 eFt, az alábbiak szerint:

<i>Passzív időbeli elhatárolások</i>	<i>Összeg eFt-ban</i>
Bevétel	68
Telefon, internet	17
2017.évi prémium és járuléka	8.313
Köztisztvis. szolg.	5
Bankktg. és kamat	7
Illeték	560
Fejl.célra kapott támogatás	306.704
Összesen:	315.674

Az eszközök és források értéke egyezően 1.116.499 e Ft.

4. Az eredmény-kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A beszámoló által érintett időszakban a társaság belföldi értékesítésből származó nettó árbevétele 324.991 e Ft volt, amely a következő tevékenységekből származik:

Tevékenység megnevezése	Árbevétel eFt-ban 2016. év	%	Árbevétel eFt-ban 2017. év	%
Ingatlan bérbeadás	78.946	20,5	92.374	28,4
Vagyongazdálkodás megbízási díja	1.904	0,5	1.912	0,6
Gólyadombi értékesítés	407	0,1		
Befekt.támogatási progr. bev.	10.000	2,6	10.000	3,1
Projekt előkészítés	17.885	4,7	24.367	7,5
Tovább számlázott szolg.	39.751	10,3	46.243	14,2
Ingatlanértékesítés	235.508	61,3	118.712	36,5
Egyéb bevétel	65	0	31.383	9,7
Összesen:	384.466	100,0	324.991	100,0

A társaság 2017. évben 11.049 e Ft egyéb bevételt realizált, melynek 16.3 %-a tárgyi eszköz értékesítésből származik, 71.7 %-a, - 7.926 e Ft – beruházáshoz kapcsolódó támogatás.

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

Üzemi tevékenység eredménye	5.711 e Ft
Pénzügyi műveletek eredménye	- 16.226 e Ft
Adózás előtti eredmény	- 10.515 e Ft
Adófizetési kötelezettség	e Ft
Adózott eredmény	- 10.515 e Ft

A társaság 74.944 e Ft személyi jellegű ráfordítást számolt el 2017. évben. Munkavállalóinak létszáma 2017. december 31-én 10 fő teljes munkaidős, 1 fő részmunkaidős dolgozó. A bérköltségként kifizetett 53.370 e Ft tartalmazza a dolgozóknak kifizetett munkabért, prémiumot, jutalmat, és a tisztségviselőknek járó tiszteletdíjakat.

A vezérigazgató részére 2017. évre 11.520 e Ft bér és prémium került kifizetésre.

A társaság felügyelő bizottsága 6 főből áll. Tiszteletdíjként 2.988 e Ft került részükre kifizetésre, ezen felül más díjazásban nem részesültek.

A személyi jellegű ráfordítások tartalmazzák még az egyéb személyi jellegű kifizetéseket (8.527 eFt), mint pl. a megbízási díjak, a dolgozóknak juttatott cafeteria, reprezentáció, valamint a bérjárulékokat (13.047 e Ft).

A pénzügyi műveletek eredménye a lekötött betétek kamat bevételeiből, 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	27.234 e Ft
- Követelésekre elszámolt értékvesztés	8 e Ft
- Nem a vállalkozás érdekében elszámolt ráfordítás	130 e Ft
- Jövőbeni költségekre képzett céltartalék	5.164 e Ft

Adóalap csökkentő:

- Társasági adótv. szerint elszámolt értékcsökkenési leírás	27.114 e Ft
---	-------------

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.	876.264	856.868
----- * 100 =	----- * 100 = 71,8	----- * 100 = 76,7
Összes eszköz	1.220.937	1.116.499

A tartósan befektetett eszközök aránya a Zrt-nél jelentős arányú.

2. Forgóeszközök aránya

Forgóeszköz	331.389	247.137
----- * 100 =	----- * 100 = 41,6	----- * 100 = 22,1
Összes eszköz	1.220.937	1.116.499

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

3. Saját tőke aránya

Saját tőke	441.834	431.319
----- * 100 =	----- * 100 = 31,4	----- * 100 = 38,6
Összes forrás	1.220.937	1.116.499

A saját tőke aránya kismértékben nőtt az összes forrás csökkenése következtében.

4. Befektetett eszközök fedezettsége

Fedezet I. mutató

Saját tőke	441.834	431.319
----- * 100 =	----- = 0,53	----- = 0,50
Befektetett eszk.	876.264	856.868

5. Pénzügyi helyzet vizsgálata

1. Likviditási mutató

Forgóeszközök	331.389	247.137
-----	-----	-----
Rövid lejáratú kötelezettségek	263.771	93.963
	= 1,3	= 2,6

A rövid lejáratú kötelezettségekre fedezetet nyújtanak a társaság forgóeszközei. A likviditási mutató értéke bázisévben 1,3, tárgyévben 2,6.

2. Eladósodottság foka

Kötelezettség	444.179	352.083
----- * 100 =	----- * 100 = 36,4	----- * 100 = 31,5
Eszközök összesen	1.220.937	1.116.499

A Zrt. összes eszközeinek 2016-ban 36,4 %-át, 2017-ben 31,5 %-át finanszírozta idegen tőke.

6. Jövedelmezőségi mutatók

1. Árbevétel arányos nyereség

Üzemi eredmény	8.062	5.711
----- * 100 =	----- * 100 = 2,1	----- * 100 = 1,8
Értékesítés nettó árbevétele	384.466	324.991

2. Saját tőke jövedelmezősége

Üzemi eredmény	8.062	5.711
----- * 100 =	----- * 100 = 1,8	----- * 100 = 1,3
Saját tőke	441.834	431.319

3. Az alaptőke jövedelmezősége

Adózott nyereség	- 17.188	-10.515
----- * 100 =	----- * 100 = -3,6	----- * 100 = -2,2
Jegyzett tőke	473.000	473.000

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 2017. december 31-én:

Törzsrészvény	545 db	272.500.000,- Ft
Elsőbbségi részvény	1 db	500.000,- Ft
Osztalék elsőbbségi részvény	400 db	200.000.000,- Ft

A zártkörű részvénytársaság 100 %-ban tulajdonosa a 2016. április 20-án bejegyzett Zala Inkubátor Kft-nek.

A Zala Inkubátor Kft székhelye: 8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.

A Kft. 2017.12.31 egyszerűsített beszámolója szerinti

- saját tőke	42.910 e Ft
- jegyzett tőke	43.000 e Ft
- adózott eredmény	- 54 e Ft

A Zrt. nem végez olyan tevékenységet, amely környezetvédelemmel kapcsolatos intézkedések bevezetését igényelné.

Zalaegerszeg, 2018. március 31.

száma: 11749088-2018-03-31
Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.

A vállalkozás vezetője

Cash-Flow kimutatás

Megnevezés	2016	2017
1. Adózás előtti eredmény +/-	-17.188	-10.515
2. Elszámolt amortizáció +	26.000	25.648
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás +/-	204	8
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +/-	5.036	5.893
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +/-	-1.963	-213
6. Szállítói kötelezettség változása +/-	12.194	10.361
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +/-	-2.611	-9.018
8. Passzív időbeli elhatárolások változása +/-	-6.547	-7.720
9. Vevőkövetelés változása +/-	-11.687	1.426
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +/-	222.372	53.031
11. Aktív időbeli elhatárolások változása +/-	6.862	790
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	0	0
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás (1-13 sorok)	232.672	69.691
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-45.150	-7.717
15. Befektetett eszközök eladása +	14.681	1.800
16. Kapott osztalék, részesedés +		
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás (14-16 sorok)	-30.469	-5.917
17. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +		
18. Kötvény és 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 (tőkeleszállítás) -		
23. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
24. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-231.970	-93.439
25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
26. Véglegesen átadott pénzeszköz -	-70	-130
27. Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása +/-		
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás (17-27 sorok)	-232.040	-93.569
IV. Pénzeszközök változás (I+II+III) +/-	-29.837	-29.795

Kivonat

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 2018.04.25-i ülésének határozatairól

1.) Napirendi pont

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 1/2018 (IV.25.) számú határozata

(A Felügyelő Bizottság 2018. évi munkatervének elfogadása)

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a 2018. évi munkatervet az alábbiak szerint:

2018. április	➤ A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2017. évi beszámolója ➤ A vezérigazgató 2017. évi prémiumfeladatainak értékelése ➤ A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2018. évi üzleti terve
2018. augusztus	➤ Tájékoztatás a Társaság 2018. I. féléves működéséről
2018. november	➤ Tájékoztatás a Társaság 2018. I.-III. negyedéves tevékenységéről, a 2018. évvégi várható eredményről ➤ A vezérigazgató részére 2018. évre prémiumelőleg kifizetése ➤ A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2019. évi előzetes üzleti terve ➤ A vezérigazgató 2019. évi prémiumfeladatai

2) Napirendi pont

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 2/2018 (IV.25.) számú határozata

(A vezérigazgató részére kitűzött 2017. évi prémiumfeladatok értékelése)

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a vezérigazgató részére kitűzött prémiumfeladatok teljesülését tételesen ellenőrizte, értékelt. Megállapította, hogy a vezérigazgató részére 2017. évre kitűzött prémiumfeladatok végrehajtása teljes mértékben megtörtént. Javasolja a Társaság Közgyűlésének a vezérigazgató részére a prémium 100 %-nak jóváhagyását.

3.) Napirendi pont

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 3/2018 (IV.25.) számú határozata

(A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2017. évi éves beszámolója)

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a Zrt. 2017. évi beszámolóját, 1.116.499 eFt mérleg-főösszeggel, és -10.515 eFt mérleg szerinti eredménnyel egyhangúlag jóváhagyta, és javasolja a Társaság Közgyűlésének a beszámoló elfogadását.

4.) Napirendi pont

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 4/2018 (IV.25.) számú határozata

(A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2018. évi üzleti terve)

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a Társaságnak a 6/2017 (XI.30.) számú határozatban elfogadott előzetes üzleti tervét végleges üzleti tervként elfogadja.



Lang Ferenc

Felügyelő Bizottság elnöke

6. sz. melléklet: Független könyvvizsgálói jelentés

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

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

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

Vélemény

Elvégeztem a *Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt* (a „Társaság”) - 8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4., Cg. Szám 20-10-040187- 2016. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2017. december 31.-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszeg 1.116.499 E Ft, az adózott eredmény 10.515 E Ft veszteség –, 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 2017. december 31.-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

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

Független vagyok a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (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.

Figyelemfelhívás

Véleményem korlátozása nélkül felhívom a Tulajdonos figyelmét arra, hogy a Társaság saját tőkéje tartósan nem éri el a jegyzett tőke összegét.

Véleményem nincs minősítve e kérdés vonatkozásában.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt 2017. 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 beszámolóknak 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 az én 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 nyilvánítása.

Véleményem szerint a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt 2017. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt 2017. 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 beszámolóknak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéetegy a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli éves beszámolóban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Társaságot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

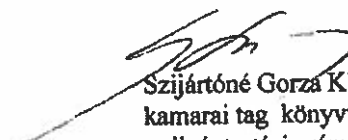
A könyvvizsgálat során célom kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássak ki. A kellő bizonyosság magas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

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálat részeként szakmai megítélést alkalmazok, és szakmai szkepticizmust tartok fenn a könyvvizsgálat egésze során. Továbbá:

2

- Azonosítom és felbecsülöm az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítok ki és hajtok végre, valamint véleményem megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzek. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, 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 prezentálását, 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.
- Kommunikálok az irányítással megbízott személyek felé - 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, 2018. április 23.


Szijártóné Gorza Klára
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 001067

