



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2023. május 18-i ülésére**

Tárgy: A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2022. évi beszámolójának elfogadása, a vezérigazgató 2022. évi prémiumának megállapítása, a 2023. évi előzetes üzleti terv véglegesítése

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Oláh Gábor vezérigazgató
Matics Attila gazdasági tanácsadó

Tárgyalta:

Pénzügyi Bizottság
Gazdasági Bizottság
Műszaki Bizottság
Felügyelő Bizottság
Tulajdonosi Tanácsadó Testület

Közgyűlésre meghívást kap:

Oláh Gábor vezérigazgató
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló
8900 Zalaegerszeg, Batthyány u. 3-7.
Tombi Lajos a felügyelőbizottság elnöke
8900 Zalaegerszeg, Gyimesi u. 10.

Törvényességi és tartalmi, formai szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály
dr. Fata Anikó

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2007. (II.9.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdése értelmében a kizárólagos önkormányzati tulajdoni részesedéssel működő gazdasági társaság esetében a legfőbb szerv kizárólagos hatáskörét a közgyűlés gyakorolja. Ennek megfelelően szükséges határozatot hozni a társaság 2022. évi beszámolójáról, a vezérigazgató 2022. évi prémiumteljesítéséről és a 2023. évi előzetes üzleti terv véglegesítéséről.

A döntések meghozatalához szükséges dokumentumok az előterjesztés mellékletét képezik:

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

A Tulajdonosi Tanácsadó Testület a 2023. május 9-i ülésén tárgyalta az előterjesztést.

A Pénzügyi Bizottság 22/2023. (V.11.) határozatával az előterjesztést 10 igen, egyhangú szavazással közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Gazdasági Bizottság 50/2023. (V.10.) határozatával az előterjesztést 13 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Műszaki Bizottság 42/2023. (V.09.) határozatával az előterjesztést 10 igen szavazattal, 1 tartózkodással támogatta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés megvitatása után az alábbi határozati javaslatot fogadja el!

Határozati javaslat:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése elfogadja a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. felügyelő bizottságának határozatát, könyvvizsgálójának jelentését, jóváhagyja a Zrt. vezérigazgatójának a társaság 2022. évi gazdálkodásáról szóló beszámolóját. A Zrt. mérlegfőösszegét 882.621 eFt-ban, adózott eredményét 3.153 eFt-ban állapítja meg.
A közgyűlés felkéri a vezérigazgatót, hogy a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges lépéseket tegye meg.

Határidő: 2023. május 31.

Felelős: felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2022. évi prémiumfeladatok teljesítése alapján engedélyezi Oláh Gábor vezérigazgató részére a prémiumalap 100%-ának kifizetését, mivel az vezérigazgató 2022. évben már kapott 50% előleget, ezért ténylegesen a prémium 50%-a fizethető ki.
A közgyűlés felkéri a polgármestert a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2023. május 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. előzetes üzleti tervét – a 186/2022. (XII.15.) közgyűlési határozat

alapján 486.316 eFt nettó árbevétellel és 127 eFt adózott eredménnyel - végleges üzleti tervként elfogadja.

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

Határidő: 2024. május 31.

Felelős: felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató

Zalaegerszeg, 2023. május 11.



Balaicz Zoltán
polgármester

ZALAEGRSZEGI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.
8900 Zalaegerszeg
Sütő u. 4.

ÜZLETI JELENTÉS

2022.12.31.

Készült: 2023. március 31.

1. Az üzleti tevékenységek értékelése a tervezett árbevételek tükrében

Megnevezés	2021.12.31. tény	2022. évi terv	2022.12.31 tény	Tény/terv %
Önkormányzati ingatlanok értékesítése, hasznosítása	11.549	1.894	1.933	102,06
Önkormányzati vagyongazdálkodás	11.549	1.894	1.933	102,06
Ingatlan bérbeadás	123.672	119.222	135.443	113,61
Inkubátorház I. ütem	18.402	18.402	22.001	119,56
Inkubátorház II. ütem	50.385	50.312	55.990	111,28
Inkubátorház III. ütem	21.107	21.077	23.038	109,30
Laktanya	6.186	6.186	6.265	101,28
Deák téri iroda (ÜSZI+egyéb iroda) bérbeadás	7.105	7.016	8.497	121,11
Deák téri mélygarázs	3.008	600	540	90,00
Nyomda bérbeadás	17.569	15.629	19.112	122,29
TOP Projektmenedzsment	1.950	28.679	22.881	79,78
Ingatlanértékesítés	10.000	0	26.000	
Ingatlan értékesítés	10.000	0	26.000	
Befektetés-támogató program	8.000	8.000	8.000	100,00
Egyéb	72.889	61.760	128.223	207,61
Továbbszámlázott szolgáltatás	56.089	56.654	107.406	189,58
Programmenedzsment	4.300	4.300	4.300	100,00
Egyéb bevétel	12.501	806	16.517	2049,3
Értékesítés árbevétele	228.060	219.554	322.480	146,88

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 1.933eFt realizálódott.

2. Ingatlan bérbeadás

Saját és bérelt ingatlanok bérbeadásából származó árbevétel.

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

Az Inkubátorház I. esetén. Bérbeadásból 22.001 eFt, Inkubátorház II. esetén 55.990 eFt Inkubátorház III. esetén 23.038 eFt árbevétel realizálódott. A Laktanya bérleti díj bevételeiből 6.265 eFt árbevétel keletkezett.

Deák téri iroda (ÜSZI+egyéb iroda) bérbeadásból 8.497 eFt, a Mélygarázs bérbeadásából 540 eFt keletkezett.

Az Edelman Nyomda Závodszy utcai telephelyét az önkormányzat megvette és egy „belső” Inkubátorházként hasznosítja. A telephely üzemeltetési feladatait a Városfejlesztő Zrt. látja el. 2022. évben 19.112 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:

azonosító	megnevezés
TOP-6.1.3-15-ZL1-2016-00001	Helyi termelői és kézműves piac kialakítása Zalaegerszegen
TOP-6.1.4-16-ZL1-2017-00003	Helyi Termelői és Kézműves Piac kialakítása Zalaegerszegen - Göcsej Tudásközpont
TOP-6.1.5-15-ZL1-2016-00001	Ipari területeket feltáró utak kialakítása Zalaegerszegen
TOP-6.1.1-16-ZL1-2017-00002	Zalaegerszegi Logisztikai Központ és Konténerterminál
TOP-6.1.2-16-ZL1-2017-00001	Inkubátorház bővítés Zalaegerszegen – III. ütem
TOP-1.5.1-20-2021-00034	Zalaegerszeg csapadékvíz gazdálkodásának, valamint az Ipari Park bővítés ivó- és szennyvíz hálózat fejlesztésének vizsgálata
TOP-1.1.1-15-ZA1-2016-00006	Ipari terület kialakítása Zalaszentivánon

2022. évben befejeződött a TOP-1.5.1-20-2021-00034 projekt, a projektmenedzsmenti feladatok elvégzéséért összességében 22.881 eFt árbevétel keletkezett.

4. Ingatlan értékesítés

Az Északi-Ipari Parkban lévő 0779/20 hrsz-ú, 3554m² nagyságú, közművesített terület értékesítésre került a Széchenyi István Egyetem részére. Az ingatlan adásvételéből 26.000 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 idetelepítésével szintén lehetőséget teremtsünk új munkahelyek létrehozásában.

Zalaegerszeg MJV közgyűlése által elfogadott befektetés támogató program működtetésére 2022. évben 8.000eFt árbevétel keletkezett.

6. Egyéb

A fenti kategóriákba nem tartozó, bevételt jelentő üzleti tevékenységek.

Továbbszámlázott szolgáltatásból (Laktanya, Inkubátorház, mélygarázs, ÜSZI, Nyomda közműhasználati díjak, biztosítási díjak) 107.406 eFt árbevételt keletkezett, mely az energiaárak emelkedése miatt jóval meghaladja a terv szerinti értéket.

Az Önkormányzat az összes TOP projektje feladatainak koordinálására szintén a Városfejlesztő Zrt-t bízta meg. Programmenedzsmenti tevékenységből tárgyévben 4.300 eFt bevétel keletkezett.

2. Forgalmi tervek mennyiségben és forintban

Megnevezés	2021.12.31. tény (bázis)	2022. évi terv	2022.12.31. tény (Tárgyidőszak)	Tárgyidőszak/ Bázis %	Tárgyidőszak/ terv %
Árbevétel	228.060	219.554	322.480	141,40	146,88

3. Bér- létszámgazdálkodás értékelése

Megnevezés	2021.12.31. bázis	2022. Évi terv	2022.12.31. tény	Index % Tény/Bázis	Index% Tény/Terv
Összes létszám	8,8	10,8	10	113,64	92,59
Ebből szellemi	6,8	9,0	8	117,65	88,89
fizikai	2	1,8	2	100,00	111,11
Munkabéreköltség (E Ft)	36.954	45.780	41.993	113,64	91,73
Ebből szellemi	32.250	39.960	36.473	113,09	91,27
fizikai	4.704	5.820	5.520	117,35	94,85
Átlagkereset (Ft/fő/hó)	349,94	353,24	349,94	100,00	99,07
szellemi	395,22	370,00	379,93	96,13	102,68
fizikai	196,00	269,44	230,00	117,35	85,36

A Társaságnál foglalkoztatottak létszáma 10,5 fő, melyből 1,8 fő az Inkubátorházban dolgozik. Az Inkubátorházban egy 30 órás foglalkoztatott van.

A TOP programmenedzsment tevékenység keretében megbízási jogviszonnyal foglalkoztatunk 1 főt.

4. Beruházási és fenntartási terv

Megnevezés	2021.12.31. bázis	2022. évi terv	2022.12.31. tény	Index % Tény/Bázis	Index% Tény/Terv
Beruházás					
- tárgyi eszköz	2.458				
Rekonstrukció					
Felújítás					
Pénzeszköz átadás					
Összesen	2.458	0			

5. Pénzügyi értékelés

a) Eredmény értékelése összköltséges eljárással

2022.12.31-i beszámolónk eredmény-kimutatása összköltség eljárással készült.
Az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye 20.954 eFt.

b) A mérlegtételek és a likviditás bemutatása

Követelések:	54.915 eFt
Vevőkövetelések:	46.995 eFt
Ebből nem lejárt követelés	27.721 eFt
Ebből lejárt követelés	19.420 eFt
1-30 nap	13.767 eFt
31-90nap	1.960 eFt
91-180nap	3.052 eFt
181-365nap	241 eFt
éven túli	400 eFt
elszámolt értékvesztés:	-146 eFt

Egyéb követelések	Összeg eFt-ban
Előlegek	149
Ktgvetéssel szembeni kiut.ig	5.848
Szállítói túlfiz	7
Helyi adó túlfizetések	1.443
Adott kölcsön	470
Környezetterhelési díj	3
Összesen:	7.920

Hosszú lejáratú kötelezettségek:

➤ Beruházási és fejlesztési hitel:	7.335 eFt
➤ Egyéb hosszú lejáratú hitel:	2.018 eFt
➤ Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség:	3.318 eFt

Rövid lejáratú kötelezettségek:

➤ Szállítói tartozás:	51.052 eFt
-----------------------	------------

- Rövid lejáratú hitelek: 45.736 eFt
- vevőktől kapott előlegek 2.575 eFt
- Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek: 37.008 eFt

<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	<i>Összeg eFt-ban</i>
Szja	2.393
Cégautóadó	112
Áfa	570
Innovációs járulék	119
Társasági adó	957
Klímadíj	3
TB járulék	2.762
Szociális hozzájárulási adó	1.949
Óvadék, kaució	13.177
Egyéb kötelezettség(köv.időszaki áfa)	5.470
Lízing köv. évi törl. részlete	1.232
Vevő túlfizetés	167
Moratórium időszakát érintő kamat	8.097
Összesen:	37.008

Céltartalék: 13.100 eFt egyéb céltartalék
22.191 eFt céltartalék a várható kötelezettségekre

c) Pénzügyi mutatók

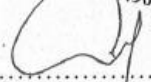
Jövedelmezőségi mutatók	<i>adatok eFt-ban</i>	
	Tény (2021.12.31.)	Tény (2022.12.31.)
Eszköz arányos nyereség	1,0	0,4
Saját tőkearányos nyereség	2,3	0,7
Árbevétel arányos nyereség	4,2	1,0
Hatékonysági mutatók		
Átlagos beszédési idő	33,73	46,6
Szállítók forgási sebessége	5,37	6,88
Forgótőke forgási sebessége	1,26	2,35
Egy főre jutó árbevétel (eFt)	25.916	32.248

Tőkeszerkezeti mutatók		
Saját tőke aránya	0,47	0,49
Idegentőke-saját tőke arány	0,13	0,03
Kamatfedezettségi mutató	7,32	8,16
Likviditási mutatók		
Likviditási ráta	1,4	0,6
Likviditási gyorsráta	0,58	0,6
Pénzeszköz arány	0,28	0,20
Időtartammutató	87	61

Összeségében elmondható, hogy a negatív makrogazdasági környezetben (háborús helyzet, energiaár emelkedése stb.) is eredményes évet sikerült zárnunk. A tervezetthez képest jelentős árbevétel növekedést értünk el. Ennek jelentős része az energiaár emelkedéséből adódik, amit a bérlőink részére tovább számlázunk, ezért arányosan az eredményünket nem növelte. A bérleményeink kihasználtságán is sikerült növekedést elérni, ez is szerepet játszott az árbevétel növekedésén, valamint volt egy saját tulajdonú telek értékesítésünk is. Az energiaárak emelkedésének ellensúlyozására intézkedési tervet dolgoztunk ki, amivel jelentős energia megtakarítást sikerült elérnünk. Tevékenységünk nagy részét az Északi Ipari Park közműfejlesztésének előkészítése, valamint a még be nem fejezett TOP projektek menedzselése tette ki.

Zalaegerszeg, 2023. március 31.

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


.....
Oláh Gábor
vezérigazgató

11868435821111420
Statisztikai számjel

20-10-040187
Cégjegyzék száma

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.

**8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
(92) 510-175**

Éves beszámoló

2022

Keltezés: 2023. március 31.


a vállalkozás vezetője (képviselője)

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Adószáma: 11868435-2-20
R: 11749008-20183475
2.

11868435821111420

Statistikai számjel

20-10-040187

Cégjegyzék száma

11

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2022. 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	698056	0	784465
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	2929
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	Vagyoni értékű jogok			
6	Szellemi termékek			2929
7	Üzleti vagy cégérték			
8	Immateriális javakra adott előlegek			
9	Immateriális javak érték helyesbítése			
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	654606	0	738086
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	642743		720653
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	9547		7533
14	Tenyészállatok			
15	Beruházások, felújítások	1300		9900
16	Beruházásokra adott előlegek	1016		
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	43450	0	43450
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	450		450
24	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
25	Egyéb tartósan adott kölcsön			
26	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

Keltezés: 2023. március 31.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

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

11868435821111420

Statistikai számjel

20-10-040187

Cégjegyzék száma

12

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2022. 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	192192	0	81988
30	I. KÉSZLETEK	112977	0	0
31	Anyagok			
32	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
34	Késztermékek			
35	Áruk	112977		
36	Készletekre adott előlegek			
37	II. KÖVETELÉSEK	41438	0	54915
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	35373		46995
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	6065		7920
44	Követések 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	37777	0	27073
54	Pénztár, csekkek	297		12
55	Bankbetétek	37480		27061
56	C. Aktív időbeli elhatárolások	21919	0	16168
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása			1154
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1638		190
59	Halasztott ráfordítások	20281		14824
60	Eszközök összesen	912167	0	882621

Keltetés: 2023. március 31.

Zalacgeraszegi Városfejlesztő Zrt.
 8900 Zalacgerszeg, Sütő u. 4.
 Adószáma: 11868435-2-20
 B.: 11749008-20183475

a vállalkozás vezetője (képviselője)

11868435821111420

Statistikai számjel

20-10-040187

Cégjegyzék száma

13

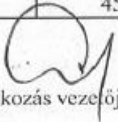
"A" MÉRLEG Források (passzívák)

2022. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
61	D. Saját tőke	425849	0	429002
62	I. JEGYZETT TŐKE	473500		473500
63	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
64	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65	III. TŐKETARTALÉK			
66	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-61494		-49375
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	4245		1724
68	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70	Valós értékelés értékelési tartaléka			
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	9598		3153
72	E. Céltartalékok	17070	0	35291
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
74	Céltartalék a jövőbeni költségekre	1034		22191
75	Egyéb céltartalék	16036		13100
76	F. Kötelezettségek	192128	0	149042
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	55638	0	12671
83	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84	Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
85	Tartozások kötvénykibocsátásból			
86	Beruházási és fejlesztési hitelek	47439		7335
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	3649		2018
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	4550		3318

Keltezés: 2023. március 31. **Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.**
 8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
 Adószáma: PJ868435-2-20
 B.: 11749008-20183475

 a vállalkozás vezetője (képviselője)

1186843582111420
Statistikai számjel

20-10-040187
Cégjegyzék száma

14

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

2022. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosi- tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	136490	0	136371
93	Rövid lejáratú kölcsönök			
94	ebből: az átváltoztatható kötvények			
95	Rövid lejáratú hitelek	54486		45736
96	Vevőktől kapott előlegek	458		2575
97	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	42711		51052
98	Váltótartozások			
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	38835		37008
103	Kötelezettségek értékelési különbözete			
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105	G. Passzív időbeli elhatárolások	277120	0	269286
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	1474		
107	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	9206		11650
108	Halasztott bevételek	266440		257636
109	Források összesen	912167	0	882621

Keltezés: 2023. március 31.

Zalaegerszegi Víz- és Csatornázási Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Adószáma: 11868435-2-20
B.: 11749008-20183475

a vállalkozás vezetője (képviselője)

11868435821111420

Statistikai számjel

20-10-040187

Cégjegyzék száma

21

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

2022. 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	228060		322480
2	2 Exportértékesítés nettó árbevétele			
3	1. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	228060	0	322480
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	108992		92351
8	ebből: visszaírt értékvesztés	10		446
9	5 Anyagköltség	19033		28177
10	6 Igénybe vett szolgáltatások értéke	47605		55988
11	7 Egyéb szolgáltatások értéke	2483		2391
12	8 Eladott áruk beszerzési értéke	5237		31619
13	9 Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	73369		135827
14	IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	147727	0	254002
15	10 Bérköltség	57080		66586
16	11 Személyi jellegű egyéb kifizetések	13087		9465
17	12 Bérjárulékok	9976		9358
18	V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	80143	0	85409
19	VI. Értékesítési leírás	27146		23597
20	VII. Egyéb ráfordítások	64765		30869
21	ebből: értékvesztés	515		46
22	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	17271	0	20954

Keltetés: 2023. március 31.

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

a vállalkozás vezetője (képviselője)

11868435821111420

Statisztikai számjel

20-10-040187

Cégjegyzék száma

22

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

2022. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	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			
30	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
31	17 Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	848		663
32	ebből: értékelési különbözet			
33	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	848	0	663
34	18 Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
35	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
36	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
37	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
38	20 Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	6064		5461
39	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
40	21 Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
41	22 Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	2457		11871
42	ebből: értékelési különbözet			
43	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	8521	0	17332
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-7673	0	-16669
45	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	9598	0	4285
46	X. Adófizetési kötelezettség			1132
47	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	9598	0	3153

Keltetés: 2023. március 31.

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

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2022.12.31-i éves beszámolóhoz

ZALAEGRSZEGI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.
8900 Zalaegerszeg
Sütő u. 4.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

a

**2022.12.31-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.

2019. 09.25-i cégbírósági bejegyzéssel a törzstőke 500 e Ft-tal ismét megemelésre került.

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: 900.000 Ft

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

2. Számviteli politika

Beszámolási időszak: 2022.01.01. – 2022.12.31.

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: 2023. 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.

2022. évben nem volt a megelőző évek mérleg beszámolóival kapcsolatosan önellenőrzéssel, vagy ellenőrzés során feltárt jelentős összegű hiba.

Az eszközök a könyvekben bekerülési értéken szerepelnek.

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

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

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

A 200.000 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

2022.12.31-én a befektetett eszközök nettó értéke 784.465 e Ft volt.

A befektetett eszközök bruttó értékének alakulása 2022. évben

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Nyitó egyenleg	Növekedés	Csökkenés	Záró Egyenleg
<i>I. Immateriális javak</i>	2.288	3.300		5.588
Vagyoni értékű jogok	2.288			2.288
Szellemi termékek	0	3.300		3.300
<i>II. Tárgyi eszközök</i>	810.338	115.869	12.901	913.306
Ingatlanok	784.437	105.425	11.391	878.471
Műszaki és egyéb berend.	0			0
Egyéb berend.felszer.járművek	24.601	544	210	24.935
Befejezetlen beruházások	1.300	9900	1300	9900
Beruházásokra adott előleg				
<i>III. Befekt. pénzügyi eszközök</i>	43.450			43.450
Tartós részesedés kapcs váll.	43.000			43.000
Egyéb tartós részesedés	450			450
Összesen:	856.076	119.169	12.901	962.344

Tervszerinti értékcsökkenési leírás alakulása 2022. évben

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Nyitó Egyenleg	Növekedés	Csökkenés	Záró Egyenleg
<i>I. Immateriális javak</i>	2.288	371		2.659
Vagyoni értékű jogok	2.288			2.288
Szellemi termékek	0	371		371
<i>II. Tárgyi eszközök</i>	156.748	22.850	4.379	175.220
Ingatlanok	141.694	20.293	4.169	157.818
Műszaki és egyéb berend.	0			0
Egyéb berend.felszer.járművek	15.055	2.557	210	17.402
Összes amortizáció	159.036	23.221	4.379	177.879

B. Forgóeszközök

A forgóeszközök 2022. december 31-i értéke 81.988 e Ft. Ezen belül a mérleg sorok az alábbiak szerint alakultak:

I. Készletek

A bázisévben készletként nyilvántartott Deák téri beruházás eladatlan ingatlanjai (irodák, üzletek), 2022. évben átsorolásra, aktiválásra kerültek a tárgyi eszközök között.

II. Követelések

Ez a mérleg sor meghatározóan a Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők), év végén fennálló, kiszámlázott, egyeztetett 46.995 e Ft összeget mutatja.

A még itt szereplő egyéb követelések – 7.920 e Ft – az alábbiakból tevődik össze:

<i>Egyéb követelések</i>	<i>Összeg eFt-ban</i>
Előlegek	149
Követéssel szembeni kiut.ig.	5.848
Szállító túlfizetés	7
Helyi adó túlfizetések	1.443
Adott kölcsön	470
Környezetterhelési díj	3
Összesen:	7.920

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 27.073 eFt. Ebből a pénztár 12 eFt, a bankbetétek összege pedig 27.061 eFt.

C. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások összege: 16.168 e Ft, melynek összetevői:

2023. évet érintő bevételek :	1.154 e Ft	
2023. évet érintő biztosítási díj:	190 e Ft	
Halasztott ráfordítás :	14.824 e Ft	
(amely a beruházási hitelhez kapcsolódó devizatartozás nem realizált árfolyamveszteségéhez kapcsolódik)		

Források

D. Saját tőke

A társaság jegyzett tőkéje 473.500 eFt.

Az eredménytartalék - 49.375 e Ft, a lekötött tartalék 1.724 e Ft, amely szintén a nem realizált árfolyamvesztéséhez kapcsolódik.

Az adózott eredmény a Zrt. eredménykimutatásában szereplő értékkel megegyezően 3.153 e Ft nyereség.

E. Céltartalék

Céltartalék képzésre 13.100 e Ft összegben került sor a számviteli törvény 41 par. (4) bekezdése szerint.

A jövőbeni költségekre képzett céltartalék 22.191 e Ft.

F. Kötelezettségek

A kötelezettségek összege 149.042 e Ft.

Hosszú lejáratú kötelezettségek között szerepel 12.671 e Ft,- ebből 2.018 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, 7.335 e Ft beruházási hitel, mely a 2013. évben aktiválásra került inkubátorház beruházáshoz került felvételre. Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettség soron 3.318 e Ft lízing kötelezettség szerepel, melynek lejáratja 2025.10.28.

A 26.000 e Ft éven túli hitel lejáratja 2025.01.06., biztosítéka a 3598/A/32 hrsz-ú ingatlanra kötött keretbiztosítéki jelzálogjog.

A 2012 évben kezdett Inkubátorház bővítéséhez felvett hitel eredeti lejáratja 2022.06.30. A moratórium időszakával a lejárat meghosszabbításra került 2024.05.31-ig. 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 136.371 e Ft.

A rövidlejáratú kötelezettségeken belül a szállító tartozás 51.052 eFt, az éven túli hitelek 2023-ban esedékes törlesztő részlete 45.736 e Ft, vevőktől kapott előleg 2.575 e Ft. Az egyéb kötelezettségek összege 37.008 e Ft, az alábbiaknak megfelelően:

<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	<i>Összeg eFt-ban</i>
Szja	2.393
Cégautóadó	112
Áfa	570
Innovációs járulék	119
Társasági adó	957
Klímadíj	3
TB járulék	2.762
Szociális hozzájárulási adó	1.949
Óvadék, kaució	13.177
Egyéb kötelezettség(köv.időszaki áfa)	5.470
Lízing köv. évi törl. részlete	1.232
Vevő túlfizetés	167
Moratórium időszakát érintő kamat	8.097
Összesen:	37.008

E. Passzív időbeli elhatárolások

A bevételek, költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása 269.286 eFt, az alábbiak szerint:

<i>Passzív időbeli elhatárolások</i>	<i>Összeg eFt-ban</i>
Vagyonbiztosítás	1.051
Telefon, internet	17
2022.évi prémium és járuléka	10.502
Közüzem szolg.	7
Banki és lízingkamat	18
Javítási ktg.	12
Közös költségek	43
Fejl.célra kapott támogatás	257.636
Összesen:	269.286

Az eszközök és források értéke egyezően 882.621 e Ft.

4. Az eredmény-kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A beszámoló által érintett időszakban a társaság belföldi értékesítésből származó nettó árbevétele 322.480 e Ft volt, amely a következő tevékenységekből származik:

Tevékenység megnevezése	Árbevétel eFt-ban 2021. év	%	Árbevétel eFt-ban 2022. év	%
Ingatlan bérbeadás	123.672	54,2	135.443	42,0
Vagyongazdálkodás megbízási díja	1.549	0,7	1.933	0,6
Befekt.támogatási progr. bev.	8.000	3,5	8.000	2,5
TOP Projektmenedzsment	7.680	3,4	27.180	8,4
Tovább számlázott szolg.	56.088	24,6	107.406	33,3
Ingatlanértékesítés	10.000	4,4	26.000	8,1
Egyéb bevétel	21.071	9,2	16.518	5,1
Összesen:	228.060	100,0	322.480	100,0

A társaság 2022. évben 92.351 e Ft egyéb bevételt realizált, melynek 84,7 %-a - 78.229 e Ft – az Önkormányzat által a működéshez nyújtott támogatás.

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

Üzemi tevékenység eredménye	20.954 e Ft
Pénzügyi műveletek eredménye	-16.669 e Ft
Adózás előtti eredmény	4.285 e Ft
Adófizetési kötelezettség	1.132 e Ft
Adózott eredmény	3.153 e Ft

A társaság 85.409 e Ft személyi jellegű ráfordítást számolt el 2022. évben. Munkavállalóinak átlagos létszáma 2022-ben 10 fő. A bérköltségként kifizetett 66.586 e Ft tartalmazza a dolgozóknak kifizetett munkabért, prémiumot, jutalmat, és a tisztségviselőknek járó tiszteletdíjakat.

A vezérigazgató részére 2022-ben 14.100 e Ft bér és prémium került kifizetésre.

A társaság felügyelő bizottsága 6 főből áll. Tiszteletdíjként 3.420 e Ft került részükre kifizetésre, ezen felül más díjazásban nem részesültek.

A személyi jellegű ráfordítások tartalmazzák még az egyéb személyi jellegű kifizetéseket (9.465 eFt), mint pl. a megbízási díjak, a dolgozóknak juttatott cafeteria, reprezentáció, valamint a bérjárulékokat (9.358 e Ft).

A pénzügyi műveletek eredménye az egyéb bevételekből (árfolyamnyereség), valamint a hitelek után fizetett kamatok, valamint elszámolt árfolyamveszteségek különbözetéből adódik.

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

Adóalap növelő:

- Számviteli tv. szerint elszámolt értékcsökkenési leírás + kivezetett eszközök nyilv.értéke	30.827 e Ft
- Céltartalék	22.191 e Ft
-Nem a vállalk.érdekében tört.kifiz.	405 e Ft
-Értékvesztés	46 e Ft

Adóalap csökkentő:

- Társasági adótv. szerint elszámolt értékcsökkenési leírás kivezetett eszközök nyilv.értéke	31.127 e Ft
- Felhasznált céltartalék	1.035 e Ft
- Visszaírt értékvesztés	446 e Ft
- Elhatárolt veszteség	12.573 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.	698.056	784.465
----- * 100 =	----- * 100 = 76,5	----- * 100 = 88,9
Összes eszköz	912.167	882.621

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

2. Forgóeszközök aránya

Forgóeszköz	192.192	81.988
----- * 100 =	----- * 100 = 21,1	----- * 100 = 9,3
Összes eszköz	912.167	882.621

A forgóeszközökön belül a vevőállomány képvisel jelentős nagyságrendet.

3. Saját tőke aránya

Saját tőke	425.849	429.002
----- * 100 =	----- * 100 = 46,7	----- * 100 = 48,6
Összes forrás	912.167	882.621

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

4. Befektetett eszközök fedezettsége

Fedezet I. mutató

Saját tőke	425.849	429.002
----- * 100 =	----- = 0,52	----- = 0,55
Befektetett eszk.	698.056	784.465

5. Pénzügyi helyzet vizsgálata

1. Likviditási mutató

Forgóeszközök	192.192	81.988
-----	-----	-----
Rövid lejáratú kötelezettségek	136.490	136.371
	= 1,4	= 0,6

2. Eladósodottság foka

Kötelezettség	192.128	149.042
----- * 100 =	----- * 100 = 21,1	----- * 100 = 16,9
Eszközök összesen	912.167	882.621

A Zrt. összes eszközeinek 2021-ben 21,1 %-át, 2022-ben 16,9 %-át finanszírozta idegen tőke.

6. Jövedelmezőségi mutatók

1. Árbevétel arányos nyereség

Üzemi eredmény	17.271	20.954
----- * 100 =	----- * 100 = 7,6	----- * 100 = 6,5
Értékesítés nettó árbevétele	228.060	322.480

2. Saját tőke jövedelmezősége

Üzemi eredmény	17.271	20.954
----- * 100 =	----- * 100 = 4,1	----- * 100 = 4,9
Saját tőke	425.849	429.002

3. Az alaptőke jövedelmezősége

Adózott nyereség	9.598	3.153
----- * 100 =	----- * 100 = 2,0	----- * 100 = -0,7
Jegyzett tőke	473.500	473.500

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 2022. december 31-én:

Törzsrészvény	546 db	273.000.000,- 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. 2022.12.31 egyszerűsített beszámolója szerint

- saját tőke	42.558 e Ft
- jegyzett tőke	43.000 e Ft
- adózott eredmény	- 64 e Ft

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

Zalaegerszeg, 2023. március 31.

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



A vállalkozás vezetője

Cash-Flow kimutatás

Megnevezés	2021	2022
1. Adózás előtti eredmény +-	9598	4.285
2. Elszámolt amortizáció +	27.146	23.597
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás +-	515	-400
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +-	-28.483	21.156
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +-		-3.839
6. Szállítói kötelezettség változása +-	414	8.341
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +-	4.165	290
8. Passzív időbeli elhatárolások változása +-	-25.177	-7.834
9. Vevőkövetelés változása +-	-9.723	-12.022
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +-	-5.919	13.249
11. Aktív időbeli elhatárolások változása +-	-304	5.751
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -		-1.132
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás (1-13 sorok)	-27.768	51.442
14. Befektetett eszközök beszerzése -		-11.426
15. Befektetett eszközök eladása +	72.431	
16. Kapott osztalék, részesedés+		
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás (14-16 sorok)	72.431	-11.426
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 -	-37.197	-50.720
25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
26. Véglegesen átadott pénzeszköz -		
27. Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása +-		
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás (17-27 sorok)	-37.197	-50.720
IV. Pénzeszközök változás (I+-II+-III) +-	7.466	-10.704

KIVONAT

**A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának
2023.05.03-i ülésének határozatáról**

1.) Napirendi pont

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 1/2023 (V.03.) számú határozata

(A Felügyelő Bizottság 2023. évi munkatervének elfogadása)

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a 2023. évi munkatervet az alábbiak szerint:

2023. május	➤ A Felügyelő Bizottság 2023. évi munkaterve ➤ A vezérigazgató 2022. évi prémiumfeladatainak értékelése ➤ A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2022. évi beszámolója ➤ A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2023. évi végleges üzleti terve
2023. augusztus	➤ Tájékoztatás a Társaság 2023. I. féléves működéséről
2023. november	➤ Tájékoztatás a Társaság 2023. I.-III. negyedéves tevékenységéről, a 2023. évvégi várható eredményről ➤ A vezérigazgató részére 2023. évre prémiumelőleg kifizetése ➤ A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2024. évi előzetes üzleti terve ➤ A vezérigazgató 2024. évi prémiumfeladatai

elfogadta.

2.) Napirendi pont

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 2/2023 (V.03.) számú határozata

(A vezérigazgató részére kitűzött 2022. évi prémiumfeladatok értékelése)

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a vezérigazgató részére kitűzött prémiumfeladatok teljesülését tételesen ellenőrizte, értékelte. Megállapította, hogy a vezérigazgató részére 2022. 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 3/2023 (V.03.) számú határozata

(A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2022. évi éves beszámolója)

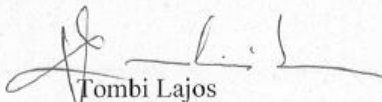
A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a Zrt. 2022. évi beszámolóját, 882.621 eFt mérleg-főösszeggel, és 3.153 eFt mérleg szerinti eredménnyel egyhangúlag jóváhagyta, és javasolja a Társaság Közgyűlésének a beszámoló elfogadását.

4.) Napirendi pont

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 4/2023 (V.03.) számú határozata

(A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2023. évi végleges üzleti terve)

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a Társaságnak a 6/2022. (XII.13.) számú határozatban elfogadott előzetes üzleti és mérlegtervét végleges üzleti tervként elfogadja.


 Tombi Lajos
 FB elnök

Szijártóné Gorza Klára
bejegyzett könyvvizsgáló
Iroda: 8900 Zalaegerszeg, Batthyány út 3-7.
Levélcím: 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 - 2022. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2022. december 31.-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 882 621 E Ft, az adózott eredmény 3 153 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 2022. december 31.- én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

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

Független vagyok a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt 2022. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a felelősségem az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkám alapján arra a következtetésre jutok, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességem erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.



A számviteli törvény alapján 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 nyilvánítsak.

Véleményem szerint a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt 2022. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásomra, így e tekintetben nincs jelentenivalóm.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéetegy a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

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

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazok és szakmai szkepticizmust tartok fenn.

Továbbá:

- Azonosítom és felbecsülöm az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítok ki és hajtok végre, valamint véleményem megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzek. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem társának 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 tervezzek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékelem az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Zalaegerszeg, 2023. április 25.


Szijártóné Gorza Klára
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 001067

