



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
2019. május 16-i ülésére

Tárgy: A LÉSZ Kft. 2018. évi beszámolójának elfogadása, az ügyvezető 2018. évi prémiumának megállapítása, a 2019. évi előzetes üzleti terv véglegesítése

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Pais Kornél ügyvezető
Matics Attila gazdasági tanácsadó

Tárgyalta:

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

Közgyűlésre meghívást kap:

Pais Kornél ügyvezető,
8900 Zalaegerszeg, Kert út 39.
Marton Viktor felügyelő bizottság elnöke,
8900 Zalaegerszeg, Gólyahír utca 1.
Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló,
8900 Zalaegerszeg, Stadion út 8.

Törvényességi és tartalmi, formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati Osztály

Dr. Fürtös

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 2018. évi beszámolójáról, az ügyvezető 2018. évi prémiumteljesítéséről, valamint a 2019. évi üzleti terv véglegesítéséről.

A döntések meghozatalához szükséges dokumentumok az előterjesztés mellékletét képezik:

1. sz. melléklet: Üzleti jelentés
2. sz. melléklet: Mérleg
3. sz. melléklet: Eredménykimutatás
4. sz. melléklet: Kiegészítő melléklet
5. sz. melléklet: FB határozat
6. sz. melléklet: Független könyvvizsgálói jelentés
7. sz. melléklet: 2019. évi végleges üzleti terv

A Gazdasági Bizottság 69/2019. számú határozatával az előterjesztést 8 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Műszaki Bizottság 60/2019. sz. határozatával az előterjesztést 11 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A Pénzügyi Bizottság 30/2019. számú határozatával az előterjesztést 9 igen, egyhangú szavazással közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság 61/2019. sz. határozatával – 11 igen, egyhangú szavazattal – az előterjesztést közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja, egyben köszönetét fejezi ki az elmúlt évben végzett munkáért.

A Tulajdonosi Tanácsadó Testület a 2019. május 14-i ülésén tárgyalja az előterjesztést.

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 LÉSZ Kft. felügyelő bizottságának határozatát, könyvvizsgálójának jelentését, jóváhagyja a Kft. ügyvezetőjének a társaság 2018. évi gazdálkodásáról szóló beszámolóját. A közgyűlés a Kft. mérlegfőösszegét 365.403 eFt-ban, adózott eredményét 21.560 eFt-ban állapítja meg, azzal a kitételrel, hogy a mérleg szerinti nyereséget eredménytartalékba kell helyezni. A közgyűlés felkéri az ügyvezetőt, a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2019. május 31.

Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 2018. évi prémiumfeladatok teljesítése alapján engedélyezi Pais Kornél ügyvezető részére a prémiumalap 100%-ának a kifizetését. Mivel az ügyvezető 2018. 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: 2019. május 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a LÉSZ Kft. 2019. évi végleges üzleti tervét 451.419 eFt nettó árbevétellel és 1.120 eFt adózott eredménnyel elfogadja. A közgyűlés felkéri az ügyvezetőt, hogy a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges lépéseket tegye meg.

Határidő: 2020. május 31.

Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

Zalaegerszeg, 2019. május 9.


Balaicz Zoltán
polgármester





Székhely: Zalaegerszeg, Kert utca 39.

Telefon: 92/312-730

Email: info@leszkt.hu

BESZÁMOLÓ a 2018. évi gazdálkodásról



ÜZLETI JELENTÉS

A Lakáskezelő Építőipari és Szolgáltató Kft. 2018. évi gazdálkodásáról

A tulajdonos a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. 2018. évre vonatkozó előzetes üzleti tervét a 245/2017.(XII.14.) sz. határozatával elfogadta, majd a 2018. májusi ülésén a 73/2018.(V.17.) sz. határozatával a benyújtott módosítást fogadta el végleges tervként.

A módosítást a lakásbérbeadás ÁFA mentességének választása, az elfogadott lakbéremelés mértékének változása, a minimálbér, illetve a garantált bérminimum emelése, a bérek kisebb kompenzációja, valamint az önkormányzat részére fizetendő működtetői díj emelkedése indokolta.

A 2018. évi gazdálkodási eredménye kedvezőbb a várhatónál, amely részben az árbevétel kedvezőbb teljesítéséből, illetve a III. pontban részletezett tételeknek és a hátralékok beérkezésének köszönhető. Az üzleti tervben megfogalmazott célok teljesítése folyamatos volt, melynek egyik sarkalatos pontja a bérlői hátralékok csökkentése, a lakások, bérlemények állagának megőrzése, növelése. Ennek részleteit a IV. pontban leírtak tartalmazzák.

I. ÁRBEVÉTEL

Az értékesítés nettó árbevétele 423 780 ezer Ft, mely 5,4 %-kal magasabb a tervezettnél. Az adatokból megállapítható, hogy minden tevékenység jól teljesített, egyedül a nem támogatásból épült lakások lakásbérbevétele maradt el a tervezettől kissé. Minden más területen a tervezettet meghaladja a tényleges bevétel.

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

Árbevétel alakulása tevékenységenként:

Bérleti díjbevételek:

A beszámolási időszakban számlázott lakbérek, helyiségbérleti díjak és használati díj bevételek teljesítése a tervezett adatokhoz viszonyítva 96,8 %. Fontosabb azonban, hogy az előző évi bevételhez képest 29 %-os a növekedés. Ez a növekedés a nagyjából a lakásbérbeadás ÁFA mentességének választása, valamint az elfogadott lakbéremelés miatt következett be.

A lakott önkormányzati lakások száma 725 db és 743 db között ingadozott, ebből az utóbbi, magasabb adatot vizsgálva szociális lakbérrel kiadott lakások száma ekkor 490 db, költségelven kiadott lakások száma 178 db volt (aránya: 25% költségelvé, 75% szociális). Ezen túlmenően 75 db lakásbérleti szerződése van felmondva, vagy lejárt állapotban, ők lakáshasználóknak minősülnek, közülük 7 fő költségelvé használati díjat köteles fizetni.

A Lakásrendelet 50.§. (1a.) pontja szerint kétszeres összegű használati díjra 16-an voltak kötelezettek az év végén.

A nem lakás célú bérlemények között jelentős változás nem volt, a kiadott ingatlanok száma 200 db volt, ezekből 130 db gépkocsitároló (garázs), 11 db iroda, 4 db raktár, 7 db pince, 5 db

kereskedelmi üzlet, 4 db műhely és kelléktár, 39 db pedig területbérlet. A helyiségek közül 14 db szerződés 90%-os, kedvezményes díjjal van hasznosítva.

Az önkormányzati cégek közös ügyfélszolgálati irodájának működtetéséből elért árbevétel összege 6 353 ezer Ft, melyet a cégek finanszíroznak meg, szerződés alapján. Az irodát továbbra is jó színvonalon, fennakadás nélkül tudtuk üzemeltetni.

Közös képviseleti, társasház-kezelési tevékenység: az elért árbevétel 42 022 ezer Ft. 2018. január 1-től június 30-ig 3 db új társasház közös képviselőre kaptunk megbízást, ugyanakkor két ház esetében év elején, egy esetben júniustól megszűnt ez a tevékenység (kettőt még 2017-ben mondtak fel, de csak 2018-ban realizálódott). A díjakat próbáltuk minden társasház esetén emelni, hogy a megnövekedett – elsősorban bér és szoftver – költségeket fedezni tudjuk. A társasházkezeléshez kapcsolódó pénzügyi szolgáltatások (hitel és lakáskassza) közvetítése is növelte az árbevételt, ennek összege 2018. évben 2.432 ezer Ft volt. **A tevékenység árbevétele 8,6 %-kal haladta meg a tervezettet.**

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

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

A karbantartó-gyorsjavító, építőipari részleg árbevétele 7.291 ezer Ft-tal haladta meg a tervezettet. Ennek oka részben még az előző évben elnyert társasházi homlokzati, és burkolási-felújítási munka, 6.370 eFt értékben. Az év során 22 db üres lakás felújítása történt meg, közel 40 millió Ft értékben.

A Lakásrendelet 26. §. szerint az adományból befolyt, Nyugdíjas Otthonházi lakások felújítására fordított összeg 5.720 eFt volt, melyből 4 db lakás került felújításra vagy részleges felújításra.

A város játszótereinek felülvizsgálata, az eszközök festési-mázolási munkáinak bevétele 7.882 eFt volt. A lépcsők, járdák helyreállításából 3.150 eFt bevétel keletkezett, míg az Aquacityben és a termálfürdőben 1.168 eFt összegű javítási munkát végeztünk. Mindezeket túl számos kisebb (10 ezertől 800 ezer forintig) összegű megbízást, javításokat, karbantartásokat és felújításokat teljesítettünk társasházak és magánszemélyek részére.

Közvetített szolgáltatás: a szolgáltatók által leszámított, 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületek, valamint a saját tulajdonú ingatlanok bérlőire továbbhárított közüzemi díjak ellenértéke szerepel árbevételként. **A továbbszámított összeg meghaladta a tervezettet, a teljesítés 121,6 %.**

Takarítási tevékenység: a teljesítés 108 %-os volt a tervhez képest, főbb területek továbbra is társasházak, városi ügyfélszolgálati iroda, Családsegítő Szolgálat, Iparkamara, valamint vállalkozási szerződés alapján egyéb irodák, helyiségek takarítása volt.

Egyéb tevékenység bevételei között a társaság tulajdonában lévő ingatlanok (telephelyi irodák, szabadon hasznosítható raktárak, műhelyek, a Pázmány Péter utcai és Vágóhid utcai lakások, valamint a bazilai TV toronyban bérbeadott helyiségek és antennák) hasznosításának bevétele szerepel. A többletjeljesítés a díjtételek kis mértékű emeléséből adódik, valamint abból, hogy a szinte 100%-os volt a kihasználtság.

Az egyéb bevételek jogcímei között jelentős bevételek keletkeztek.

A korábbi években elszámolt értékvesztés visszairása (3.377 ezer Ft), a követelés könyv szerinti értékét meghaladóan realizált összeg (9.765 ezer Ft), pályakezdő munkavállaló foglalkoztatása miatt kapott költségvetési támogatás (375 ezer Ft), a peresített tartozásokhoz kapcsolódó járulékos költségek, késedelmi kamat megtérülése (1.008 ezer Ft), a korábban már behajthatatlan követelésnek minősítettek befolyt összegek elszámolása (139 ezer Ft), a biztosítók által fizetett kártérítések (217 ezer Ft), egy db értékesített használt gépkocsi és kísértékű tárgyi eszközök eladási ára (671 ezer Ft) szerepel.

II. LÉTSZÁM ÉS BÉRGAZDÁLKODÁS

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

Az átlagos statisztikai állományi létszám az év során 50 fő volt, amely a tervezettnél 2 fővel kevesebb. A csökkenés elsősorban a fizikai állománycsoportban következett be. Ennek oka, hogy a tervezett 2 főt alkalmas jelentkezők híján nem sikerült határozatlan időre felvenni, csak alkalmi vagy rövidebb jellegű (3 hónapos) foglalkoztatás volt, egy munkavállalónk pedig elhunyt. Két munkavállaló nyugdíjba vonult, az ő helyüket azonban sikerült betölteni a szellemi dolgozók között. 2018. szeptemberétől a pénzügyi-számviteli csoportvezető hely betöltetlen, a hiányt belső képzéssel, átszervezéssel oldjuk meg.

A kötelező minimálbér és garantált bérminimum emelés hatása már szerepelt a módosított tervben, ezt 2018. január 1-től végrehajtottuk, illetve ehhez kapcsolódóan történt bériigazítás is.

Társasági szinten a dolgozói béremelés mértéke 10,3 % volt, mely az utóbbi évek legnagyobb emelése.

A személyi jellegű ráfordítások teljesítése 101,1 %, ezen belül a bérköltség 99,3 %-ra, az egyéb személyi jellegű kifizetések 135,3 %-ra, míg a bérjárulékok 97,5 %-ra teljesültek.

A létszám és béradatok tervhez viszonyított alakulása:

	Megnevezés	2017. évi tény	2018. évi terv	2018. évi tény	Index tervhez
1.	Összes létszám (fő)	50	52	50	96,2
2.	- szellemi állomány	27	27	27	100,0
3.	- fizikai állomány	23	25	23	92,0
4.	Összes bérköltség (eFt)	113 396	123 283	122 363	99,3
5.	- szellemi állomány	69 468	77 563	79 121	102,0
6.	- fizikai állomány	41 877	43 429	41 096	94,6
7.	- tiszteletdíj (FB)	1 560	1 560	1 555	99,7
8.	- egyszerűsített foglalkozt.	491	731	591	80,8
9.	Átlagkereset Ft/fő/hó	185 575	193 897	200 362	103,3

III. MÉRLEG ÉS EREDMÉNYKIMUTATÁS

A beszámolási időszakban realizált adózás előtti eredmény összege 22.842 ezer Ft nyereség, amely jobban alakult a tervezettnél.

Ezen belül az üzemi eredmény 22.938 ezer Ft, a pénzügyi műveletekből keletkezett veszteség 96 ezer Ft. Az eredményt leginkább az árbevételek és az egyéb bevételek tervezetten felüli alakulása befolyásolta.

Az anyagjellegű ráfordítások tervhez viszonyított teljesítése 103,6 %, ezen belül az anyagköltség kisebb elmaradást (94,2 %), az igénybe vett szolgáltatások értéke többletteljesítést mutat (104,8 %).

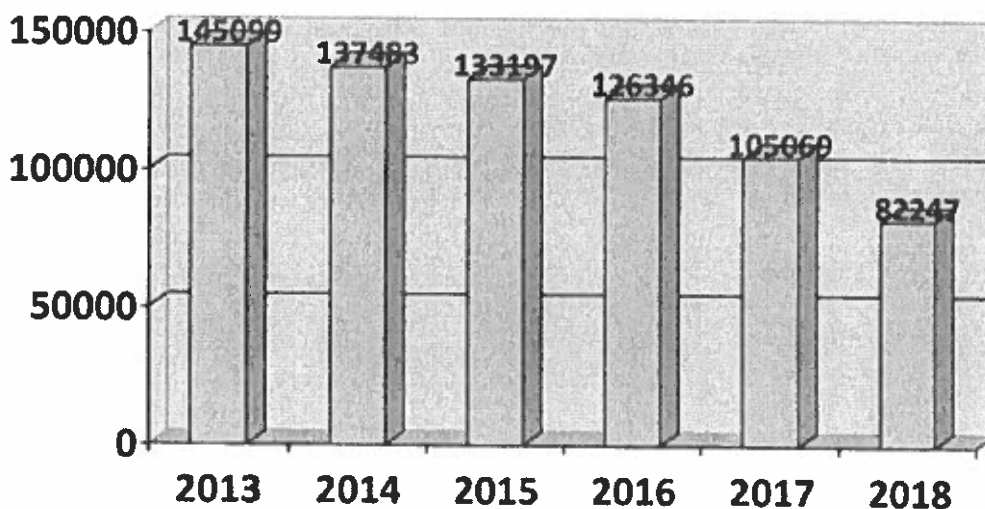
Egyéb ráfordítások között szerepelnek a követelésekre elszámolt értékvesztések (15.340 ezer Ft), a költségvetéssel elszámolt adók (12.815 ezer Ft), az önkormányzatnak fizetendő adók (iparüzési adó, építményadó, gépjárműadó), melyek együttes összege 10.890 ezer Ft.

IV. Kintlévőségek alakulása

Nyilvántartott vevőkövetelésünk állománya 2018. december 31-én 31.909 ezer Ft, mely a nyilvántartott értékvesztéssel – mely 38.178 ezer Ft – csökkentett összeg.

A vevőkövetelések közül az önkormányzati bérleményekkel összefüggő kintlévőségek állománya 58.664 ezer Ft, a mérleg egyéb követelések sorában szereplő bérlők helyett kifizetett közüzemi díjtartozás összege 23.763 ezer Ft, összesen 82.427 ezer Ft, mely az előző évben nyilvántartott összegnek csupán a 77,7 %-a, ez 22,3 %-os csökkentést jelent.

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



Vevőkövetelések minősítése

Megnevezés	Önkorm. bérleményekhez kapcsolódó (eFt)	Egyéb vevőkövetelés (eFt)	Összes vevőkövetelés (eFt)
Le nem járt követelés	10 239	3 477	13 716
1-30 napos késedelem	37	1 108	1 145

31-90 napos késedelem	4 646	561	5 207
91-180 napos késedelem	3 821	354	4 175
181-360 napos késedelem	4 778	903	5 681
360 napon túli	35 143	3 937	39 080
Összesen:	58 664	10 340	69 004

Az önkormányzati hárleményekkel kapcsolatos vevőkövetelés további csökkenést mutat az előző évi adatokhoz képest. Míg 2017. év végén 77.723 ezer Ft volt, addig 2018. végére ez az összeg 58.664 ezer Ft-ra csökkent.

Az egyéb követelések sor részletezése (ezer Ft)

Egyéb előlegek	20
Költségvetési kiutalási igények	419
Önkormányzati lakások értékesítése	2 963
Percsítéssel kapcsolatos követelések	4 052
Bérlők helyett kifizetett közüzemi díjak	3 038
Kaució	49
Társasági adó	480
Időszakos elszámolású ÁFA	434
Összesen:	11 455

Az egyéb rövidlejáratú kötelezettségek részletezése (ezer Ft):

Személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség	1 561
Költségvetési befizetési kötelezettség	2 025
ÁFA fizetési kötelezettség	1 880
Önkormányzati adók	217
December havi munkabér	6 688
December havi munkabér járulékai	1 677
Szakképzési hozzájárulás	140
Munkavállalók letiltásai	57
Óvadék (FICSO, lakás, nem lakás célú)	15 796
Önkormányzati lakásértékesítés	3 093
Eltérő időszaki fizetendő ÁFA	433
Pázmány P., Vágóhíd utcai lakások óvadéka	1 459
Telephelyi bérlők óvadéka	693
Egyéb kötelezettség	13
Vevőktől kapott függő bevétel	3 107
Követel egyenlegrű vevők	1 083
Összesen:	39 922

V. Beruházás, fejlesztés

Megnevezés	2017. évi tény	2018. évi terv	2018. évi tény	Index a tervhez %
Beruházás	20 587	2 450	17 311	706,6
Saját eszközök karbantartása	8 009	4 525	12 913	285,4
Összesen	28 596	6 975	30 224	433,3

A tervezettnél kissé magasabb összegben vált szükségessé a saját eszközök karbantartása: a Pázmány Péter, illetve a Vágóhid utcai lakások karbantartására közel 3 millió Ft-ot, a telephelyi műhely – és garázsépület beázások miatti halaszthatatlan tetőszigetelésére 1,5 millió Ft-ot, míg az irodaház rossz lépcsőházi ablakfal cseréjére 767 eFt-ot, 2 db iroda karbantartására, burkolatcserére 346 eFt-ot fordítottunk. A személy- és tehergépjárművek szervizelése 1.289 eFt-ba, illetve az egyéb gépek, eszközök karbantartása, javítása 307 eFt-ba került. A beruházások között 1 db gépkocsi beszerzés 6.914 eFt, illetve a 4. sz. telephelyi épületen megvalósított épületkorszerűsítés (hőszigetelés, ablakcsere) szerepel 4.243 eFt, valamint a 2. sz. épületen (hőszigetelés, ablakcsere, fűtéskorszerűsítés) 2.980 eFt értékben. A nagyobb igénybevétel miatt szükségessé vált 1 db nyomtató-fénymásológép cseréje, melynek bekerülési költsége 731 eFt volt. A bejáratnál elhelyezett biztonsági szerepet betöltő automata sorompó 423 eFt-os beruházással valósult meg. Ezen felül folytattuk az elavult hardverrel és szoftverrel rendelkező számítógépek cseréjét, valamint új tűzfalrendszerre tértünk át. Az érték növelő beruházásokat a jobb gazdasági-pénzügyi helyzet tette lehetővé.

Pénzügyi mutatók

Megnevezés	2017. évi tény	2018. évi tény
Jövedelmezőségi mutatók		
- eszközarányos nyereség	0,4 %	6,3 %
- saját tőkearányos nyereség	0,5 %	8,2 %
- bevétel arányos nyereség	0,4 %	5,2 %
Hatékonysági mutatók		
- készletek forgási sebessége	35,52	63,87
- szállítók forgási sebessége	31,24	31,65
- forgótőke forgási sebessége	1,61	1,83
- átlagos beszedési idő	44,55 nap	27,48 nap
- 1 főre jutó árbevétel	7.012.602.- Ft	8.475.600.-Ft
Tőkeszerkezeti mutatók		
- saját tőke arány	81,4 %	81,8 %
- idegen-saját tőke arány	22,8 %	22,2 %
Likviditási mutatók		
- likviditási ráta	647,1 %	578,7 %
- likviditási gyorsráta	617,7 %	562,1 %
- pénzeszköz arány	434,2 %	453,5 %

Kérem a Tisztelt Közgyűlést a beszámoló elfogadására!

Zalaegerszeg, 2019. április 11.


 Készítve: Sz. Sipari és
 Szolgálati Kft.
 9301 Zalaegerszeg, Kálv. u. 39. Pf. 78.
Pais Kornél
 ügyvezető

"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2018. év

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.
 Zalaegerszeg, Kert u. 39.
 Statisztikai számjel: 10711732-6832-113-20
 Adószám: 10711732-2-20
 Cégjegyzék száma: 20-09-060878
 Mérlegfordulónap: 2018.12.31.

adatok ezer Ft-ban


Sor- szám	A tétel megnevezése	2017. évi tény	2018. évi terv	2018. évi tény	Telj. %
a	b	c	d	e	f
01.	A. Befektetett eszközök	122 500	119 970	132 833	110,7
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	65	0	0	
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke				
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				
05.	3. Vagyoni értékű jogok	65			
06.	4. Szellemi termékek				
07.	5. Üzleti, vagy cégtérték				
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek				
09.	7. Immateriális javak értékhelyesbítése				
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	122 435	119 970	132 833	110,7
11.	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	112 279	113 205	117 680	104,0
12.	2. Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	3 349	2 794	2 615	93,6
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	5 398	3 971	11 413	287,4
14.	4. Tenyészállatok				
15.	5. Beruházások, felújítások	1 409		1 125	
16.	6. Beruházásokra adott előlegek				
17.	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése				
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0	
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban				
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban				
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés				
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban				
23.	5. Egyéb tartós részesedés				
24.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban				
25.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön				
26.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír				
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése				
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete				
29.	B. Forgóeszközök	217 353	228 967	231 043	100,9
30.	I. KÉSZLETEK	9 872	3 400	6 635	195,1
31.	1. Anyagok	1 995	2 000	2 443	122,2
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	5 191		929	

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2017. évi tény	2018. évi terv	2018. évi tény	Telj. %
a	b	c	d	e	f
33.	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok				
34.	4. Késztermékek	559	600	934	155,7
35.	5. Áruk	2 127	800	2 329	291,1
36.	6. Készletek adott előlegek				
37.	II. KÖVETELÉSEK	61 626	93 000	43 364	46,6
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	42 794	54 000	31 909	59,1
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben				
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő Váltókövetelések				
42.	5. Váltókövetelések				
43.	6. Egyéb követelések	18 832	39 000	11 455	29,4
44.	7. Követelések értékelési különbözete				
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözetet				
46.	III. ÉRTEKPAPIROK	0	0	0	
47.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban				
48.	2. Jelentős tulajdoni részesedés				
49.	3. Egyéb részesedés				
50.	4. Saját részvények, saját üzletrészek				
51.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				
52.	6. Értékpapírok értékelési különbözete				
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	145 855	132 567	181 044	136,6
54.	1. Pénztár, csekkek	230	400	287	71,8
55.	2. Bankbetétek	145 625	132 167	180 757	136,8
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások	893	400	1 527	381,8
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	139		228	
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	754	400	1 299	324,8
59.	3. Halasztott ráfordítások				
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVAK) OSSZESEN	340 746	349 337	365 403	104,6

Zalaegerszeg, 2019. április 11.

Zalaegerszegi Értékpapír és
Szolgáltató Kft.
31 Zalaegerszeg, Kert u. 37. (47)


Pais Kornél
ügyvezető igazgató

"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2018. év

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

Zalaegerszeg, Kert u. 39.

Statisztikai számjel: 10711732-6832-113-20

Adószám: 10711732-2-20

Cégjegyzék száma: 20-09-060878

Mérlegfordulónap: 2018.12.31.

(adatok ezer Ft-ban)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2017. évi tény	2018. évi terv	2018. évi tény	Telj. %
a	b	c	d	e	f
61.	D. Saját tőke	277 505	280 337	299 065	106,7
62.	I. JEGYZETT TŐKE	210 000	210 000	210 000	100,0
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken				
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)				
65.	III. TÖKETARTALÉK				
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	66 243	66 266	67 505	101,9
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK				
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK				
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka				
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka				
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	1 262	4 071	21 560	529,6
72.	E. Céltartalékok	0		0	
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre				
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre				
75.	3. Egyéb céltartalék				
76.	F. Kötelezettségek	46 786	53 500	53 311	99,6
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0	
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
79.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben				
80.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkoóval szemben				
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 951	2 500	0	0,0
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök				
84.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények				
85.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból				
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek				

(adatok ezer Ft-ban)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017. évi tény	2018. évi terv	2018. évi tény	Telj. %
a	b	c	d	e	f
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek				
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
91.	9. Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek	2 951	2 500		0,0
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	43 835	51 000	53 311	104,5
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök				
94.	Ebből: az átváltoztatható kötvények				
95.	2. Rövid lejáratú hitelek				
96.	3. Vevőtől kapott előlegek				
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	10 246	15 000	13 389	89,3
98.	5. Váltótartozások				
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
100.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
102.	9. Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek	33 589	36 000	39 922	110,9
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete				
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete				
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások	16 455	15 500	13 027	84,0
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	10 260	9 500	7 900	83,2
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	6 195	6 000	5 127	85,5
108.	3. Halasztott bevételek				
109.	FORRÁSOK(PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	340 746	349 337	365 403	104,6

Zalaegerszeg, 2019. április 11.

Lakókeresztény Szövetkezeti és
Szolgáltató Kft.
5901 Zalaegerszeg, Kert u. 39. 92.72

Pais Kornél
Ugyvezető igazgató

"A" típusú eredménykimutatás összköltség eljárással 2018. év

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

Zalaegerszeg, Kert u. 39.

Statisztikai számjel: 10711732-6832-113-20

Adószám: 10711732-2-20

Cégjegyzék száma: 20-09-060878

Mérlegfordulónap: 2018.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017. évi tény	2018. évi terv	2018. évi tény	Telj. %
a	b	e	d	e	f
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	350 630	402 250	423 780	105,4
02.	Export értékesítés nettó árbevétele				
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	350 630	402 250	423 780	105,4
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	3 791		-3 886	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			5 122	
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	3 791	0	1 236	
III.	Egyéb bevételek	17 027	4 000	16 176	404,4
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés	14 515		3 377	
05.	Anyagköltség	38 530	43 610	41 096	94,2
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	102 938	117 807	123 487	104,8
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	6 139	10 047	6 581	65,5
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	870		851	
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	30 579	31 000	37 740	121,7
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	179 056	202 464	209 755	103,6
10.	Béreköltség	113 396	123 284	122 363	99,3
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	12 278	8 967	12 129	135,3
12.	Bérfelrakások	24 865	23 836	23 242	97,5
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	150 539	156 087	157 734	101,1
VI.	Értékesítési leírás	5 816	5 105	6 123	119,9
VII.	Egyéb ráfordítások	34 132	37 667	44 642	118,5
VII/a.	Ebből: értékvesztés	17 938	10 000	15 340	153,4
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (±II+III-IV-V-VI-VII)	1 905	4 927	22 938	465,6
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés				
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
14/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
15/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásokról kapott				
16.	Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	96	90	12	13,3

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017. évi tény	2018. évi terv	2018. évi tény	Telj. %
a	b	e	d	e	f
16/a.	Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott				
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			104	
17/a	Ebből: értékelési különbözet				
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	96	90	116	128,9
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
18/a.	Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott				
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
19/a.	Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott				
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	577	250	212	84,8
20/a	Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott				
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése				
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai				
22./a	Ebből: értékelési különbözet				
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19±20+21+22)	577	250	212	84,8
B.	PENZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-481	-160	-96	60,0
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	1 424	4 767	22 842	479,2
X.	Adófizetési kötelezettség	162	696	1 282	184,2
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-X)	1 262	4 071	21 560	529,6

Zalaegerszeg, 2019. április 11.


Lakószervező, Pénzügyi és
Szolgáltató Kft.
8901 Zalaegerszeg, Kőrös u. 39. Pf. 78

Pais Kornél
Pais Kornél
Ügyvezető igazgató

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

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

Zalaegerszeg, 2019. április 11.


Pais Kornél
ügyvezető igazgató

Lakáskezelő, Építőipari és
Szolgáltató Kft.
8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39. Pf. 76

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1./ A vállalkozás:

- működési formája: korlátolt felelősségű társaság
- alakulásának időpontja: 1992. január 1.
- székhelye: Zalaegerszeg, Kert u. 39.
- weblap címe: www.leszkft.hu
- tevékenységi köre:
 - ingatlankezelés (főtevékenység)
 - épületasztalos- ipari termék gyártása
 - egyéb fa-, parafatermék, fonott áru gyártása
 - játékgyártás
 - szennyvíz gyűjtése, kezelése
 - nem veszélyes hulladék gyűjtése
 - nem veszélyes hulladék kezelése, ártalmatlanítása
 - használt eszköz bontása
 - hulladék újrahasznosítása
 - lakó- és nem lakó épület építése
 - folyadék szállítására szolgáló közmű építése
 - elektromos, híradás-technikai célú közmű építése
 - egyéb m.n.s. építés
 - bontás
 - építési terület előkészítése
 - villanszerelés
 - víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló szerelés
 - egyéb épületgépészeti szerelés
 - vakolás
 - épületasztalos-szerkezet szerelése
 - padló-, falburkolás
 - festés, üvegezés
 - egyéb befejező építés m.n.s.
 - tetőfedés, tetőszerkezet építés
 - egyéb speciális szaképités m.n.s.
 - alapanyag, üzemanyag ügynöki nagykereskedelme
 - fa-, építési anyag ügynöki nagykereskedelme
 - szerszámgép-nagykereskedelem
 - bányászati-, építőipari gép nagykereskedelme
 - hulladék nagykereskedelem
 - raktározás, tárolás
 - kempingszolgáltatás
 - italszolgáltatás
 - vezetékes távközlés
 - vezetékek nélküli távközlés
 - adatfeldolgozás, web-hozszing szolgáltatás
 - saját tulajdonú ingatlan adás-vétel
 - saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
 - ingatlanügynöki tevékenység
 - számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
 - üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
 - építészmérnöki tevékenység

- mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- m.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
- építőipari gép kölcsönzése
- egyéb gép, tárgyi eszköz kölcsönzése
- építményüzemeltetés
- általános épülettakarítás
- zöldterület-kezelés
- m.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
- víztermelés, -kezelés, -ellátás
- gőzellátás, légkondicionálás
- gázkereskedelem
- villamosenergia kereskedelem
- egyéb takarítás
- egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
- **A Társaság tulajdonosa 100 %-ban a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata**
- **A tulajdonos képviselőjére jogosult: Pais Kornél ügyvezető igazgató (Zalaegerszeg, Köztársaság u. 89. V.36.)**
- **A tulajdoni viszonyok miatt a könyvvizsgálat kötelező, könyvvizsgáló: Szijártóné Gorza Klára Zalaegerszeg, Stadion u. 8., könyvvizsgálói bejegyzés száma: 001067)**
- **A beszámoló készítéséért felelős: Komáromy Zoltán gazdasági vezető (mérlegképes regisztrációs szám: 127395)**

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

- a) A mérlegkészítés időpontja: február 28.
- b) Az eredménykimutatás 2015. évtől kezdődően összköltség eljárással a törvényben meghatározott „A” változatban készül.
- c) A költségek könyvelése 2015. évtől kezdődően kizárólag az 5. számlaosztályban történik, költséghely, költségviselőre történő analitikus nyilvántartással.
- d) A 100 ezer Ft egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket, szellemi termékeket és vagyoni értékű jogokat használatbavételkor 100 %-ban költségként számoljuk el.
- e) Az értékcsökkenési leírás választott és alkalmazott módszere lineáris, a tárgyi eszközök teljes körére vonatkozóan.
A leírási kulcsok az eszközök műszaki állapotának megfelelően - egyedileg - kerültek meghatározásra.
Maradványértéket csak a számviteli politikában meghatározott eszközcsoportokra számolunk el.
- f) A vásárolt készletek értékelése átlagos beszerzési áron történik, a saját előállítású termékek értékelésének alapja a tényleges közvetlen önköltség.
- g) **Értékvesztés elszámolása:**
A 2014. január 1-től hatályos működtetői szerződésben foglaltak alapján az önkormányzati tulajdonú bérleményekkel, illetve a saját tulajdonú lakásbérleményekkel összefüggésben keletkezett követelésekre értékvesztést

abban az esetben számolunk el, ha a bérlő fizetési hajlandóságát nem mutatott, illetve a peres eljárás nem vezetett eredményre. Az elszámolandó értékvesztés mértéke a követelés 75 %-a.

Minden egyéb követelés esetén az értékvesztés elszámolása a vevők egyedi minősítése alapján történik.

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

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

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

III. TÁJÉKOZTATÓ INFORMÁCIÓK

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

**IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS A TÁRGYI ESZKÖZÖK
BRUTTÓ ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA
2018. ÉVBEN**

	Nyitó érték	Évközi növekedés	Évközi csökkenés	Átsorolás	ezer Ft	
					Záró érték	Záró érték
I. IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	7 391	579	0	0	7 970	7 970
Vagyoni értékű jogok	4 673	579			5 252	5 252
Üzemi, vagy cégerő					0	0
Szellemi termékek	2 718				2 718	2 718
Kísérleti fejlesztés aktívált értéke					0	0
Alapítás-szervezés aktívált ért.					0	0
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	194 054	33 180	19 795	0	207 439	207 439
Ingyatlanok	150 204	7 223			157 427	157 427
Műszaki berend., gépek, járművek	10 696	34	131		10 599	10 599
Egyéb berendezés, felszerelés	31 745	9 475	2 932		38 288	38 288
Beruházások	1 409	16 448	16 732		1 125	1 125
Beruházásokra adott előlegek						

HALMOZOTT ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁSA
2018. ÉVBEN

	MEGNEVEZÉS	Nyitó érték	Evközi növekedés	Evközi csökkenés	Átsorolás	ezer Ft	
						Záró érték	Érték
I.	Immateriális javak összesen	7 327	643	0	0	7 970	
	Vagyoni értékű jogok	4 609	643			5 252	
	Üzemi, vagy cégérték					0	
	Szellemi termékek	2 718				2 718	
	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0	
	Alapítás-szervezés aktivált ért.					0	
III.	Tárgyi eszközök összesen	71 619	5 479	2 492	0	74 606	
	Ingatlanok	37 925	1 822			39 747	
	Műszaki berend.gépek, járm	7 347	768	131		7 984	
	Egyéb berendezés, felszer.	26 347	2 889	2 361		26 875	
	Beruházások						
	Beruházásokra adott előlegek						



LÉSZ KR.

3. sz. táblázat

Tevékenységek árbevétele, bevétele

MEGNEVEZÉS	BÁZIS	2018. évi		INDEX		ezer Ft	
		TERV	TENY	Bázishoz %	Tervhez %		
1. Bérleti díjbevételei	123 500	166 137	158 361	128,2	95,3		
2. Tám. lakások bérleti díjbevétele	37 966	49 080	50 000	131,7	101,9		
3. Ügyfélszolgálati iroda üzemelt.	5 004	5 257	6 353	127,0	120,8		
4. Társasházak közös képvis.	39 461	38 687	42 022	106,5	108,6		
5. Központi fűtés	10 674	13 000	14 334	134,3	110,3		
6. Lakásértékesítés	96	64	66	68,8	103,1		
7. Építőipari tevékenység	62 180	60 000	67 291	108,2	112,2		
8. Közvetített szolgáltatás	31 711	31 000	37 687	118,8	121,6		
9. Takarítási tevékenység	6 940	7 000	7 560	108,9	108,0		
10. Egyéb tevékenység (bérbeadás)	33 098	32 025	40 106	121,2	125,2		
11. Egyéb bevétel	17 027	4 000	16 176	95,0	404,4		
I. Üzemi tevékenység árbevétele	367 657	406 250	439 956	119,7	108,3		
II. Pénzügyi műveletek bevétele	96	90	116	120,8	128,9		
Osszesen	367 753	406 340	440 072	119,7	108,3		

80

KÖVETELÉSEKRE ELSZÁMOLT ÉRTÉKVESZTÉS
ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA 2018. évben

(ezer Ft-ban)

Ssz	MEGNEVEZÉS	Összes
1.	Értékvesztés nyitóállománya	70 554
2.	Határidőre ki nem egyenlített vevő követelésekre elszámolt értékvesztés	9 454
3.	Egyéb követelésekre elszámolt értékvesztés	5 886
4.	Visszaírt értékvesztés	3 377
5.	Könyv szerinti értéket meghaladó befizetés	9 765
6.	Kivezetett értékvesztés	12 067
7.	Értékvesztés záró állománya	60 685

8

**VAGYONI, JÖVEDELMEZŐSÉGI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET
ALAKULÁSA**

I. Vagyoni helyzet

(ezer Ft-ban)

	MEGNEVEZÉS	2017. év		2018. év	
		összege	megoszl.%	összege	megoszl.%
1.	Befektetett eszközök	122 500	36,0	132 833	36,4
	Forgóeszközök az aktív időbeli elhatárolásokkal együtt				
2.		218 246	64,0	232 570	63,6
3.	Vagyoni eszközök összesen	340 746	100,0	365 403	100,0
4.	Saját tőke	277 505	81,4	299 065	81,8
5.	Idegen tőke	63 241	18,6	66 338	18,2

II. Pénzügyi helyzet

2017. év

2018. év

Likviditási mutató:	<u>207481</u> 46786	443,5%	<u>224408</u> 53311	420,9%
---------------------	------------------------	--------	------------------------	--------

III. Jövedelmezőség

1./	Bevétel arányos jövedelmezőségi mutató:	<u>1424</u> 367753	0,4%	<u>22842</u> 440072	5,2%
2./	Eszközarányos jövedelmezőségi mutató:	<u>1424</u> 340746	0,4%	<u>22842</u> 365403	6,3%
3./	Tőkearányos jövedelmezőségi mutató:	<u>1424</u> 276243	0,5%	<u>22842</u> 277505	8,2%

8

CASH FLOW KIMUTATÁS

(ezer Ft-ban)

Sz.	MEGNEVEZÉS	+	-
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	63 317	8 801
1.	Adózás előtti eredmény + -	22 842	
2.	Elszámolt amortizáció +	6 123	
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás + -	15 340	3 377
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye + -		80
6.	Szállítói kötelezettség változása + -	3 143	
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása + -	6 333	
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása + -		3 428
9.	Vevőkövetelés változása + -	3 694	
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása + -	5 842	
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása + -		634
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -		1 282
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	671	17 047
14.	Befektetett eszközök beszerzése -		17 047
15.	Befektetett eszközök eladása +	671	
16.	Kapott osztalék, részesedés +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	0	2 951
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +		
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
19.	Hitel és kölcsön felvétele +		
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz +		
22.	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -		
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -		
27.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása + -		2 951
	ÖSSZESEN	63 988	28 799
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (+-I+-II+-III) + -	35 189	

**2018. ÉVBEN FOGLALKOZTATOTT MUNKAVÁLLALÓK LÉTSZÁMA, BÉRKÖLTSÉGE, JÁRULÉKAI
ÉS SZEMÉLYI JELLEGŰ KIFIZETÉSE**

	Teljes munkaidős		Rész- munka- idős	Nyugdíjas	Megbízás	Egyszerű- sített foglalkoz- tatás	Munka- vállalók összesen	Ügyv. ig- tiszteteldija	Felügyelő Bizottság tiszteteldija	Társaság összesen
	Fizikai	Szellemi								
Megnevezés										
Átlagos statisztikai létszám (fő)	20	23	2	4			49	1		50
Béreköltség (ezer Ft)	39 090	58 970	1 728	9 849	278	591	110 506	10 302	1 555	122 363
Szociális hozzájárulási adó	5 599	10 770	221	1 392	50		18 032	2 009	303	20 344
Szakképzési hozzájárulás	520	486	26	149	4		1 185	155		1 340
Egészségügyi hozzájárulás										1 494
Egyszerűsített f. köztteher										64
Rehabilitációs hozzájár.										0
Személyi jellegű egyéb kifizetés összesen (c Ft)	4 802	5 714	311	990			11 817	312		12 329

Könyvvizsgáló részére fizetett díj (ezer Ft)

840

IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK ALAKULÁSA
2018

(ezer Ft-ban)

MEGNEVEZÉS	2018.	Várható rendezés időpontja
Aktív időbeli elhatárolások		
Bevételek aktív időbeli elhatárolása (pénzügyi kamat, melegvízszolgáltatás, lépcsőházvilágítás)	228	2019
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása (gázdíj, biztosítási díjak, előfizetések)	1 299	2019
ÖSSZESEN:	1 527	
Passzív időbeli elhatárolások		
Bevételek passzív időbeli elhatárolása (előre befizetett bérleti díjak, központi fűtés elszámolás)	7 900	2019-2021
Költségek passzív időbeli elhatárolása (áramdíj, internet, telefon, prémium és járulékok, bankköltség)	5 127	2019
ÖSSZESEN:	13 027	

TÁRSASÁGI ADÓ ELSZÁMOLÁSA
2018. év

	ezer Ft
Társasági adó számítása	Összeg
Adózás előtti eredmény	22 842

Adózás előtti eredményt módosító tételek

Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek	
Várható kötelezettségre képzett céltartalék felhasználása	0
Az adó törvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege	6 722
Eszközök kivezetésekor a számított nyilvántartási érték	0
Visszaírt értékvesztés, kiegyenlítéskor elszámolható összeg, behajthatatlan követeléshez kapcsolódó elszámolt értékvesztés	24 911
Alapítványi támogatás	0
Összesen:	31 633

Adózás előtti eredményt növelő jogcímek	
Az adóévben terv szerint és terven felüli értékcsökkenési leírásként elszámolt összeg	6 123
Tárgyi eszközök állományból való kivezetésekor a könyv szerinti érték	570
Elévült követelés	151
Visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatás, juttatás	842
Jogerős határozatban megállapított bírság	4
Az adóévben követelésre elszámolt értékvesztés összege	15 340
Önellenzés ráfordításként elszámolt összege	0
Kiegészítő sportfejlesztési támogatás	0
Összesen:	23 030

Adóalap	14 239
Jövedelem nyereségminimum	8 801
Társasági adó (9 %)	1 282

**Működtetett önkormányzati ingatlanok bevételei és költségei
2018. év**

(ezer Ft-ban)

MEGNEVEZÉS	2017. évi tény	2018. évi terv	2018. évi tény	Teljesítés %
BEVÉTELEK				
Lakbér és használati díj előírás	103 348	147 012	138 946	94,5
Helyiségbérllet	20 152	19 125	19 415	101,5
Összes bevétel	123 500	166 137	158 361	95,3
FELHASZNÁLÁS				
Üzemeltetésre	48 968	57 055	51 807	90,8
- működtetői díj	26 000	31 055	28 500	91,8
- üzemeltetési hozzájár. tházak	20 825	23 000	20 876	90,8
- üzemelt külső számlák alapján	1 133	2 000	1 124	56,2
- egyéb költségek	1 010	1 000	1 307	130,7
Karbantartási munkákra	8 060	15 650	14 797	94,5
- külső vállalkozó által végzett	5 013	9 650	9 435	97,8
- saját vállalkozásban	3 047	6 000	5 362	89,4
Felhasználás összesen	57 028	72 705	66 604	91,6
Támogatott épületek lakbér és használati díj előírás	37 966	49 080	50 000	101,9
FELHASZNÁLÁS				
Üzemeltetésre	550	650	770	118,5
Egyéb költségek	2 802	5 000	2 480	49,6
Karbantartási munkákra	5 035	11 000	4 112	37,4
- külső vállalkozó által végzett	2 158	7 000	2 568	36,7
- saját vállalkozásban	2 877	4 000	1 544	38,6
Felhasználás összesen	8 387	16 650	7 362	44,2
Összes bevétel	161 466	215 217	208 361	96,8
Összes felhasználás	65 415	89 355	73 966	82,8
Üzemi általános költség	35 268	36 000	41 356	114,9
Arányosított ÁFA le nem vonható h.		9 000	11 057	122,9
Központi irányítás költsége	20 545	24 000	24 637	102,7
Behajthatatlan tartozások leírása		7 000	3 965	56,6
Követelésre elszámolt érték.	16 588	10 000	14 526	145,3
Eredmény	19 895	39 862	38 854	97,5

2018. évben kezelésből kikerült lakások

Sz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m ²	Kikerülés oka
1.	Kosztolányi u. 2. A. fsz. 1.	komfortos	39	értékesítés bérlőnek
2.	Munkácsy u. 12. fsz. 1.	komfortos	50	Önkormányzat értékesítette
3.	Munkácsy u. 12. fsz. 2.	komfortos	22	Önkormányzat értékesítette
4.	Munkácsy u. 12. fsz. 3.	komfortos	48	Önkormányzat értékesítette
5.	Munkácsy u. 12. fsz. 4.	komfortos	38	Önkormányzat értékesítette
6.	Munkácsy u. 12. fsz. 5.	komfortos	28	Önkormányzat értékesítette
7.	Dózsa Gy u. 2. fsz. 1.	komfortos	34	Önkormányzat értékesítette
8.	Dózsa Gy u. 2. fsz. 2.	komfortos	58	Önkormányzat értékesítette
9.	Dózsa Gy u. 2. fsz. 3.	komfortos	56	Önkormányzat értékesítette
10.	Dózsa Gy u. 2. fsz. 4.	komfortos	61	Önkormányzat értékesítette

2018. évben kezelésbe bekerült lakások

Sz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m ²	Bekérés oka
1.	Kispest u. 12. IV. 16.	összkomfortos	44	Önkormányzat vásárolta

2018. évben kezelésből kikerült nem lakás célú helyiségek

Sz.	Cím	helyiség jelleg	alapterület m ²	Kikerülés oka
1.	Szegfű u. 18	iroda	35	kezelői jog átadás
2.	Szegfű u. 18	iroda	122	kezelői jog átadás
3.	Ady u. 6. pince	pince	98	Önkormányzat értékesítette
4.	Ady u. 6. fsz. rádiómúzeum	rádiómúzeum	99	Önkormányzat értékesítette

Megvalósult karbantartási munkák 2018. év

Önkormányzati épületek (Cím)	Betervezett feladatok, 2018. év	Tervezett összeg (e Ft)	Tény 2018. év (e Ft)
Átalszegett u. 23/A.	Tönkrement vápák cseréje, tetőjavítás	980	
	Lépcsőháztárolás korszerűsítésének folytatása (LED)	200	
	Általános karbantartás	400	1 242
Átalszegett u. 23/B.	Általános karbantartás	350	305
	Tetőjavítás, bádgozás javítás	950	
Ebergényi u. 16/1.	Általános karbantartás	400	635
	Lépcsőházi világítás javítás	150	98
Gasparich u. 26/A.	Lépcsőház festés (áthúzó), belső lépcsőház javítások, kaputelefon csere	340	385
	Általános karbantartás	400	
Önkormányzati lakások társasházban található (általános)	Önkormányzati lakások nyílászáró cseréje a tervezett külső hőszigetelés miatt	3 730	3 434
	Általános karbantartások, központi berendezésken, bérbeadóra tartozó munkák, szennyvízbekötés	9 000	8 505
Mártírok u. 13-15.	Tetőjavítás, bádgozás javítás	950	
	Általános javítás, karbantartás	400	726
	Tárolók javítása, veszélytelenítés	250	
Ola u. 14. "A" lph és "B" lph	Tetőszerkezeten párkányok, oromdeszkák festése, cseréje (daruzás)	650	784
	Általános karbantartás	150	368
Ólyvesfalvi u. 48.	Kaputelefon csere	130	
	Általános karbantartás	100	111
	Lépcsőház festés áthúzó	90	55
Ólyvesfalvi u. 50.	Kaputelefon csere	130	
	Általános karbantartás	100	330
	Lépcsőház festés áthúzó	90	55
Ólyvesfalvi u. 52.	Kaputelefon csere	130	
	Általános karbantartás	100	147
	Lépcsőház festés áthúzó	90	55
Ólyvesfalvi u. 54.	Kaputelefon csere	130	
	Általános karbantartás	100	37
	Lépcsőház festés áthúzó	90	55
Ólyvesfalvi u. 58.	Kaputelefon csere	130	
	Általános karbantartás	100	274
Platán sor 38.	Lépcsőház, bejárat festése	490	100
	Általános karbantartás, kazánjavítás	450	509
	Rács felszerelése földszinten	660	
Rákóczi u. 19.	Lépcsőház javítás, festés	170	240
	Udvari karbantartás	80	

Megvalósult karbantartási munkák 2018. év

Önkormányzati épületek (Cím)	Betervezett feladatok, 2018. év	Tervezett összeg (e Ft)	Tény 2018. év (e Ft)
	Általános karbantartás		406
	Villamos felújítás	150	
Ságodi u. 68.	Utólagos vízszigetelés	2 900	
	Általános karbantartás	100	36
Sütő u. 3.	Bejárati ajtó cseré	140	
	Általános karbantartás	100	17
	Kerítés javítás (külső és belső)	600	
	Mindösszesen	26 650	18 909

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a LÉSZ Kft. (Zalacgerszeg, Kert u. 39.) Felügyelő Bizottságának üléséről, 2019. április 30-án.

Jelen vannak: Marton Viktor FB elnök
Gyórfyfné Könczöl Tímea FB tag
Szilasi Gábor FB tag
Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló
Tóth Attila belső ellenőrzési vezető
Pais Kornél LÉSZ Kft. ügyvezető igazgatója
Komáromy Zoltán LÉSZ Kft. gazdasági vezetője

Napirendi pontok:

1. A 2018. évi beszámoló megtárgyalása
2. Az ügyvezető 2018. évi prémiumfeladatainak értékelése
3. A 2019. évi üzleti terv véglegesítése
4. Tájékoztató a 2018. évben végzett belső ellenőrzésről
5. 2019. évi munkaterv jóváhagyása

Az ügyvezető köszöntötte az FB ülés résztvevőit.

Az első napirendi pont a társaság 2018. évi beszámolójának megtárgyalása volt.

Az ügyvezető szóbeli kiegészítésében kiemelte, hogy az árbevétel 5,4 %-kal magasabb volt a tervezettnél. A gazdálkodásra kedvezően hatott a hátralékok beszedése, és a hárlemények kiadási arányának magasabb értéke. Az árbevétel növekedés nagyjából a lakásbérbeadás ÁFA mentességének választása miatt következett be. Azért is fontos volt ennek a változásnak a megélése, mert a minimálbér és garantált bérminimum emelése miatt a bér- és járulékköltségek 2018-ban és 2019-ben is növekednek. A saját tulajdonú lakások körében 2018-ban nem volt üres, az önkormányzati bérlemények kiadási aránya javult. 2016-tól került bevezetésre, hogy a szerződés nélkül bent lakó személyek a szerződés megszűnését követő 3. hó végétől dupla összegű használati díjat kötelesek fizetni. Év végén 16 ilyen lakó volt. A Dózsa György u. 2. és a Munkácsy Mihály. u. 12. szám alatti épületek eladásra, és azóta bontásra kerültek. A városmegújulás keretében jelenleg folyamatban van a Rákóczi Ferenc u. 50. és a Vásártér utcai lakások kiürítése. 2020. végéig várható a Mártírok útja 47-49. lakásokból a lakók kiköltöztetése, itt a lakók jelenleg szerződéssel rendelkeznek.

A Deák téri városi ügyfélszolgálati irodát rendben üzemeltettük az év során, probléma nem volt.

A közös képviseleti tevékenység területén több új szereplő is megjelent a piacon az elmúlt időben, többségük alanyi adómentes. Ezen a területen igyekszünk a jelentős humánerőforrást igénylő, de alacsonyabb árbevételű biztosító kisebb házak helyett nagyobbakat vállalni.

A karbantartó-gyorsjavító, építőipari részleg árbevétele meghaladta meg a tervezettet. Az év során 22 db üres lakás felújítása történt meg, közel 40 millió Ft értékben. A Lakásrendelet szerinti adományból befolyt összegből 4 db Nyugdíjas Otthonházi lakás került felújításra vagy részleges felújításra. A város játszótereinek felülvizsgálata, az eszközök festési-mázolási

munkáinak bevétele közel 8 millió Ft volt. A részleg területén a szakember pótlás nehéz, 2 fővel kevesebb a létszám, mint korábban volt.

A cég kintlévőségei csökkentek, köszönhetően a végrehajtásoknak, a személyes megkereséseknek. Az elmúlt évek hátralékcsökkenése annak is köszönhető, hogy a nagy tartozók kikerültek a lakásokból.

Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló tájékoztatta a felügyelő bizottságot, hogy a 2018. évi beszámolóhoz korlátozás nélküli záradékot adott ki. A cégnél megfelelő színvonalú a munkavégzés, a beszámoló kellő pontossággal készült. Az év közbeni gazdasági vezető váltás problémamentesen megtörtént. A beszámolót elfogadásra javasolta.

A Felügyelő Bizottság a beszámolót egyhangú határozattal elfogadta.

1/2019. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. 2018. évi gazdálkodásáról szóló beszámolót 21.560 ezer Ft adózott eredménnyel, 365.403 ezer Ft mérlegfőösszeggel jóváhagyja, és a tulajdonos önkormányzatnak elfogadásra javasolja.

A második napirendi pont az ügyvezető 2018. évi prémiumfeladatainak értékelése volt az alábbiak szerint.

A prémium alapja az éves alaphár 100 %-a, a feladatok időarányos teljesítése esetén év közben egy alkalommal legfeljebb 50 % prémiumelőleg fizethető ki, amelyet a felügyelő bizottság javaslata alapján a polgármester engedélyez.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a LÉSZ Kft ügyvezetőjének 2018. évi prémiumfeladatait az alábbiak szerint határozza meg:

1. Az ügyvezető részére az éves személyi alaphár 25%-ának megfelelő prémium adható, a Zalaegerszeg, Vizslaparki u. 48. alatt felújításra kerülő Munkásszálló üzemeltetési tervének, házirendjének, belső szabályzatának elkészítése esetén.

Önértékelés: A Zalaegerszegi Munkáshotel felújítása a 2018-as évben elindult, várhatóan 2019. április végére készül el, a munkások ezt követően tudnak költözni. A ZMJV önkormányzatával a szerződés elkészült az üzemelés vonatkozásában. Az üzemeltetési terv a rendelkezésre álló adatok, információk, műszaki paraméterek alapján 10 évre elkészült, mely a módosított üzleti terv részét képezi a 2019-es évben, a házirend és a cégen belüli ügyviteli belső szabályozókat kidolgoztuk.

Kifizethető: 25%, előlegben már fizetve: 12,5 %

2. Az ügyvezető részére az éves személyi alaphár 30%-ának megfelelő prémium adható a cég telephelyének további önerős energetikai tárgyú fejlesztése esetén. A társaság telephelyén energetikai felújítás megvalósítása további épület vagy épületek esetén, az előző időszakhoz képest legalább 10%-os energiafogyasztás csökkentés megvalósítása esetén.

Önértékelés: A társaság telephelyén energetikai felújításra az idei évben a 9-es (részben bérbeadott) épületet és a tárgyalót, öltözőt és vizesblokkot tartalmazó 2-es

épületet terveztük. A 9-es épület tetőhőszigetelése elkészült, a 2-es épület homlokzati hőszigetelése és nyílászáró cseréje 2018. november 30-ával elkészült, melyet Szűcs Gábor energetikai szakértővel tanúsítottunk, mely alapján a tanúsítvány az alábbiakat tartalmazza: „A meglévő állapotban számolt földgáz felhasználás: 4283 m³/év, a fenti hőszigetelési, nyílászárócsere munkák elvégzésével a számolt földgáz felhasználás: 1762 m³/év. A LÉSZ Kft. tulajdonában álló 3793/1. hrsz-u telephelyén lévő) 2-es számú épület energetikai célú felújítása során a várható energia megtakarítás 59,0 %.”
Kifizethető: 30%, előlegben már fizetve: 15 %

3. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 20%-ának megfelelő prémium adható a korábban telepített köztéri szobrok vagy egyéb közterületi eszközök, bútorok saját forrásból megvalósuló, legalább kettő ilyen műtárgy karbantartásának, felújításának teljesítése esetén.

Önértékelés: Felmérésre kerültek azok az alkotások, köztéri bútorok, eszközök, melyeket saját forrásból felújítunk az év végéig. 2018-ban megújult a „Harangláb” a Balatoni úti körfogalomban, valamint a kereszt a Pózva-Egervári úton lévő körfogalomban saját forrásból. Ezen túlmenően 2018-ban is részt vettünk a Te Tedd! napon önkéntes munkával, és eszközök biztosításával is.

Kifizethető: 20 %, előlegben már fizetve: 10 %

4. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 25%-ának megfelelő prémium adható, amennyiben a társaság egyéb (lakáskiadással kapcsolatos) kintlévőségének állománya tovább csökken és nem haladja meg a 2017. év végi adatot (várhatóan 38.000 eFt).

Önértékelés: Az egyéb (lakáskiadással kapcsolatos) kintlévőségek állománya 2018. végén 23.763 eFt volt, mely alacsonyabb a tervezettnél.

Kifizethető: 25 %, előlegben már fizetve: 12,5 %

Összesen kifizethető: 100 %.

Előlegben már fizetve: 50 %.

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

2/2019. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság az ügyvezető részére a 2018. évre megállapított prémiumfeladatok 100 %-os teljesítését jóváhagyja, a prémium kifizetését javasolja.

A harmadik napirendi pont a 2019. évi előzetes üzleti terv véglegesítése volt. Az ügyvezető tájékoztatta az ülés résztvevőit, hogy mi indokolta a tulajdonos által 2018. december 13-án elfogadott előzetes üzleti terv módosítását.

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


3/2019. az. határozat

A Felügyelő Bizottság az írásos előterjesztés, valamint a szóbeli kiegészítés alapján a LÉSZ Kft. 2019. évi módosított üzleti tervét 451.419 ezer Ft nettó árbevétellel és 1.231 ezer Ft adózás előtti eredménnyel jóváhagyta, és azt a tulajdonosnak elfogadásra javasolja.

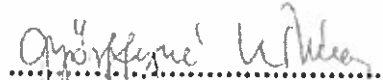
A negyedik napirendi pont keretében Tóth Attila, a társaság belső ellenőrzési vezetője adott tájékoztatást a 2018. évben végzett vizsgálatokról, illetve a tett megállapításokról. Az ellenőrzések során nem volt olyan megállapítás, ami nem megfelelően ellátott folyamatra utalna. Intézkedési tervet nem kellett készíteni.


A felügyelő bizottság a tájékoztatót tudomásul vette.

Az ötödik napirendi pont keretében a felügyelő bizottság a 2019. évre vonatkozó munkatervét jóváhagyta.


.....
Marton Viktor
FB elnök

k.m.f.


.....
Györflyné Könczöl Tímea
jkv. hitelesítő


.....
Komáromy Zoltán
jkv. vezető

Szijártóné Gorza Klára
kamara tag könyvvizsgáló
Iroda: 8900 Zalaegerszeg, Batthyány út 3-7.
Levél cím: 8900 Zalaegerszeg, Pf 379.
Tel./fax: 92/348-831
Tel.: 92/596-834, 20/326-6964

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

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

Vélemény

Elvégeztem a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft (8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39., Cg. szám 20-09-060878) 2018. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31.-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszeg 365.403 E Ft, az adózott eredmény 21.560 E Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2018. 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 könyvvizsgálati bizonyítók elegendő és megfelelő alapot nyújtnak véleményemhez.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft 2018. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a felelősségem az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen

ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján felelősségem továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Véleményem szerint a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft 2018. évi üzleti jelentése összhangban van a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft 2018. évi éves beszámolójával és az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült.

Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért ezzel kapcsolatban az üzleti jelentésre vonatkozó véleményem nem tartalmaz a számviteli törvény 156.§ (5) bekezdésének h) pontjában előírt véleményt.

A fentiöken túl a Társaságról és annak környezetéről megszerzett ismereteim alapján jelentést kell tennem arról, hogy tudomásomra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valóm.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső 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 közzétegye 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 felligyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

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

Továbbá:

- Azonosítom és felbecsülöm az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat alakítok ki és hajtok végre, valamint véleményem megalapozásához elegendő és

megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzek. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából 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 prezontálását, 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.

Zalaegerszeg, 2019. április 23.


Szijártóné Gorza Klára
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 001067





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

A LAKÁSKÉZELŐ, ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

2019. ÉVI

ÜZLETI TERVE



A 2019. ÉVI ELŐZETES ÜZLETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK INDOKLÁSA

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 2018. december 13-án a ZMJVK 211/2018.(XII.13.) sz. határozatával elfogadta a LÉSZ Kft. 2019. évre vonatkozó előzetes üzleti tervét és az ügyvezető prémiumfeladatait.

Az eltelt időszakban több olyan változás is történt, mely indokoltá tette az előzetes üzleti terv bevételcincik és költségcincik módosítását.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata és a LÉSZ Kft. szerződést kötött a Zalaegerszeg, Vizslaparki u. 48. szám alatti munkáshotel bérbeadásáról és működtetéséről 2019. márciusában. Az előzetes terv készítésekor nem volt ismert a munkáshotel működtetésének módja, és az indulás időpontja, ezért az előzetes terv nem tartalmazott a munkáshotel kapcsolatos adatokat. A szerződés megkötését követően a végleges üzleti tervbe bekerült a munkáshotel tervezett bevétele és költsége. A várhatóan 2019 májusi megnyitást követő folyamatos létszámfeltöltés és a jelentős induló kiadások miatt 2019-re 33,2 millió Ft bevétellel és 36,8 millió Ft költséggel számolunk.

A takarítási tevékenység területén a folyamatosan növekvő költségeket (bér, járulék, anyag) a vállalási díjban nem lehetett érvényesíteni, így gazdaságossági ok miatt 2019. április végével felmondásra került egy takarítási szerződés. A tevékenységet végző dolgozók átcsoportosításra kerülnek a munkáshotel takarításához, illetve a többi meglévő szerződés szerinti helyszínen végzik a tevékenységet. A megszűnő szerződés miatti költség és bevétel csökkenést (1,6-1,6 millió Ft) átvezettük a terven.

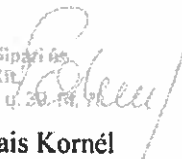
Az önkormányzati bérleményekkel kapcsolatosan az önkormányzat részére fizetendő működtetői díj összegét megemeltünk 1 millió Ft-tal, míg a külső szolgáltatók számára fizetett üzemeltetési költségeket ugyanennyivel csökkentettük, így az összes bérleményműködtetési költség nem változott.

A bérlőknek továbbszámlázott hulladékszállítás költségét, 8 038 ezer Ft-ot a közvetített szolgáltatásból az igénybe vett szolgáltatások közé helyeztük át, mivel a bérlőknek felosztott díj számlázása a számvitelben nem minősül változatlan formában továbbértékesített szolgáltatásnak. A tétel tervezett költsége nem változott.

A fenti módosításokat átvezettük az eredménykimutatáson, a mérlegen, illetve a csatolt 1-3. sz. mellékleteken.

A módosítások következtében a 2019. évre tervezett nettó árbevétel 451.419 ezer Ft, az adózás előtti eredmény 1.231 ezer Ft, a mérleg főösszege 365.185 ezer Ft.

Zalaegerszeg, 2019. április 15.

Látásukra, engedélyre és
Szolgáltatás Kft.
5901 Zalaegerszeg, Kert u. 30. sz. 11. em.

Pais Kornél
ügyvezető igazgató

"A" típusú eredménykimutás összköltség eljárással 2019. évi terv

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

Zalaegerszeg, Kert u. 39.

Statisztikai számjel: 10711732-6832-113-20

Adószám: 10711732-2-20

Cégjegyzék száma: 20-09-060878

Mérlegfordulónap: 2019.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2017. évi tény	2018. évi terv	2018. évi tény	2019. évi terv
a	b	d	e	f	g
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	350 630	402 250	423 780	451 419
02.	Export értékesítés nettó árbevétele				
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	350 630	402 250	423 780	451 419
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	3 791		-3 886	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			5 122	
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	3 791	0	1 236	0
III.	Egyéb bevételek	17 027	4 000	16 176	14 000
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés	14 515		3 377	10 000
05.	Anyagköltség	38 530	43 610	41 096	52 085
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	102 938	117 807	123 487	143 738
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	6 139	10 047	6 581	6 970
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	870		851	100
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	30 579	31 000	37 740	31 619
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	179 056	202 464	209 755	234 512
10.	Béreköltség	113 396	123 284	122 363	139 653
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	12 278	8 967	12 129	13 653
12.	Bérráulékok	24 865	23 836	23 242	29 351
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	150 539	156 087	157 734	182 657
VI.	Értékcsökkenési leírás	5 816	5 105	6 123	7 023
VII.	Egyéb ráfordítások	34 132	37 667	44 642	40 000
VII/a.	Ebből: értékvesztés	17 938	10 000	15 340	12 000
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	1 905	4 927	22 938	1 227
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés				
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
14/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
15/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásokról kapott				

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017. évi tény	2018. évi terv	2018. évi tény	2019. évi terv
a	b	d	e	f	g
16.	Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	96	90	12	10
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			104	
17/a.	Ebből: értékelési különbözet				
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	96	90	116	10
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
18/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
19/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	577	250	212	6
20/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése				
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai				
22/a.	Ebből: értékelési különbözet				
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19±20+21+22)	577	250	212	6
B.	PENZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-481	-160	-96	4
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	1 424	4 767	22 842	1 231
X.	Adófizetési kötelezettség	162	696	1 282	111
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-X)	1 262	4 071	21 560	1 120

Zalaegerszeg, 2019. április 15.

Lehárkezelő, For. Számla és Szolgáltatás Kft.
8901 Zalaegerszeg, Rákóczi út 70.

Pais Kornél
Ugyvezető

"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2019. évi terv

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

Zalaegerszeg, Kert u. 39.

Statisztikai számjel: 10711732-6832-113-20

Adószám: 10711732-2-20

Cégjegyzék száma: 20-09-060878

Mérlegfordulónap: 2019.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2017. évi tény	2018. évi terv	2018. évi tény	2019. évi terv
a	b	d	e	f	g
01.	A. Befektetett eszközök	122 500	119 970	132 833	126 150
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	65	0	0	0
03.	1. Alapítás-átszervezés aktívált értéke				
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktívált értéke				
05.	3. Vagyoni értékű jogok	65			
06.	4. Szellemi termékek				
07.	5. Üzleti, vagy cégérték				
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek				
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése				
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	122 435	119 970	132 833	126 150
11.	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	112 279	113 205	117 680	112 850
12.	2. Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	3 349	2 794	2 615	2 500
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	5 398	3 971	11 413	10 800
14.	4. Tenyészállatok				
15.	5. Beruházások, felújítások	1 409		1 125	
16.	6. Beruházásokra adott előlegek				
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése				
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0	0
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban				
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban				
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés				
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban				
23.	5. Egyéb tartós részesedés				
24.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban				
25.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön				
26.	értékpapír				
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése				
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete				

Sors zám	A tétel megnevezése	2017. évi tény	2018. évi terv	2018. évi tény	2019. évi terv
a	b	d	e	f	g
29.	B. Forgóeszközök	217 353	228 967	231 043	238 235
30.	I. KÉSZLETEK	9 872	3 400	6 635	6 000
31.	1. Anyagok	1 995	2 000	2 443	2 500
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	5 191		929	1 000
33.	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok				
34.	4. Késztermékek	559	600	934	500
35.	5. Áruk	2 127	800	2 329	2 000
36.	6. Készletekre adott előlegek				
37.	II. KÖVETELÉSEK	61 626	93 000	43 364	60 000
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	42 794	54 000	31 909	40 000
39.	szemben				
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
42.	5. Váltókövetelések				
43.	6. Egyéb követelések	18 832	39 000	11 455	20 000
44.	7. Követelések értékelési különbözete				
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete				
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0	0
47.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban				
48.	2. Jelentős tulajdoni részesedés				
49.	3. Egyéb részesedés				
50.	4. Saját részvények, saját üzletrészek				
51.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				
52.	6. Értékpapírok értékelési különbözete				
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	145 855	132 567	181 044	172 235
54.	1. Pénztár, csekkek	230	400	287	400
55.	2. Bankbetétek	145 625	132 167	180 757	171 835
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások	893	400	1 527	800
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	139		228	
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	754	400	1 299	800
59.	3. Halasztott ráfordítások				
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVAK) ÖSSZESEN	340 746	349 337	365 403	365 185

Zalaegerszeg, 2019. április 15.

Lohidek Zrt. Á- és Sz-irányú
Szolgáltatás Kft.
8991 Zalaegerszeg, Kőrös u. 29. 97. 78.

Pais Kornél
ügyvezető

"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2019. évi terv

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

Zalaegerszeg, Kert u. 39.

Statistikai számjel: 10711732-6832-113-20

Adószám: 10711732-2-20

Cégjegyzék száma: 20-09-060878

Mérlegfordulónap: 2019.12.31.


adatok ezer Ft-ban

Sor szá	A tétel megnevezése	2017. évi tény	2018. évi terv	2018. évi tény	2019. évi terv
a	b	d	e	f	g
61.	D. Saját tőke	277 505	280 337	299 065	300 185
62.	I. JEGYZETT TŐKE	210 000	210 000	210 000	210 000
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken				
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)				
65.	III. TÓKETARTALÉK				
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	66 243	66 266	67 505	89 065
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK				
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK				
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka				
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka				
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	1 262	4 071	21 560	1 120
72.	E. Céltartalékok	0	0	0	0
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre				
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre				
75.	3. Egyéb céltartalék				
76.	F. Kötelezettségek	46 786	53 500	53 311	55 000
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK				
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
79.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben				
80.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben				
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 951	2 500	0	0
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök				
84.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények				
85.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból				
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek				
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek				

adatok ezer Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2017. évi tény	2018. évi terv	2018. évi tény	2019. évi terv
a	b	d	e	f	g
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő				
91.	9. Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek	2 951	2 500		
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	43 835	51 000	53 311	55 000
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök				
94.	Ebből: az átváltoztatható kötvények				
95.	2. Rövid lejáratú hitelek				
96.	3. Vevőktől kapott előlegek				
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	10 246	15 000	13 389	15 000
98.	5. Váltótartozások				
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással				
100.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
102.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	33 589	36 000	39 922	40 000
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete				
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete				
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások	16 455	15 500	13 027	10 000
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	10 260	9 500	7 900	4 000
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	6 195	6 000	5 127	6 000
108.	3. Halasztott bevételek				
109.	FORRÁSOK(PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	340 746	349 337	365 403	365 185

Zalaegerszeg, 2019. április 15.


 Pais Kornél
 Ügyvezető

Tevékenységek árbevétele, bevételek

adatok eFt-ban

	Megnevezés	2017. évi tény	2018. évi terv	2018. évi tény	2019. évi terv
1.	Bérleti díjbevételek	123 500	166 137	158 361	160 850
2.	Tám. lakások bérletdíjbev.	37 966	49 080	50 000	52 014
3.	Ügyfélszolgálati iroda üzem.	5 004	5 257	6 353	6 689
4.	Társasházi közös képviselet	39 461	38 687	42 022	44 240
5.	Központi fűtés	10 674	13 000	14 334	12 316
6.	Munkáshotel				33 210
7.	Lakásértékesítés bony. díja	96	64	66	66
8.	Építőipari tevékenység	62 180	60 000	67 291	60 000
9.	Közvetített szolgáltatás	31 711	31 000	37 687	40 482
10.	Épület-takarítási tevékenység	6 940	7 000	7 560	5 616
11.	Egyéb tevékenység (bérbeadás)	33 098	32 025	40 106	35 936
12.	Egyéb bevétel	17 027	4 000	16 176	14 000
I.	Üzemi tev. árbevétele	367 657	406 250	439 956	465 419
II.	Pénzügyi műveletek bevétele	96	90	116	10
	Összesen	367 753	406 340	440 072	465 429

Bér- és létszámgazdálkodás alakulása
(átlagos statisztikai állományi létszám)

	Megnevezés	2017. évi tény	2018. évi terv	2018. évi tény	2019. évi terv
1.	Összes létszám (fő)	50	52	50	53
2.	Szellemi	27	27	28	26
3.	Fizikai	23	25	22	27
4.	Munkabér költség (eFt)	113 396	123 283	122 363	139 653
5.	Szellemi	69 468	77 563	79 121	84 002
6.	Fizikai	41 877	43 429	41 096	53 491
7.	Egyéb (FB tiszteletdíj)	1 560	1 560	1 555	1 560
8.	Egyszerűsített foglalk.	491	731	591	600
9.	Átlagkereset Ft/fő/hó	185 575	193 897	200 362	216 184

Zalaegerszeg, 2019. április 15.


Pais Komél
Ugyvezető

**Működtetett önkormányzati ingatlanok bevételei és költségei
2019. évi terv**

adatok eFt-ban

MEGNEVEZÉS	2017. évi tény	2018. évi terv	2018. évi tény	2019. évi terv
BEVÉTELEK				
Lakbér és használati díj előírás	103 348	147 012	138 946	141 086
Helyiségbérllet	20 152	19 125	19 415	19 764
Összes bevétel	123 500	166 137	158 361	160 850
FELHASZNÁLÁS				
Üzemeltetésre	48 968	57 055	51 807	54 435
- működtetői díj	26 000	31 055	28 500	30 000
- üzemeltetési hozzájár. tházak	20 825	23 000	20 876	21 623
- üzemelt külső számlák alapján	1 133	2 000	1 124	1 592
- egyéb költségek	1 010	1 000	1 307	1 220
Karbantartási munkákra	4 417	15 650	14 797	10 120
- külső vállalkozó által végzett	5 013	9 650	9 435	5 887
- saját vállalkozásban	3 047	6 000	5 362	4 233
Felhasználás összesen	57 028	72 705	66 604	64 555
Támogatott épületek lakbér és használati díj előírás	37 966	49 080	50 000	52 014
Támogatott épületek lakbér Használati díj				
FELHASZNÁLÁS				
Üzemeltetésre	550	650	770	702
Egyéb költségek	2 802	5 000	2 480	2 661
Karbantartási munkákra	5 035	11 000	4 112	5 880
- külső vállalkozó által végzett	2 158	7 000	2 568	3 953
- saját vállalkozásban	2 877	4 000	1 544	1 927
Felhasználás összesen	8 387	16 650	7 362	9 243
Összes bevétel	161 466	215 217	208 361	212 864
Összes felhasználás	65 415	89 355	73 966	73 798
Üzemi általános költség	35 268	36 000	41 356	41 145
Központi irányítás költsége	20 545	24 000	24 637	25 445
Arányosított ÁFA le nem vonható h.		9 000	11 057	9 000
Behajthatatlan tartozások leírása	3 755	7 000	3 965	3 500
Elszámolt értékvesztés	16 588	10 000	14 526	2 000
Eredmény	19 895	39 862	38 854	57 976

Zalaegerszeg, 2019. április 15.


 Pais Kornél
 ügyvezető

Előzetesen tervezett karbantartási munkák, 2019. év

Önkormányzati épületek (Cím)	Betervezett feladatok, 2019. év	Tervezett összeg (eFt)
Átalszegett u. 23/A.	Erkélyek külső korlátok rozsdamentesítés, mázolás	1 260
	Lépcsőházvilágítás korszerűsítésének folytatása (LED)	100
	Általános karbantartás, kazánjavítás	250
Átalszegett u. 23/B.	Általános karbantartás	350
	Parkány festés (fa), lambéria, lepkerész	750
Ebergényi u. 16/1.	Általános karbantartás	200
	Lépcsőházi világítás javítás	100
Gasparich u. 26/A.	Lépcsőház festés (áthúzódó), belső lépcsőház javítások, kaputelefon csere	340
	Általános karbantartás	300
Önkormányzati lakások társasházban található (általános)	Önkormányzati lakások nyílászáró cseréje a tervezett külső hőszigetelés miatt	2 730
	Általános karbantartások, központi berendezéseken, bérbeadóra tartozó munkák, szennyvízbekötés	4 870
Mártírok u. 13-15.	Homlokzat javítás, ereszjavítás	450
	Általános javítás, karbantartás, festés	450
Ola u. 14. "A" lph és "B" lph	Általános karbantartás	150
Ólyvesfalvi u. 48.	Kaputelefon csere	130
	Általános karbantartás	100
	Lépcsőház festés áthúzódó	90
Ólyvesfalvi u. 50.	Kaputelefon csere	130
	Általános karbantartás	100
	Lépcsőház festés áthúzódó	90
Ólyvesfalvi u. 52.	Kaputelefon csere	130
	Általános karbantartás	100
	Lépcsőház festés áthúzódó	90
Ólyvesfalvi u. 54.	Kaputelefon csere	130
	Általános karbantartás	100
	Lépcsőház festés áthúzódó	90
Ólyvesfalvi u. 58.	Kaputelefon csere	130
	Általános karbantartás	100
Platán sor 38.	Általános karbantartás, kazánjavítás	500
	Biztonsági rács készítés	600
Rákóczi u. 19.	Udvári karbantartás	100
	Egyéb karbantartás	150
Ságodi u. 68.	Általános karbantartás	200
Sütő u. 3.	Bejárati ajtó csere	140
	Kerítés külső javítása	500
Mindösszesen		16 000

Zalaegerszeg, 2019. április 15.



Pais Kornél
ügyvezető

L. Mészáros
Széchenyi
Központ
Közművelődési
Központ
1024 Budapest,
Központi
Közművelődési
Központ
1024 Budapest,
Központi
Közművelődési
Központ