



# 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  
2024. május 16-i ülésére

**Tárgy:** A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2023. évi beszámolójának elfogadása, a vezérigazgató 2023. évi prémiumának megállapítása, a 2024. évi előzetes üzleti terv véglegesítése

**Előterjesztő:**

Balaicz Zoltán polgármester

**Készítette:**

Oláh Gábor vezérigazgató  
Jóna Péter 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

## **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 2023. évi beszámolójáról, a vezérigazgató 2023. évi prémiumteljesítéséről és a 2024. 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 2024. május 2-i ülésén tárgyalta az előterjesztést.

A Pénzügyi Bizottság 26/2024. (V.09.) határozatával az előterjesztést 9 igen, egyhangú szavazással közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Gazdasági Bizottság 56/2024. (V.08.) határozatával az előterjesztést 10 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Műszaki Bizottság 50/2024. (V.07.) határozatával az előterjesztést – egyhangúlag, 10 igen szavazattal - 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 2023. évi gazdálkodásáról szóló beszámolóját. A Zrt. mérlegfőösszegét 863.259 eFt-ban, adózott eredményét 1.479 eFt-ban állapítja meg.  
A közgyűlés felkéri a vezérigazgatót, hogy a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges lépéseket tegye meg.

**Határidő:** 2024. május 31.

**Felelős:** felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2023. évi prémiumfeladatok teljesítése alapján engedélyezi Oláh Gábor vezérigazgató részére a prémiumalap 100%-ának kifizetését, mivel az vezérigazgató 2023. 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:** 2024. május 31.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. előzetes üzleti tervét – a 185/2023. (XII.14.) közgyűlési határozat alapján 293.792 eFt nettó árbevétellel és 535 eFt adózott eredménnyel - végleges üzleti tervként elfogadja.

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

**Határidő:** 2025. május 31.

**Felelős:** felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató

Zalaegerszeg, 2024. május 9.



**Balaicz Zoltán**  
polgármester

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.  
ÜZLETI JELENTÉS 2023.12.31.


---

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

## ÜZLETI JELENTÉS

2023.12.31.

Készült: 2024. március 31.

  
Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.  
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.  
Adószám: 11863335-2-20  
B.: 11749008-20183475  
1.

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

Megnevezés	2022.12.31. tény	2023. évi terv	2023.12.31 tény	Tény/terv %
<b>Önkormányzati ingatlanok értékesítése, hasznosítása</b>	<b>1 933</b>	<b>1 894</b>	<b>1 950</b>	<b>102,96</b>
Önkormányzati vagyongazdálkodás	1 933	1 894	1 950	102,96
<b>Ingatlan bérbeadás</b>	<b>135 443</b>	<b>132 663</b>	<b>136 166</b>	<b>102,64%</b>
Inkubátorház I. ütem	22 001	22 011	24 589	111,71%
Inkubátorház II. ütem	55 990	54 783	52 896	96,56%
Inkubátorház III. ütem	23 038	22 595	15 019	66,47%
Nyomda bérbeadás	19 112	18 684	18 153	97,16%
Laktanya	6 265	6 409	6 962	108,63%
Deák téri iroda (ÜSZH+egyéb iroda) bérbeadás	8 497	8 181	10 089	123,32%
Deák téri mélygarázs	540	-	432	
Egyéb bérbeadás			8 026	
<b>TOP Projektmenedzsment</b>	<b>27 181</b>	<b>43 143</b>	<b>97 001</b>	<b>224,84%</b>
<b>Ingatlanértékesítés</b>	<b>26 000</b>	<b>18 000</b>	<b>17 965</b>	<b>99,81%</b>
Északi Ipari Park telekértékesítés	26 000	18 000	17 965	99,81%
<b>Befektetés-támogató program</b>	<b>8 000</b>	<b>8,000</b>	<b>8,000</b>	<b>100,00</b>
<b>Egyéb</b>	<b>123 923</b>	<b>282 616</b>	<b>162 204</b>	<b>57,39%</b>
Továbbszámlázott szolgáltatás	107 406	272 938	149 030	54,60%
Egyéb bevétel	16 518	9 678	13 173	136,11%
<b>Értékesítés árbevétele</b>	<b>322.480</b>	<b>486.316</b>	<b>423.285</b>	<b>87,04%</b>

### 1. Önkormányzati ingatlanok értékesítése, hasznosítása

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

A vagyongazdálkodási feladatok megvalósításából 1.950eFt 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 24.589 eFt, Inkubátorház II. esetén 52.896 eFt Inkubátorház III. esetén 15.019 eFt árbevétel realizálódott. A Laktanya bérleti díj bevételéből 6.962 eFt árbevétel keletkezett.

Deák téri iroda (ÜSZH+egyéb iroda) bérbeadásból 10.089 eFt, a Mélygarázs bérbeadásából 432 eFt keletkezett.

Az Edelmann Nyomda Závodszky utcai telephelyét az önkormányzat megvette és egy „belső” Inkubátorházként hasznosítja. A telephely üzemeltetési feladatait a Városfejlesztő Zrt. látja el. 2023. évben 18.153 eFt árbevétel keletkezett.

Egyéb bérbeadásából 8.026e Ft bevétel keletkezett.

### 3. Projektmenedzsment

*Elsősorban Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata számára uniós és hazai forrásokból megvalósuló projektek projektmenedzsmenti feladatainak ellátása egyedi megbízás alapján*

- Helyi termelői és kézműves piac kialakítása Zalaegerszegen
- Helyi Termelői és Kézműves Piac kialakítása Zalaegerszegen - Göcsej Tudásközpont
- Ipari területeket feltáró utak kialakítása Zalaegerszegen
- Zalaegerszeg Északi Ipari Park feltárása és közművekkel való ellátása
- Zalaegerszegi Logisztikai Központ és Konténerterminál
- Inkubátorház bővítés Zalaegerszegen – III. ütem
- Ipari terület kialakítása Zalaszentivánon
- Zalaegerszeg Északi Ipari Park Közművesítése (hazai forrás)
- TOP programmenedzszeri feladatok

A Széchenyi 2020 Terület- és Településfejlesztési Operatív Program keretében megvalósuló projektek 2023. évben befejeződtek, a projektmenedzsmenti feladatok elvégzéséért összességében 97 001 eFt árbevétel keletkezett.

### 4. Ingatlan értékesítés

Az Északi-Ipari Parkban lévő 0779/21 hrsz-ú, 2044m<sup>2</sup> nagyságú, közművesített terület értékesítésre került a Széchenyi István Egyetem részére. Az ingatlan adásvételéből 17.965 eFt árbevétel keletkezett.

A Deák téren épült Belvárosi Társasházban 2023-ban 3 irodát és 3 gépkocsibeállót értékesítettünk, ezen árbevétel azonban nem az „értékesítés nettó árbevétele” soron, hanem az „egyéb bevétel” soron realizálódott.

### 5. Befektetés-támogató Program működtetése

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

A program az alábbi részfeladatokra épül:

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

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

Zalaegerszeg MJV közgyűlése által elfogadott befektetés támogató program működtetésére 2023. 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) a tervezetthez képest kevesebb 149.030eFt árbevételt keletkezett. Ennek oka, hogy a tervezés során még az előző év rendkívül magas energiaáraiával kalkuláltunk.

## 2. Forgalmi tervek mennyiségben és forintban

Megnevezés	2022.12.31. tény (bázis)	2023. évi terv	2023.12.31. tény (Tárgyidőszak)	Tárgyidőszak/ Bázis %	Tárgyidőszak/ terv %
Árbevétel	322.480	486.316	423.285	131,26	87,04

## 3. Bér- létszámgazdálkodás értékelése

Megnevezés	2022.12.31. bázis	2023. Évi terv	2023.12.31. tény	Index % Tény/Bázis	Index% Tény/Terv
Összes létszám	10	10,8	10,6	106,00%	98,15%
Ebből szellemi	8	9	8,8	110,00%	97,78%
fizikai	2	1,8	1,8	90,00%	100,00%
Munkabéreköltség (E-Ft)	41.993	49.836	48161	114,69%	96,64%
Ebből szellemi	36.473	43.764	41825	114,67%	95,57%
fizikai	5.520	6.072	6336	114,78%	104,35%
Átlagkereset (Ft/fő/hó)	349,94	384,54	378,62	108,20%	98,46%
szellemi	379,93	405,22	396,07	104,25%	97,74%
fizikai	230,00	281,11	293,33	127,54%	104,35%

A Társaságnál foglalkoztatottak létszáma 2023. évben várhatóan 10,6 fő, melyből 3 fő az Inkubátorházban dolgozik.

Az Inkubátorházban foglalkoztatottak közül egy 30 órás foglalkoztatott van.

## 4. Beruházási és fenntartási terv

Megnevezés	2022.12.31. bázis	2023. évi terv	2023.12.31. tény	Index % Tény/Bázis	Index% Tény/Terv
Beruházás					
- tárgyi eszköz			1.774		
Rekonstrukció					
Felújítás					
Pénzeszköz átadás					
Összesen		0	1.774		

## 5. Pénzügyi értékelés

### a) Eredmény értékelése összköltséges eljárással

2023.12.31-i beszámolóink eredmény-kimutatása összköltség eljárással készült.  
Az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye 18.901 eFt.

### b) A mérlegtételek és a likviditás bemutatása

**Követelések: 106.164 eFt**  
**Vevőkövetelések: 96.224 eFt**

Ebből nem lejárt követelés	51.833 eFt
Ebből lejárt követelés	113.688 eFt
1-30 nap	2.430 eFt
31-90nap	8.101 eFt
91-180nap	47.826 eFt
181-365nap	54.798 eFt
éven túli	530 eFt
elszámolt értékvesztés:	-69.297 eFt

<i>Egyéb követelések</i>	<i>Összeg eFt-ban</i>
Előlegek	84
Követéssel szembeni kiut.ig	9.379
Adott kölcsön	470
Környezetterhelési díj	7
<b>Összesen:</b>	<b>9.940</b>

**Hosszú lejáratú kötelezettségek:**

- Egyéb hosszú lejáratú hitel: 290 eFt
- Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség: 2.025 eFt

**Rövid lejáratú kötelezettségek:**

- Szállítói tartozás: 91.295 eFt
- Rövid lejáratú hitelek: 8.734 eFt
- vevőktől kapott előlegek - eFt
- Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek: 46.484 eFt

<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	<i>Összeg eFt-ban</i>
Szja	2.803
Cégautóadó	112
Áfa	4.325
Innovációs járulék	223
Társasági adó	2.522
Klímadíj	3
TB járulék	2.835
Szociális hozzájárulási adó	2.216
Óvadék, kaució	14.147
Egyéb kötelezettség(köv.időszaki áfa)	7.545
Lízing köv. évi törl. részlete	1.293
Iparűzési adó	812
Moratórium időszakát érintő kamat	7.648
<b>Összesen:</b>	<b>46.484</b>

Céltartalék: 1.748 eFt egyéb céltartalék  
11.406 eFt céltartalék a várható kötelezettségekre

c) Pénzügyi mutatók

Jövedelmezőségi mutatók	adatok eFt-ban	
	Tény (2022.12.31.)	Tény (2023.12.31.)
Észköz arányos nyereség	0.4	0.2
Saját tőkearányos nyereség	0.7	0.3
Árbevétel arányos nyereség	1.0	0.3
<b>Hatékonysági mutatók</b>		
Átlagos beszédési idő	46.6	57,3
Szállítók forgási sebessége	6.88	5,95
Forgótőke forgási sebessége	2.35	3.87
Egy főre jutó árbevétel (eFt)	32.248	39,933
<b>Tőkeszerkezeti mutatók</b>		
Saját tőke aránya	0,49	0.50
Idegentőke-saját tőke arány	0,03	0.05
Kamatfedezettségi mutató	8.16	9.71
<b>Likviditási mutatók</b>		
Likviditási ráta	0.6	0.9
Likviditási gyorsráta	0.6	0.9
Pénzeszköz arány	0.20	0.21
Időtartammutató	61	85

A 2023-as évünkben a bérbeadásból származó bevételek a tervezett szinten teljesültek. A tervezési időszakban figyelembe vehető tendenciák alapján tovább emelkedő energia árakkal terveztünk, szerencsére ez az áremelkedési folyamat nem folytatódott az elektromos áram esetében, a gázfogyasztásnál pedig a bérlőinkkel együttműködve takarékoskodási intézkedéseket fogantatosítottunk, mind ezek eredményeként a továbbszámlázott költségek jóval a tervezett szint alatt maradtak. A 2023-as év TOP projektek záró éve, emiatt az időben elhúzódó beruházások projektmenedzsmenti záró számlái is ez évben lettek kiszámlázva, így a tervezettől nagyobb árbevételünk keletkezett. Kiadásainkat minimális szinten tartottuk, a takarékoság elvét szem előtt tartva. Összeségében jó gazdasági évet zártunk, amelyet az Inkubátorház egyik legnagyobb bérlőjének esődeljárása árnyékol be, ami a kimagasló eredményünk elérésének elmaradását okozta. (2023 évre nagy mértékű értékvesztést számoltuk el (69.297 eFt) két meghatározó bérlőnk ellen elindult felszámolási eljárás miatt)

Zalaegerszeg, 2024. március 31.

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.  
8900 Zalaegerszeg, Sülő u. 4.  
Adószám: 11868435-2-20  
R.: 1/24/008/20183475

Oláh Gábor  
vezérigazgató

1186843582111420  
Statisztikai számjel

20-10-040187  
Cégjegyzék száma

## Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.

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

## Éves beszámoló

2023

Keltezés: 2024. március 31.

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.  
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.  
Adószám: 11868435-2-20  
B./1749008-20183475  
1  
a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

1186843582111420  
Statizikai számjel

20-10-010187  
Cégyjegyzék száma

11

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2023. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosi- tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök	784465	0	708737
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	2929	0	2269
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	Vagyoni értékű jogok			
6	Szellemi termékek	2929		2269
7	Üzleti vagy cégérték			
8	Immateriális javakra adott előlegek			
9	Immateriális javak értékheylesbitése			
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	738086	0	663018
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	720653		655945
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	7533		7073
14	Fenyészállatok			
15	Beruházások, felújítások	9900		
16	Beruházásokra adott előlegek			
17	Tárgyi eszközök értékheylesbitése			
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 értékheylesbitése			
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

Keltezés: 2024. március 31.

P.H.

Zalamegyezri Városfejlesztő Zrt.  
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.  
a vállalkozás képviselője) 20  
T.C. 11949008 20183475

1186843582111420  
Statistikai számjel

20-10-040187  
Céggjegyzék száma

12

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2023. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosi- tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
29	<b>B. Forgóeszközök</b>	81988	0	130831
30	<b>I. Készletek</b>	0	0	0
31	Anyagok			
32	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33	Növények-, hízó- és egyéb állatok			
34	Késztermékek			
35	Áruk			
36	Készletekre adott előlegek			
37	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	54915	0	106164
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	46995		96224
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	7920		9940
44	Követelések értékelési különbözete			
45	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46	<b>III. ÉRTÉKPAPIROK</b>	0	0	0
47	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
48	Jelentős tulajdoni részesedés			
49	Egyéb részesedés			
50	Saját részvények, saját tiszti részvények			
51	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
52	Értékpapírok értékelési különbözete			
53	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	27073	0	30667
54	Pénztár, esekkek	12		145
55	Bankbetétek	27061		30522
56	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	16168	0	17691
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1154		11942
58	Költségek ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	190		3960
59	Halasztott ráfordítások	14824		1789
60	<b>Eszközök összesen</b>	<b>882621</b>	<b>0</b>	<b>863259</b>

Kelvezés: 2024. március 31.

P.H.

Zalaegerszegi Kereskedelmi és Szolgáltató  
Közhasznú Nonprofit Kft.  
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4  
a vállalkozás vezetője: 11868435-2-20  
11749008-2018347

1186843582111420  
Statistikai számjel

20-10-040187  
Cégjegyzék száma

13

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

2023. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosi- tásai	Fárgyév
a	b	c	d	e
61	<b>D. Saját tőke</b>	429002	0	430481
62	<b>I. JEGYZETT TŐKE</b>	473500		473500
63	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
64	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65	III. TŐKETARTALÉK			
66	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-49375		-44540
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	1724		42
68	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69	Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
70	Valós értékelés értékelési tartaléka			
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	3153		1479
72	<b>E. Céltartalékok</b>	35291	0	13154
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
74	Céltartalék a jövőbeni költségekre	22191		11406
75	Egyéb céltartalék	13100		1748
76	<b>F. Kötelezettségek</b>	149042	0	148828
77	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>	0	0	0
78	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsoló 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	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	12671	0	2315
83	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84	Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
85	Tartozások kötvénykibocsátásból			
86	Beruházási és fejlesztési hitelek	7335		
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	2018		290
88	Tartós kötelezettségek kapcsoló 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	3318		2025

Keltezés: 2024. március 31.

P.H.

Zalacgerényi Zrt.  
8968 Zalaegerszegi út 2/a. 4.  
a vállalkozás vezetője (képviselője) 2-20  
R. 1/17 01-0183475

1186843582111420

Statistikai számjel

20-10-040187

Cégjegyzék száma

14

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

2023. 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	136371	0	146513
93	Rövid lejáratú kölesönök			
94	ebből: az átváltoztatható kötvények			
95	Rövid lejáratú hitelek	45736		8734
96	Vevőktől kapott előlegek	2575		
97	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	51052		91295
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	37008		46484
103	Kötelezettségek értékelési különbözete			
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105	G. Passzív időbeli elhatárolások	269286	0	270796
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			8181
107	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	11650		13540
108	Halasztott bevételek	257636		249075
109	<b>Források összesen</b>	<b>882621</b>	<b>0</b>	<b>863259</b>

Keltetés: 2024. március 31.

P.H.

Zalaegerszegi Várostisztviselő Zrt.  
8900 Zalaegerszeg, Szent u. 4.  
a vállalkozás azonosítója: 11868435-2-20  
B: 11749008/20183475



1186843582111420  
Statistikai számjel

20-10-040187  
Cégjegyzék száma

22

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

2023. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosi- tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
23	13 Kapott (járó) osztalék és részesedés			
24	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
25	14 Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
26	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
27	15 Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölesönökből) 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	663		2590
32	ebből: értékelési különbözet			
33	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	663	0	2590
34	18 Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
35	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
36	19 Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölesönökből) származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
37	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
38	20 Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	5461		3015
39	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
40	21 Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
41	22 Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	11871		14191
42	ebből: értékelési különbözet			
43	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	17332	0	17206
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-16669	0	-14616
45	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	4285	0	4285
46	X. Adófizetési kötelezettség	1132		2806
47	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	3153	0	1479

Keltezés: 2024. március 31.

P.H.

Zalaker Széchenyi Városfejlesztő Zrt.  
8900 Zalakereszten, Síp u. 4.  
a vállalkozás vezetőjének részéről  
B: 11749008-20183475

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.  
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i évi beszámolóhoz

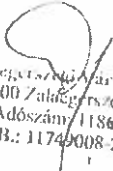
---

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

## KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

a

**2023.12.31-i  
Éves beszámolóhoz**

  
Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.  
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.  
Adószám/11862435-2-70  
B.: 11740008-20182435

## 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 vagyongosztlás 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 cégbíróági 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: 2023.01.01. – 2023.12.31.

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 könyvvitellet 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: 2024. 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.

2023. 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 értékesítési kulcsokat és számolja el az értékesítést a számviteli politikában rögzítettek szerint. A társaság a társasági adóról szóló törvény mellékletében meghatározott leírási kulcsokat alkalmazza.

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

A 200.000 Ft alatti egyedi értékű tárgyi eszközök beszerzésekor azonnal egy összegben leírásra kerülnek.

Terven felüli értékesítési 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

Ingtatlanok

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 értékesítéseket a társasági adótörvény adta lehetőségek szerint számolta el.

### 3. A mérleghez kapcsolódó kiegészítő információk

#### Eszközök

##### A. Befektetett eszközök

2023.12.31-én a befektetett eszközök nettó értéke 708.737 e Ft volt.

##### A befektetett eszközök bruttó értékének alakulása 2023. évben

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Nyitó egyenleg	Növekedés	Csökkenés	Záró Egyenleg
<i>I. Immateriális javak</i>	5.588			5.588
Vagyoni értékű jogok	2.288			2.288
Szellemi termékek	3.300			3.300
<i>II. Tárgyi eszközök</i>	913.306	1.774	61.078	854.002
Ingatlanok	878.471		51.107	827.364
Műszaki és egyéb berend.	0			0
Egyéb berend.felszer.járművek	24.935	1.607	71	26.471
Befejezetlen beruházások	9.900		9.900	0
Kisért.tárgyi eszk.	0	167		167
<i>III. Befekt. pénzügyi eszközök</i>	43.450			43.450
Tartós részesedés kapcs.váll.	43.000			43.000
Egyéb tartós részesedés	450			450
<b>Összesen:</b>	<b>962.344</b>	<b>1.774</b>	<b>61.078</b>	<b>903.040</b>

##### Tervszerinti értékesítési leírás alakulása 2023. évben

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Nyitó Egyenleg	Növekedés	Csökkenés	Záró Egyenleg
<i>I. Immateriális javak</i>	2.659	660		3.319
Vagyoni értékű jogok	2.288			2.288
Szellemi termékek	371	660		1.031
<i>II. Tárgyi eszközök</i>	175.220	21.313	5.549	190.984
Ingatlanok	157.818	19.079	5.478	171.419
Műszaki és egyéb berend.	0			0
Egyéb berend.felszer.járművek	17.402	2.067	71	19.398
Kisért.tárgyi eszk.	0	167		167
<b>Összes amortizáció</b>	<b>177.879</b>	<b>21.973</b>	<b>5.549</b>	<b>194.303</b>

##### B. Forgóeszközök

A forgóeszközök 2023. december 31-i értéke 136.831 e Ft. Ezen belül a mérleg sorok az alábbiak szerint alakultak:

## I. Készletek

Készletállománya nincs a Társaságnak.

## II. Követelések

Ez a mérleg sor meghatározóan a Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők), év végén fennálló, kiszámlázott, egyeztetett 165.521 e Ft összegét mutatja, csökkentve a 69.297 e Ft elszámolt értékvesztéssel. A mérleg soron így 96.224 e Ft szerepel. A nagy összegű értékvesztés elszámolására azért került sor, mivel a Zrt két meghatározó bérlője ellen felszámolási eljárás indult.

A még itt szereplő egyéb követelések – 9.940 e Ft – az alábbiakból tevődik össze:

<i>Egyéb követelések</i>	<i>Összeg eFt-ban</i>
Előlegek	84
Követéssel szembeni kiut.ig.	9.379
Adott kölcsön	470
Környezetterhelési díj	7
<b>Összesen:</b>	<b>9.940</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 30.667 eFt. Ebből a pénztár 145 eFt, a bankbetétek összege pedig 30.522 eFt.

## C. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások összege: 17.691 e Ft, melynek összetevői:

2023. évet érintő bevételek:	11.942 e Ft
2024. évet érintő biztosítási díj:	217 e Ft
2024. évet érintő ráfordítások:	3.743 e Ft
Halasztott ráfordítás :	1.789 e Ft
(amely a beruházási hitelhez kapcsolódó devizatartozás nem realizált árfolyamvesztéséhez kapcsolódik)	

## Források

### D. Saját tőke

A társaság jegyzett tőkéje 473.500 eFt.

Az eredménytartalék - 44.540 e Ft, a lekötött tartalék 42 e Ft, amely szintén a nem realizált árfolyamvesztéséhez kapcsolódik.

Az adózott eredmény a Zrt. eredménykimutatásában szereplő értékkel megegyezően 1.479 e Ft nyereség.

#### E. Céltartalék

Céltartalék képzésre 1.748 e Ft összegben került sor a számviteli törvény 41 par. (4) bekezdése szerint.

A jövőbeni költségekre képzett céltartalék 11.406 e Ft.

#### F. Kötelezettségek

A kötelezettségek összege 148.828 e Ft.

Hosszú lejáratú kötelezettségek között szerepel 2.315 e Ft,- ebből 290 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. Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettség soron 2.025 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 járulékai teljes visszafizetéséért.

Rövid lejáratú kötelezettségek összege 146.513 e Ft.

A rövidlejáratú kötelezettségeken belül a szállító tartozás 91.295 e Ft, az éven túli hitelek 2024-ben esedékes törlesztő részlete 8.734 e Ft. Az egyéb kötelezettségek összege 46.484 e Ft, az alábbiaknak megfelelően:

<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	<i>Összeg e Ft-ban</i>
Szja	2.803
Cégautóadó	112
Áfa	4.325
Innovációs járulék	223
Társasági adó	2.522
Klímadíj	3
TB járulék	2.835
Szociális hozzájárulási adó	2.216
Óvadék, kaució	14.147
Egyéb kötelezettség(köv.időszaki áfa)	7.545
Lízing köv. évi törl. részlete	1.293
Iparűzési adó	812
Moratórium időszakát érintő kamat	7.648
Összesen:	<b>46.484</b>

#### E. Passzív időbeli elhatárolások

A bevételek, költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása 270.796 eFt, az alábbiak szerint:

<i>Passzív időbeli elhatárolások</i>	<i>Összeg eFt-ban</i>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	8.181
Vagyongbiztosítás	1.091
Telefon, internet	22
2023.évi prémium és járulékai	12.176
Közüzem. szolg.	44
Banki és lízingkamat	1
Kiküldetési ktg-ek	153
Közös költségek	53
Fejlesztésre kapott támogatás	249.075
<b>Összesen:</b>	<b>270.796</b>

Az eszközök és források értéke egyezően 863.259 e Ft.

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

A beszámoló által érintett időszakban a társaság belföldi értékesítésből származó nettó árbevétele 423.285 e Ft volt, amely a következő tevékenységekből származik:

Tevékenység megnevezése	Árbevétel eFt-ban 2022. év	%	Árbevétel eFt-ban 2023. év	%
Ingyan bérbeadás	135.443	42,0	136.166	42,0
Vagyongazdálkodás megbízási díja	1.933	0,6	1.950	0,6
Befekt.támogatási progr. bev.	8.000	2,5	8.000	2,5
Projektmenedzsment feladatok	27.180	8,4	97.001	8,4
Tovább számlázott szolg.	107.406	33,3	149.030	33,3
Ingyanértékesítés	26.000	8,1	17.965	8,1
Egyéb bevétel	16.518	5,1	13.173	5,1
<b>Összesen:</b>	<b>322.480</b>	<b>100,0</b>	<b>423.285</b>	<b>100,0</b>

A társaság 2023. évben 103.988 e Ft egyéb bevételt realizált, melynek 51,9 %-a - 54.000 e Ft - az Önkormányzat által a működéshez nyújtott támogatás.

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

Üzemi tevékenység eredménye	18.901 e Ft
Pénzügyi műveletek eredménye	-14.616 e Ft
Adózás előtti eredmény	4.285 e Ft
Adófizetési kötelezettség	2.806 e Ft
Adózott eredmény	1.479 e Ft

A társaság 93.659 e Ft személyi jellegű ráfordítást számolt el 2023 évben. Munkavállalóinak átlagos létszáma 2023-ban 10 fő. A bérköltségeként kifizetett 74.468 e Ft tartalmazza a dolgozóknak kifizetett munkabért, prémiumot, jutalmat, és a tisztségviselőknek járó tiszteletdíjukat.

A vezérigazgató részére 2023-ban 14.400 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 (9.424 e Ft), mint pl. a megbízási díjak, a dolgozóknak juttatott cafeteria, reprezentáció, valamint a bérjárulékokat (9.767 e Ft).

A pénzügyi műveletek eredménye az egyéb bevételekből (árfolyannyereség), 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 értékesítési leírás + kivezetett eszközök nyilv.értéke	67.602 e Ft
- Értékvesztés	69.196 e Ft

Adóalap csökkentő:

- Társasági adótv. szerint elszámolt értékesítési leírás kivezetett eszközök nyilv.értéke	67.902 e Ft
- Felhasznált céltartalék	10.785 e Ft
- Visszaírt értékvesztés	45 e Ft
- Elhatárolt veszteség	31.175 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.	784.465	708.737
----- * 100 =	----- * 100 = 88,9	----- * 100 = 82,1
Összes eszköz	882.621	863.259

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

## 2. Forgóeszközök aránya

Forgóeszköz	81.988	136.831
----- * 100 =	----- * 100 = 9,3	----- * 100 = 15,9
Összes eszköz	882.621	863.259

A forgóeszközökön belül a vevőállomány képvisel jelentős nagyságrendet.

## 3. Saját tőke aránya

Saját tőke	429.002	430.481
----- * 100 =	----- * 100 = 48,6	----- * 100 = 49,9
Összes forrás	882.621	863.259

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

## 4. Befektetett eszközök fedezettsége

### Fedezet I. mutató

Saját tőke	429.002	430.481
----- * 100 =	----- = 0,55	----- = 0,61
Befektetett eszk.	784.465	708.737

## 5. Pénzügyi helyzet vizsgálata

### 1. Likviditási mutató

Forgóeszközök	81.988	136.831
----- =	----- = 0,6	----- = 0,9
Rövid lejáratú kötelezettségek	136.371	146.513

### 2. Eladósodottság foka

Kötelezettség	149.042	148.828
----- * 100 =	----- * 100 = 16,9	----- * 100 = 17,2
Eszközök összesen	882.621	863.259

A Zrt. összes eszközeinek 2022-ben 16,9 %-át, 2023-ban 17,2 %-át finanszírozta idegen tőke.

## 6. Jövedelmezőségi mutatók

### 1. Árbevétel arányos nyereség

Üzemi eredmény	20.954	18.901
----- * 100 =	----- * 100 = 6,5	----- * 100 = 4,5
Értékesítés nettó árbevétele	322.480	423.285

### 2. Saját tőke jövedelmezősége

Üzemi eredmény	20.954	18.901
----- * 100	----- * 100 = 4,9	----- * 100 = 4,4
Saját tőke	429.002	430.481

### 3. Az alaptőke jövedelmezősége

Adózott nyereség	3.153	1.479
----- * 100 =	----- * 100 = 0,7	----- * 100 = 0,3
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 2023. 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. 2023.12.31 egyszerűsített beszámolója szerint

- saját tőke	42.509 e Ft
- jegyzett tőke	43.000 e Ft
- adózott eredmény	- 79 e Ft

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

Zalaegerszeg, 2024. március 31.

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.  
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.  
Adószám: 11868435-2-20  
B-11/40008-20183475  
1.

-----  
A vállalkozás vezetője

## KIVONAT

**A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt Felügyelő Bizottságának  
2024.05.06-i ülésének határozatáról**

**1.) Napirendi pont**

**A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 1/2024 (V.06.) számú határozata**

*(A Felügyelő Bizottság 2024. évi munkatervének elfogadása)*

*A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a 2024. évi munkatervet az alábbiak szerint:*

2024. május	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ A Felügyelő Bizottság 2024. évi munkaterve</li> <li>➤ A vezérigazgató 2023. évi prémiumfeladatainak értékelése</li> <li>➤ A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2023. évi beszámolója</li> <li>➤ A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2024. évi végleges üzleti terve</li> </ul>
2024. augusztus	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tájékoztató a Társaság 2024. I. féléves működéséről</li> </ul>
2024. november	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tájékoztató a Társaság 2024. I.-III. negyedéves tevékenységéről, a 2024. évvégi várható eredményről</li> <li>➤ A vezérigazgató részére 2024. évre prémiumelőleg kifizetése</li> <li>➤ A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2025. évi előzetes üzleti terve</li> <li>➤ A vezérigazgató 2025. évi prémiumfeladatai</li> </ul>

elfogadta.

**2.) Napirendi pont**

**A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 2/2024 (V.06.) számú határozata**

*(A vezérigazgató részére kifizített 2023. évi prémiumfeladatok értékelése)*

*A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a vezérigazgató részére kifizített prémiumfeladatok teljesülését tételenként ellenőrizte, értékelte. Megállapította, hogy a vezérigazgató részére 2023. évre kifizített 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 3/2024 (V.06.) számú határozata**

*(A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2023. évi éves beszámolója)*

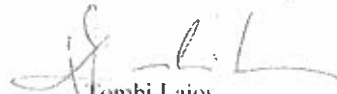
*A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a Zrt. 2023. évi beszámolóját, 863.259 eFt mérleg-főösszeggel, és 1.479 eFt mérleg szerinti eredménnyel egyhangúlag jóváhagyta, és javasolja a Társaság Közgyűlésének a beszámoló elfogadását.*

**4.) Napirendi pont**

**A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 4/2024 (V.06.) számú határozata**

*(A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2024. évi végleges üzleti terve)*

*A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a Társaságnak a 6/2023. (XII.04.) 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.  
Levelezési cím: 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 - 2023. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2023. december 31.-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 863 259 E Ft, az adózott eredmény 1 479 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 2023. december 31.- én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló éves beszámoló 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 2023. 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 könyvvizsgálóval 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.

1



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 2023. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt 2023. 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 közvéleményre 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 könyvvizsgálatáért való felelőssége**

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

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal 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 könyvvizsgálói eljárásokat alakítok ki és hajtok végre, valamint véleményem megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerezek. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat



összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló 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, 2024. április 25.

  
Szijártóné Gorza Klára  
kamarai tag könyvvizsgáló  
nyilvántartási szám: 001067

