



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 Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2018. évi beszámolójának elfogadása, a vezérigazgató 2018. évi prémiumának megállapítása, a 2019. évi előzetes üzleti terv véglegesítése

**Előterjesztő:** Balaicz Zoltán polgármester

**Készítette:** Oláh Gábor vezérigazgató  
Matics Attila gazdasági tanácsadó

**Tárgyalta:** Gazdasági Bizottság  
Pénzügyi Bizottság  
Műszaki Bizottság  
Tulajdonosi Tanácsadó Testület  
Felügyelő Bizottság

**Közgyűlésre meghívást kap:** Oláh Gábor vezérigazgató  
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.  
Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló  
8900 Zalaegerszeg, Stadion utca 8.  
Lang Ferenc a felügyelő bizottság elnöke  
8900 Zalaegerszeg, Berzsényi utca 18. III. em. 17.

**Törvényességi és tartalmi, formai szempontból ellenőrizte:** Önkormányzati Osztály

A. F. T. A. I.

## **Tisztelt Közgyűlés!**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2007. (II.9.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdése értelmében a kizárólagos önkormányzati tulajdoni részesedéssel működő gazdasági társaság esetében a legfőbb szerv kizárólagos hatáskörét a közgyűlés gyakorolja, ennek megfelelően a napirendi pont keretében szükséges határozatot hozni a társaság 2018. évi beszámolójáról, az vezérigazgató 2018. évi prémiumteljesítéséről és a 2019. évi üzleti terv véglegesítéséről.

A társaság vezérigazgatója által elkészített, a döntésekhez szükséges dokumentumok az előterjesztés mellékletét képezik:

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

A Gazdasági Bizottság 70/2019. számú határozatával az előterjesztést 8 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Műszaki Bizottság 61/2019. sz. határozatával az előterjesztést 11 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A Pénzügyi Bizottság 31/2019. számú határozatával az előterjesztést 9 igen, egyhangú szavazással közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

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

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

### **Határozati javaslat:**

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése elfogadja a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. felügyelő bizottságának határozatát, könyvvizsgálójának jelentését, jóváhagyja a Zrt. vezérigazgatójának a társaság 2018. évi gazdálkodásáról szóló beszámolóját. A közgyűlés a Zrt. mérlegfőösszegét 1.032.193 eFt-ban, adózott eredményét 2.674 eFt-ban állapítja meg. A közgyűlés felkéri a vezérigazgatót, hogy a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges lépéseket tegye meg.

**Határidő:** 2019. május 31.

**Felelős:** felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 2018. évi prémiumfeladatok teljesítése alapján engedélyezi Oláh Gábor vezérigazgató 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 Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2019. évi előzetes üzleti tervét – a 215/2018./1 (XII.13.) sz. közgyűlési határozat alapján 313.938 eFt nettó árbevétellel és 100 eFt adózott eredménnyel - végleges üzleti tervként elfogadja. A közgyűlés felkéri a vezérigazgatót, hogy a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges lépéseket tegye meg.

**Határidő:** 2020. május 31.

**Felelős:** felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató

Zalaegerszeg, 2019. május 9.

  
Balaicz Zoltán  
polgármester



Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.  
ÜZLETI JELENTÉS 2018.12.31.


---

**ZALAEGRSZEGI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.**  
8900 Zalaegerszeg  
Sütő u. 4.

## ÜZLETI JELENTÉS

2018.12.31

Készült: 2019.03.31.

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

## 1. Az üzleti tevékenységek értékelése a tervezett árbevételek tükrében

Megnevezés	2017.12.31. tény	2018. évi terv	2018.12.31. tény	Tény/terv %
<b>Önkormányzati ingatlanok értékesítése, hasznosítása</b>	<b>1 912</b>	<b>1 900</b>	<b>1.898</b>	<b>99,89</b>
Önkormányzati vagyongazdálkodás	1 912	1 900	1.898	99,89
<b>Ingatlan bérbeadás</b>	<b>92 374</b>	<b>95 930</b>	<b>101.514</b>	<b>105,8</b>
Inkubátorház I. ütem	25 749	25 704	25.975	101,05
Inkubátorház II. ütem	42 513	42 457	44.056	103,7
Laktanya	5 862	5.875	5.998	102,1
Sütő utcai gépkocsi beállók, tárolók	66	0	0	0
Deák téri iroda (ÜSZI+egyéb iroda) bérbeadás	8 812	8 053	9.108	113,1
Deák téri mélygarázs	4 584	4.584	4.800	104,7
Nyomda bérbeadás	4 788	9 257	11.577	125,06
<b>TOP Projektmenedzsment</b>	<b>24 367</b>	<b>48 358</b>	<b>40.548</b>	<b>83,8</b>
<b>Ingatlanértékesítés</b>	<b>118 712</b>	<b>59 442</b>	<b>91.506</b>	<b>153,9</b>
Deák téren épült Belvárosi Társasházban lévő lakások, irodák, üzletek értékesítése	57 571	51 023	80.700	158,2
Északi Ipari Park saját telkek értékesítése	61 141	0	0	0
Mező utcai közművesített telkek értékesítése		8 419	10.806	128,4
<b>Befektetés-támogató program</b>	<b>10 000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>100,0</b>
<b>Egyéb</b>	<b>77 626</b>	<b>74 854</b>	<b>75.975</b>	<b>101,5</b>
Továbbszámlázott szolgáltatás	46 243	53 154	47.093	88,59
Programmenedzsment	12 000	7 000	12.000	
Logisztika	10 000	5 000	10.600	212
Egyéb bevétel	9 383	9 700	6.282	64,76
<b>Értékesítés árbevétele</b>	<b>324 991</b>	<b>290 484</b>	<b>321.441</b>	<b>110,7</b>

### **1. Önkormányzati ingatlanok értékesítése, hasznosítása**

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

A vagyongazdálkodási feladatok megvalósításából tervezett 1.900 eFt árbevételből 1.898 eFt teljesült

### **2. Ingatlan bérbeadás**

*Saját és bérelt ingatlanok bérbeadásából származó árbevétel.*

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

Az Inkubátorház folyamatosan teljes kihasználtsággal működik. Bérbeadásból Inkubátorház I. esetén 25.975 eFt, Inkubátorház II. esetén 44.056 eFt árbevétel realizálódott. A Laktanya bérleti díj bevételéből 5.998 eFt árbevétel keletkezett.

Az Ügyfélszolgálati iroda és egyéb iroda bérbeadásból 9.108 eFt, a Mélygarázs bérbeadásából pedig 4.800 eFt árbevétel keletkezett.

A 2017. évben megkezdjük az Edelmann Nyomda régi telephelyének (Závodszy utca) üzemeltetését is. 2018-ban 11.577 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 esztében a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt-t jelölte ki projektmenedzsmenti feladatok ellátására:

azonosító	megnevezés	TSZ kötés időpontja
TOP-6.1.1-15-	Északi Ipari Park közművek és feltárás	2016.12.14.
TOP-6.1.3-15-	„Kézműves Termékek Piac”: helyi és térségi kézműves termékek kereskedelmi és fogyasztási helyszínének kialakítása a Piac téren	2016.12.13
TOP-6.1.5-15	Ipari területeket feltáró út és kapcsolódó csomópontok létesítése	2016.08.15
TOP-6.8.2-15	Városi foglalkoztatási paktum keretében foglalkoztatási együttműködések szervezése, munkanélküliek elhelyezkedésének segítése tanácsadással, képzéssel, kompetencia-fejlesztéssel; Befektetés-ösztönzés, helyi fejlesztések szakmai segítése, "Zala Brands" megyei programhoz történő hozzájárulás (paktum részeként)	2016.06.23
TOP-6.1.2-16	Inkubátorház bővítés Zalaegerszegen – III. ütem	2017.10.06
TOP-6.1.1-16	Üzemcsarnok építés a Zalaegerszeg 4815/6 hrsz-ú ingatlanon	2017.12.31
TOP-6.1.1-16	Zalaegerszegi Logisztikai Központ és Konténerterminál	2017.12.31

A projektmenedzsmenti feladatok ellátásának megbízási díjából 2018.12.31-ig 40.548 eFt árbevétel realizálódott.

### 4. Ingatlan értékesítés

*A Deák téren épült Belvárosi Társasházban lévő irodák, üzletek, valamint a Mező utcában lévő közművesített telkek értékesítése.*

A Deák téri társasház értékesítéséből 2018-ban 2 üzlet és 1 iroda értékesítésével számoltunk. 2018.12.31-ig 80.700 eFt árbevétel keletkezett négy üzlet értékesítéséből.

A Mező utcában kettő telkek értékesítéséből 10.806 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 2018.12.31-ig 10.000 eFt árbevétel keletkezett.

## **6. Egyéb**

*A fenti kategóriákba nem tartozó, bevételt jelentő üzleti tevékenységek.*

Továbbszámlázott szolgáltatásból (Laktanya, Inkubátorház, mélygarázs, ŰSZI, Nyomda közműhasználati díjak, biztosítási díjak) 47.093 eFt árbevételt keletkezett.

Az Önkormányzat az összes TOP projektje feladatainak koordinálására szintén a Városfejlesztő Zrt-t bízta meg. A programmenedzsmenti tevékenységből származó bevétel 2018.12.31-ig 12.000 eFt volt.

## 2. Forgalmi tervek mennyiségben és forintban

Megnevezés	2017.12.31. tény (bázis)	2018. évi terv	2018.12.31. tény (Tárgydőszak)	Tárgydőszak/ Bázis %	Tárgydőszak/ terv %
Árbevétel	324.991	290.484	321.441	98,9	110,7

## 3. Bér- létszámgazdálkodás értékelése

Megnevezés	2017.12.31. bázis	2018. Évi terv	2018.12.31 tény	Index % Tény/Bázis	Index% Tény/Terv
Összes létszám	11,1	10,5	9,6	86,5	91,4
ebből szellemi	9,1	8,5	7,8	85,7	91,8
fizikai	2	2	1,8	90	90
Munkabéreköltség (F Ft)	35.727	33.543	29.999	84,0	89,4
ebből szellemi	31.962	29.409	26.273	82,2	89,3
fizikai	3.765	4.134	3.726	99,0	90,1
Átlagkereset (Ft/fő/hó)	268	266	260,4	97,16	97,89
szellemi	293	288	280,7	95,8	97,5
fizikai	157	172	151,6	96,6	88,1

A Társaságnál foglalkoztatottak létszáma 2018.12.31-ig átlagosan 9,6 fő, melyből 3 fő az Inkubátorházban dolgozik, illetve a duális szakképzés keretében foglalkoztatunk egy főt. Egy 20 órás és egy 30 órás foglalkoztatott van.

## 4. Beruházási és fenntartási terv

Megnevezés	2017.12.31. bázis	2018. évi terv	2018.12.31. tény	Index % Tény/Bázis	Index% Tény/Terv
Beruházás	7.632	0			
- tárgyi eszköz	432	0	1.616		
Rekonstrukció					
Felújítás	7.200				
Pénzeszköz átadás					
Összesen	7.632	0	1.616		

2018. évben megvalósított beruházások:

- A „volt Petőfi laktanya” Ebergényi utcai bejáratának sorompóval, kamerarendszerrel történő ellátása



## 5. Pénzügyi értékelés

### a) Eredmény értékelése összköltséges eljárással

2018.12.31-i beszámolónk eredmény-kimutatása összköltség eljárással készült.  
Az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye 16.117 eFt.

### b) A mérleg tételek és a likviditás bemutatása

<b>Követelések:</b>	<b>40.321 eFt</b>
<b>Vevőkövetelések:</b>	<b>37.393 eFt</b>
Ebből nem lejárt követelés	26.981 eFt
Ebből lejárt követelés	10.414 eFt
1-30 nap	8.171 eFt
31-90nap	1.086 eFt
91-180nap	390 eFt
181-365nap	516 eFt
éven túli	251 eFt
elszámolt értékvesztés:	-2 eFt

<i>Egyéb követelések</i>	<i>Összeg eFt-ban</i>
Előlegek	50
MOL kártya	86
ktgvetéssel szembeni kiut. ig.	2.620
szállítók túlfizetés	2
Adott kölcsön	170
<b>Összesen:</b>	<b>2.928</b>

#### **Hosszú lejáratú kötelezettségek:**

- Beruházási és fejlesztési hitel: 88.439 eFt
- Egyéb hosszú lejáratú hitel: 5.930 eFt
- Egyéb hosszú lejáratú köt.: 16.605 eFt

#### **Rövid lejáratú kötelezettségek:**

- Szállítói tartozás: 38.220 eFt
- Rövid lejáratú hitelek: 83.148 eFt
- Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek: 24.998 eFt

<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	<i>Összeg eFt-ban</i>
társasági adó	118
Szja, cégautóadó	1.673
Innovációs járulék, klímadij	19
ÁFA	7.986
iparüzési adó	115
Járulékok	4.049
szakképz. hjár	137
egyéb köt. ÁFA	2.092
Lízingdíj éven belüli	498
Óvadék, kaució	8.293
vevő túlfizetés	1
elkülönített bankszámla OTP tartozás	17
<b>Összesen:</b>	<b>24.998</b>

Céltartalék: 9.000 e Ft egyéb céltartalék  
16.984 e Ft céltartalék a várható kötelezettségekre (Deák tér mélygarázs 2021.)

c) Pénzügyi mutatók

adatok eFt-ban

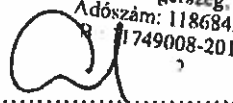
Jövedelmezőségi mutatók	Tény (2017.12.31.)	Tény (2018.12.31.)
Eszköz arányos nyereség	-0,01	0,2
Saját tőkearányos nyereség	-0,02	0,6
Árbevétel arányos nyereség	-0,03	0,8
<b>Hatékonyági mutatók</b>		
Átlagos beszédési idő	32,30	30,8
Szállítók forgási sebessége	10,21	8,5
Forgótőke forgási sebessége	1,12	1,5
Egy főre jutó árbevétel (eFt)	29.278	33.483
<b>Tőkeszerkezeti mutatók</b>		
Saját tőke aránya	0,39	0,42
Idegentőke-saját tőke arány	0,60	0,26
Kamatfedezettségi mutató	2,23	2,63
<b>Likviditási mutatók</b>		
Likviditási ráta	2,63	1,22
Likviditási gyorsráta	0,61	0,42
Pénzeszköz arány	0,04	0,14
Időtartammutató	47	61

Összességében elmondható, hogy a 2018-as év sikeres volt a cég működésében. Sok év után újra pozitív eredménnyel zártunk. Árbevételi terveinket sikerült túlteljesítenünk. Jelentősen sikerült hitelállományunkat is csökkenteni. Foglalkoztatotti létszámunkat a minimális szinten tartottuk, bár ez a TOP projektek előre nem látható többletmunkái miatt nagy terhet rakott a kollégák vállára.

A volt nyomda épület hasznosítása továbbra is nagy terhet jelent a cégnek. A honvédséggel elhúzódó tárgyalások miatt még nem sikerült az iroda épületet bérbe adni, márpedig anélkül nem lehet veszteségmentesen működtetni. Ennek következtében, valamint a már említett jelentős hitel visszafizetés miatt ( ez nem eredménybefolyásoló tényező), a készpénz állományunk továbbra is a kívánt mérték alatt maradt. Ez okozhat a későbbiekben is működési zavarokat.

Zalaegerszeg, 2019.03.31.

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.  
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.  
Adószám: 11868435-2-20  
R 1749008-20183475



Oláh Gábor  
vezérigazgató

A tétel megnevezése	Tény	Terv	Tény	%	Tény	%
	2018.12.31	2018.	2018.12.31	ténybázis	2018.12.31	ténybázis
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	324 991	290 484	321 441	98,9%	321 441	110,7%
Export értékesítés nettó árbevétele						
Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	324 991	290 484	321 441	98,9%	321 441	110,7%
Saját előállítású eszközök állományváltozása						
Saját előállítású eszközök aktívált értéke						
Aktívált saját teljesítmények értéke (03.+04.)						
Egyéb bevételek	11 049	7 916	9 204	83,3%	9 204	116,3%
Anyagköltség	9 052	10 465	18 963	209,5%	18 963	181,2%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	40 844	40 617	36 096	88,4%	36 096	88,9%
Egyéb szolgáltatások értéke	6 782	6 082	2 897	42,7%	2 897	42,7%
Eladott áruk beszerzési értéke	91 368	41 612	55 553	60,8%	55 553	133,5%
Eladott, közvetített szolgáltatások értéke	66 120	63 257	67 704	102,4%	67 704	107,0%
Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	214 166	162 033	181 213	84,6%	181 213	111,8%
Bérfeladás	53 370	51 633	47 634	89,3%	47 634	92,3%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 527	15 605	14 193	166,4%	14 193	91,0%
Bérráulások	13 047	15 537	11 669	89,4%	11 669	75,1%
Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	74 944	82 775	73 496	98,1%	73 496	88,8%
Értécsökkenési leírás	25 648	24 857	25 595	99,8%	25 595	103,0%
Egyéb ráfordítások	15 571	15 020	34 224	219,8%	34 224	227,9%
<b>ÜZEMI(ÜZLETI)TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.)</b>	<b>5 711</b>	<b>13 715</b>	<b>16 117</b>	<b>282,2%</b>	<b>16 117</b>	<b>117,5%</b>
Kapott osztalék és részesedés						
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége						
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége						
Egyéb kapott kamatok, kamatjellegű bevételek	1			0,0%		
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	73		114	156,2%	114	
Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	74	0	114	154,1%	114	
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése						
Fizetendő kamatok és kamatjellegű kifizetések	14 069	13 472	10 906	77,5%	10 906	81,0%
Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékesítése						
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	2 231		2 269	101,7%	2 269	
Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	16 300	13 472	13 175	80,8%	13 175	97,8%
<b>PENZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX.)</b>	<b>-16 226</b>	<b>-13 472</b>	<b>-13 061</b>	<b>124,2%</b>	<b>-13 061</b>	<b>103,1%</b>
<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+C.+D.)</b>	<b>-10 515</b>	<b>243</b>	<b>3 056</b>	<b>344,1%</b>	<b>3 056</b>	<b>1257,6%</b>
Adófizetési kötelezettség		0	382		382	
<b>MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+F.+22.-23.)</b>	<b>-10 515</b>	<b>243</b>	<b>2 674</b>	<b>393,2%</b>	<b>2 674</b>	<b>1100,4%</b>

\*, a negatív előjel miatt tény/tény adat

11868435701211420  
Statistikai számjel

20-10-040187  
Cégjegyzék száma

11

## "A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2018. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosítási tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök	856868	0	838935
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	754	0	382
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	Vagyoni értékű jogok	754		382
6	Szellemi termékek			
7	Üzleti vagy cégérték			
8	Immateriális javakra adott előlegek			
9	Immateriális javak érték helyesbítése			
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	813114	0	795553
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	805071		783492
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	8043		6099
14	Tenyészállatok			
15	Beruházások, felújítások			
16	Beruházásokra adott előlegek			5962
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	43000	0	43000
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	43000		43000
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21	Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
22	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23	Egyéb tartós részesedés			
24	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
25	Egyéb tartósan adott kölcsön			
26	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

Keltetés: 2019. március 31.

Zalaegerszegi Városi Jelenő Zrt.  
8900 Zalaegerszeg, Sütő u 4  
Adószám: 11868435-2-20  
B.: NYH9008-20183475  
2.

a vállalkozás vezetője (képviselője)



11868435701211420

Statistikai számjcl

20-10-040187

Cégjegyzék száma

13

## "A" MÉRLEG Források (passzívák)

2018. 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	431319	0	433994
62	I. JEGYZETT TŐKE	473000		473000
63	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
64	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65	III. TŐKETARTALÉK			
66	IV. ÉREDMÉNYTARTALÉK	-36998		-47634
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	5832		5954
68	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69	Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
70	Valós értékelés értékelési tartaléka			
71	VII. ADÓZOTT ÉREDMÉNY	-10515		2674
72	E. Céltartalékok	17423	0	25984
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
74	Céltartalék a jövőbeni költségekre	11591		16984
75	Egyéb céltartalék	5832		9000
76	F. Kötelezettségek	352083	0	257340
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	258120	0	110974
83	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84	Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
85	Tartozások kötvénykibocsátásból			
86	Beruházási és fejlesztési hitelek	119441		88439
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	121465		5930
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	17214		16605

Keltetés: 2019. március 31.

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.  
 8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 2. vállalkozás vezetője (képviselője)  
 Adószám: 11868435-2-20  
 P.H.B.: 11749008-20183475

11868435701211420  
Statisztikai számjel

20-10-040187  
Cégjegyzék száma

14

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

2018. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí- tással	Tárgyév
a	b	c	d	e
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	93963	0	146366
93	Rövid lejáratú kölcsönök			
94	ebből: az átváltoztatható kötvények			
95	Rövid lejáratú hitelek	35951		83148
96	Vevőktől kapott előlegek			
97	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	37007		38220
98	Váltótartozások			
99	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
100	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
101	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részcsedesi viszonyban lévő vállalkozással szemben			
102	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	21005		24998
103	Kötelezettségek értékelési különbözete			
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105	G. Passzív időbeli elhatárolások	315674	0	314875
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	68		
107	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	8902		8931
108	Halasztott bevételek	306704		305944
109	Források összesen	1116499	0	1032193

Keltezés: 2019. március 31.

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. vállalkozás vezetője (képviselője)  
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4  
Adószám: 11868435-2-20  
B.: 11749008-20183475

## 3. sz. melléklet: Eredménykimutatás

11868435701211420  
Statisztikai számjel

20-10-040187  
Cégjegyzék száma

21

## "A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)


2018. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosi- tással	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	1 Belföldi értékesítés nettó árbevétele	324991		321441
2	2 Exportértékesítés nettó árbevétele			
3	1. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	324991	0	321441
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	11049		9204
8	ebből: visszaírt értékvesztés			10
9	5 Anyagköltség	9052		18963
10	6 Igénybe vett szolgáltatások értéke	40844		36096
11	7 Egyéb szolgáltatások értéke	6782		2897
12	8 Eladott áruk beszerzési értéke	91368		55553
13	9 Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	66120		67704
14	IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	214166	0	181213
15	10 Bérköltség	53370		47634
16	11 Személyi jellegű egyéb kifizetések	8527		14193
17	12 Bérjárulékok	13047		11669
18	V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	74944	0	73496
19	VI. Értékesítési leírás	25648		25595
20	VII. Egyéb ráfordítások	15571		34224
21	ebből: értékvesztés	8		2
22	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	5711	0	16117

Keltetés: 2019. március 31.

Zalacgerszegi Vízüzemi Zrt.  
8900 Zalacgerszeg, Sütő u. 4  
Adószám: 11868435-2-20  
B.: H74900R-20183475

 vállalkozás vezetője (képviselője)



11868435701211420  
Statistikai számjel

20-10-040187  
Cégjegyzék száma

22

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

2018. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosítási	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	15 Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek			
28	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
29	16 Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1		
30	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
31	17 Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	73		114
32	ebből: értékelési különbözet			
33	<b>VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	<b>74</b>	<b>0</b>	<b>114</b>
34	18 Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
35	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
36	19 Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
37	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
38	20 Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	14069		10906
39	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
40	21 Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
41	22 Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	2231		2269
42	ebből: értékelési különbözet			
43	<b>IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)</b>	<b>16300</b>	<b>0</b>	<b>13175</b>
44	<b>B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)</b>	<b>-16226</b>	<b>0</b>	<b>-13061</b>
45	<b>C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)</b>	<b>-10515</b>	<b>0</b>	<b>3056</b>
46	<b>X. Adófizetési kötelezettség</b>			<b>382</b>
47	<b>D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)</b>	<b>-10515</b>	<b>0</b>	<b>2674</b>

Keltezés: 2019. március 31.

  
a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.II.

**ZALAEGERSZEGI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.**  
8900 Zalaegerszeg  
Sütő u. 4.

## **KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

a

**2018.12.31-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 vagyonegyeztetés alapján egyéb források mellett átadásra került a tőketartalék 357 MFt összegben, ami így a részvénytársaság könyveiből kivezetésre került. Az átalakulás során a mérlegben szereplő jegyzett tőke összege nem változott, az 253 MFt.

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

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

A Zrt. alaptervekenysége: ingatlanfejlesztés

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

Könyvvizsgáló neve: Szijártóné Gorza Klára

Könyvvizsgáló kamarai száma: 001067

A könyvvizsgálat éves díja: 792.000 Ft

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

## 2. Számviteli politika

Beszámolási időszak: 2018.01.01. – 2018.12.31.

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: 2019. 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.

2018. évben nem volt a megelőző évek mérleg beszámolóival kapcsolatosan önellenőrzéssel, vagy ellenőrzés során feltárt jelentős összegű hiba.

Az eszközök a könyvekben bekerítési értéken szerepelnek.

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

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

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

A 100.000 Ft alatti egyedi értékű tárgyi eszközök beszerzésekor 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

2018.12.31-én a befektetett eszközök nettó értéke 838.935 e Ft volt.

A befektetett eszközök bruttó értékének alakulása 2018. évben

*adatok e Ft-ban*

Megnevezés	Nyitó egyenleg	Növekedés	Csökkenés	Záró Egyenleg
<i>I. Immateriális javak</i>	3.686		484	3.202
Vagyoni értékű jogok	3.212		10	3.202
Szellemi termékek	474		474	0
<i>II. Tárgyi eszközök</i>	908.899	7.735	1.679	914.955
Ingatlanok	889.014	1.492	72	890.434
Műszaki és egyéb berend.	1.275		1.020	255
Egyéb berend.felszer.járművek	18.610	281	587	18.304
Befejezetlen beruházások	0			0
Beruházásokra adott előleg		5.962		5.962
<i>III. Befekt. pénzügyi eszközök</i>	43.000			43.000
Tartós részesedés kapcs váll.	43.000			43.000
<b>Összesen:</b>	<b>955.585</b>	<b>7.735</b>	<b>2.163</b>	<b>961.157</b>

Tervszerinti értékcsökkenési leírás alakulása 2018. évben

*adatok e Ft-ban*

Megnevezés	Nyitó Egyenleg	Növekedés	Csökkenés	Záró Egyenleg
<i>I. Immateriális javak</i>	2.933	371	484	2.820
Vagyoni értékű jogok	2.459	371	10	2.820
Szellemi termékek	474		474	0
<i>II. Tárgyi eszközök</i>	95.785	25.224	1.607	119.402
Ingatlanok	83.943	22.999		106.942
Műszaki és egyéb berend.	1.275		1.020	255
Egyéb berend.felszer.járművek	10.567	2.225	587	12.205
<b>Összes amortizáció</b>	<b>98.718</b>	<b>25.595</b>	<b>2.091</b>	<b>122.222</b>

##### B. Forgóeszközök

A forgóeszközök 2018. december 31-i értéke 178.246 e Ft. Ezen belül a mérleg sorok az alábbiak szerint alakultak:

## I. Készletek

A készleteken belül az áruk között tartja nyilván a társaság 116.751 e Ft értékben az északi ipari övezetben eladásra szánt területeket, a Deák téri beruházás eladatlan ingatlanjait (irodák, üzletek) valamint egyéb projekteket, eladásra szánt ingatlanokat, telkeket.

## II. Követelések

Ez a mérleg sor meghatározóan a Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők), év végén fennálló, kiszámlázott, egyeztetett 37.393 e Ft összeget mutatja.

A még itt szereplő egyéb követelések – 2.928 e Ft – az alábbiakból tevődik össze:

<i>Egyéb követelések</i>	<i>Összeg eFt-ban</i>
Előlegek	136
Követéssel szembeni kiut.ig.	2.620
Szállító túlfizetés	2
Adott kölcsön	170
<b>Összesen:</b>	<b>2.928</b>

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 21.173 eFt. Ebből a pénztár 386 eFt, a bankbetétek összege pedig 20.787 eFt.

## C. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások összege: 15.013 e Ft, melynek összetevői:

2018. évet érintő biztosítási díj: 60 e Ft  
Halasztott ráfordítás 14.953 e Ft  
(amely a beruházási hitelhez kapcsolódó devizatartozás nem realizált árfolyamvesztéséhez kapcsolódik)

## Források

### **D. Saját tőke**

A társaság jegyzett tőkéje 473.000 eFt.

Az eredménytartalék - 47.634 e Ft. a lekötött tartalék 5.954 e Ft. amely szintén a nem realizált árfolyamvesztéséhez kapcsolódik.

Az adózott eredmény a Zrt. eredménykimutatásában szereplő értékkel megegyezően 2.674 e Ft nyereség. A képződött nyereséget javasoljuk az eredménytartalékba helyezni.

### **E. Céltartalék**

Céltartalék képzésre 9.000 e Ft összegben került sor a számviteli törvény 41 par. (4) bekezdése szerint.

A jövőbeni költségekre 16.984 e Ft céltartalék került elszámolásra.

### **F. Kötelezettségek**

A kötelezettségek összege 257.341 e Ft.

Hosszú lejáratú kötelezettségek között szerepel 110.974 e Ft.- ebből 5.930 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. 88.439 e Ft beruházási hitel, amely a 2013. évben aktiválásra került inkubátorház beruházáshoz került felvételeire. 16.605 e Ft egyéb hosszú lejáratú kötelezettség, amely a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatával kötött vagyonkezelési szerződéssel vagyonkezelésbe átvett ingatlanokhoz kötődik, valamint 1.004 e Ft lízing kötelezettség.

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

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

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

Rövid lejáratú kötelezettségek összege 146.367 e Ft.

A rövidlejáratú kötelezettségeken belül a szállító tartozás 38.220 eFt. az éven túli hitelek 2018-ban esedékes törlesztő részlete 83.148 e Ft. Az egyéb kötelezettségek összege 24.998 e Ft. az alábbiaknak megfelelően:

<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	<i>Összeg eFt-ban</i>
Szja. cégautóadó	1.673
Áfa	7.986
Társasági adó	118
Iparüzési adó	115
Innovációs járulék. klimadíj	19
Járulékok	4.049
Szakképzési hozzájárulás	137
Óvadék, kaució	8.293
Egyéb kötelezettség (áfa. letét)	2.092
Lizing köv. évi törl. részlete	498
Banki tartozás	17
Vevő túlfizetés	1
<b>Összesen:</b>	<b>24.998</b>

#### E. Passzív időbeli elhatárolások

A bevételek, költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása 314.875 eFt. az alábbiak szerint:

<i>Passzív időbeli elhatárolások</i>	<i>Összeg eFt-ban</i>
Telefon, internet	6
2018.évi prémium és járulékaik	8.356
Közüzemi szolg.	45
Bankktg. és kamat	6
Közös költségek	518
Fejl.célra kapott támogatás	305.944
<b>Összesen:</b>	<b>314.875</b>

Az eszközök és források értéke egyezően 1.032.193 e Ft.

#### 4. Az eredmény-kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A beszámoló által érintett időszakban a társaság belföldi értékesítésből származó nettó árbevétele 321.441 e Ft volt, amely a következő tevékenységekből származik:

Tevékenység megnevezése	Árbevétel eFt-ban 2017. év	%	Árbevétel eFt-ban 2018. év	%
Ingatlan bérbeadás	92.374	28,4	101.514	31,6
Vagyongazdálkodás megbízási díja	1.912	0,6	1.898	0,6
Befekt.támogatási progr. bev.	10.000	3,1	10.000	3,1
TOP Projektmenedzsment	24.367	7,5	40.548	12,6
Tovább számlázott szolg.	46.243	14,2	47.093	14,6
Ingatlanértékesítés	118.712	36,5	91.506	28,5
Egyéb bevétel	31.383	9,7	28.882	9,0
<b>Összesen:</b>	<b>324.991</b>	<b>100,0</b>	<b>321.441</b>	<b>100,0</b>



A társaság 2018. évben 9.204 e Ft egyéb bevételt realizált, melynek 88.7 %-a - 8.162 e Ft – beruházáshoz kapcsolódó támogatás.

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

Üzemi tevékenység eredménye	16.117 e Ft
Pénzügyi műveletek eredménye	- 13.061 e Ft
Adózás előtti eredmény	3.056 e Ft
Adófizetési kötelezettség	382 e Ft
Adózott eredmény	2.674 e Ft

A társaság 73.496 e Ft személyi jellegű ráfordítást számolt el 2018. évben. Munkavállalóinak átlagos létszáma 2018-ban 9.6 fő, illetve a duális szakképzés keretében foglalkoztatnak 1 főt. A bérköltségként kifizetett 47.634 e Ft tartalmazza a dolgozóknak kifizetett munkabért, prémiumot, jutalmat, és a tisztségviselőknek járó tiszteletdíjakat.

A vezérigazgató részére 2018-ban 12.000 e Ft bér és prémium került kifizetésre.

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

A személyi jellegű ráfordítások tartalmazzák még az egyéb személyi jellegű kifizetéseket (14.193 eFt), mint pl. a megbizási díjak, a dolgozóknak juttatott cafeteria, reprezentáció, valamint a bérjárulékokat (11.669 e Ft).

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

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

Adóalap növelő:

- Számviteli tv. szerint elszámolt értékcsökkenési leírás	25.595 e Ft
- Követelésekre elszámolt értékvesztés	2 e Ft
- Elengedett követelés	12 e Ft
- Nem a vállalkozás érdekében elszámolt ráfordítás	146 e Ft
- Jövőbeni költségekre képzett céltartalék	5.393 e Ft

Adóalap csökkentő:

- Társasági adótv. szerint elszámolt értékcsökkenési leírás	25.715 e Ft
- Értékvesztés visszairása	10 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.	856.868	838.935
----- * 100 =	----- * 100 = 76.7	----- * 100 = 81.3
Összes eszköz	1.116.499	1.032.193

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

#### 2. Forgóeszközök aránya

Forgóeszköz	247.137	178.246
----- * 100 =	----- * 100 = 22.1	----- * 100 = 17.3
Összes eszköz	1.116.499	1.032.193

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

#### 3. Saját tőke aránya

Saját tőke	431.319	433.994
----- * 100 =	----- * 100 = 38.6	----- * 100 = 42.0
Összes forrás	1.116.499	1.032.193

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

#### 4. Befektetett eszközök fedezettsége

##### *Fedezet I. mutató*

Saját tőke	431.319	433.994
----- * 100 =	----- = 0.50	----- = 0.52
Befektetett eszk.	856.868	838.935

## 5. Pénzügyi helyzet vizsgálata

### 1. Likviditási mutató

Forgóeszközök	247.137	178.246
-----	----- = 2.6	----- = 1.2
Rövid lejáratú kötelezettségek	93.963	146.367

A rövid lejáratú kötelezettségekre fedezetet nyújtanak a társaság forgóeszközei. A likviditási mutató értéke bázisévben 2.6, tárgyévben 1.2.

### 2. Eladósodottság foka

Kötelezettség	352.083	257.341
----- * 100 =	----- * 100 = 31,5	----- * 100 = 24,9
Eszközök összesen	1.116.499	1.032.193

A Zrt. összes eszközeinek 2017-ben 31,5 %-át, 2018-ban 24,9 %-át finanszírozta idegen tőke.

## 6. Jövedelmezőségi mutatók

### 1. Árbevétel arányos nyereség

Üzemi eredmény	5.711	16.117
----- * 100 =	----- * 100 = 1.8	----- * 100 = 5.0
Értékesítés nettó árbevétele	324.991	321.441

### 2. Saját tőke jövedelmezősége

Üzemi eredmény	5.711	16.117
----- * 100 =	----- * 100 = 1.3	----- * 100 = 3.7
Saját tőke	431.319	433.994

### 3. Az alaptőke jövedelmezősége

Adózott nyereség	- 10.515	2.674
----- * 100 =	----- * 100 = -2,2	----- * 100 = 0,6
Jegyzett tőke	473.000	473.000

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

### Egyéb tájékoztató adatok

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

A részvények száma és névértéke 2018. december 31-én:

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

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

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

A Kft. 2018.12.31 egyszerűsített beszámolója szerinti

- saját tőke	42.844 e Ft
- jegyzett tőke	43.000 e Ft
- adózott eredmény	- 66 e Ft

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

Zalaegerszeg, 2019. március 31.

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

-----  
A vállalkozás vezetője

### Cash-Flow kimutatás

Megnevezés	2017	2018
1. Adózás előtti eredmény +/-	-10.515	3.056
2. Elszámolt amortizáció +	25.648	25.595
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás +/-	8	4
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +/-	5.893	8.561
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +/-	-213	
6. Szállítói kötelezettség változása +/-	10.361	1.213
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +/-	-9.018	3.993
8. Passzív időbeli elhatárolások változása +/-	-7.720	-760
9. Vevőkövetelés változása +/-	1.426	3.880
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +/-	53.031	82.889
11. Aktív időbeli elhatárolások változása +/-	790	-2.519
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	0	-382
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás (1-13 sorok)</b>	<b>69.691</b>	<b>125.530</b>
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-7.717	-7.578
15. Befektetett eszközök eladása +	1.800	
16. Kapott osztalék, részesedés +		
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás (14-16 sorok)</b>	<b>-5.917</b>	<b>-7.578</b>
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 -	-93.439	-99.929
25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
26. Véglegesen átadott pénzeszköz -	-130	-146
27. Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása +/-		
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás (17-27 sorok)</b>	<b>-93.569</b>	<b>-100.075</b>
<b>IV. Pénzeszközök változás (I+II+III) +/-</b>	<b>-29.795</b>	<b>17.877</b>

**Kivonat**  
**A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának**  
**2019.05.07-i ülésének határozatairól**

**1.) Napirendi pont**

**A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 1/2019 (V.07.) számú határozata**

*(A Felügyelő Bizottság 2019. évi munkatervének elfogadása)*

*A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a 2019. évi munkatervet az alábbiak szerint:*

2019. május	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ A vezérigazgató 2018. évi prémiumfeladatainak értéklése</li> <li>➤ A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2018. évi beszámolója</li> <li>➤ A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2019. évi végleges üzleti terve</li> </ul>
2019. augusztus	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tájékoztatás a Társaság 2019. I. féléves működéséről</li> </ul>
2019. november	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tájékoztatás a Társaság 2019. I.-III. negyedéves tevékenységéről, a 2019. évvégi várható eredményről</li> <li>➤ A vezérigazgató részére 2019. évre prémiumelőleg kifizetése</li> <li>➤ A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2020. évi előzetes üzleti terve</li> <li>➤ A vezérigazgató 2020. évi prémiumfeladatai</li> </ul>

egyhangúlag elfogadta.

**2) Napirendi pont**

**A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 2/2019 (V.07.) számú határozata**

*(A vezérigazgató részére kitűzött 2018. évi prémiumfeladatok értéklése)*

*A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a vezérigazgató részére kitűzött prémiumfeladatok teljesülését tételesen ellenőrizte, értékelte. Megállapította, hogy a vezérigazgató részére 2018. 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 3/2019 (V.07.) számú határozata**

*(A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2018. évi éves beszámolója)*

*A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a Zrt. 2018. évi beszámolóját, 1.032.193 eFt mérleg-főösszeggel, és 2.674 eFt mérleg szerinti eredménnyel egyhangúlag jóváhagyta, és javasolja a Társaság Közgyűlésének a beszámoló elfogadását.*

**4.) Napirendi pont**

**A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 4/2019 (V.07.) számú határozata**

*(A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2019. évi üzleti terve)*

*A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a Társaságnak a 6/2018 (XII.04.) számú határozatban elfogadott előzetes üzleti tervét végleges üzleti tervként elfogadja.*



Lang Ferenc

Felügyelő Bizottság elnöke

## 6. sz. melléklet: Független könyvvizsgálói jelentés

Szijártóné Gorza Klára  
bejegyzett könyvvizsgáló  
Iroda: 8900 Zalaegerszeg, Batthyány út 3-7.  
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 - 2018. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31.-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszeg 1.032.193 E Ft, az adózott eredmény 2.674 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 szerinti 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 Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felcélosságem 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 bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

#### Figyelemfelhívás

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

Véleményem nincs minősítve e kérdés vonatkozásában.

#### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt 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 beszámolóknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkám alapján arra a következtetésre jutok, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességem erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján az én felelősségem továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményem szerint a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt 2018. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

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

#### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért**

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

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően 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 felügyeletéért.

#### **A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége**


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

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



- Azonosítom és felbecsülöm az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítok ki és hajtok végre, valamint véleményem megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzek. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelnek, 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 vetnek 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, minősíteném koll véleményemet. Következtéseim a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékelem az éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Kommunikálok az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Zalaegerszeg, 2019. április 23.

  
Szijártóné Gorza Klára  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
nyilvántartási szám: 001067

