



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

☒ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. ☎ 92/502-106
e-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2025 május 15-i ülésére

Tárgy: A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2024. évi beszámolójának elfogadása, a vezérigazgató 2024. évi prémiumának megállapítása, a 2025. évi előzetes üzleti terv véglegesítése, a könyvvizsgáló megbízása, az alapszabály módosítása

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester

Készítette: Oláh Gábor vezérigazgató
Jóna Péter gazdasági tanácsadó

Tárgyalta: Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Pénzügyi Bizottság
Gazdasági Bizottság
Műszaki Bizottság
Felügyelő Bizottság
Tulajdonosi Tanácsadó Testület

Közgyűlésre meghívást kap: Oláh Gábor vezérigazgató
Dékányné Boros Magdolna a felügyelőbizottság elnöke
Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló

Törvényességi és tartalmi, formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 3:109. § (2)-(4) bekezdése szerint:

"(2) A gazdasági társaság legfőbb szervének feladata a társaság alapvető üzleti és személyi kérdéseiben való döntéshozatal. A legfőbb szerv hatáskörébe tartozik a számviteli törvény szerinti beszámoló (a továbbiakban: beszámoló) jóváhagyása és a nyereség felosztásáról való döntés.

(3) A gazdasági társaság legfőbb szerve dönt a taggal, a vezető tisztségviselővel, a felügyelőbizottsági taggal és a társasági könyvvizsgálóval szembeni kártérítési igény érvényesítéséről.

(4) Egyszemélyes társaságnál a legfőbb szerv hatáskörét az alapító vagy az egyedüli tag gyakorolja. A legfőbb szerv hatáskörébe tartozó kérdésekben az alapító vagy az egyedüli tag írásban határoz és a döntés az ügyvezetéssel való közléssel válik hatályossá."

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 2024. évi beszámolójáról, a vezérigazgató 2024. évi prémiumteljesítéséről és a 2025. évi előzetes üzleti terv véglegesítéséről, a könyvvizsgáló megbízásáról és az alapszabály módosításáról.

Az alapszabályon a következő módosításokat szükséges átvezetni: A társaság könyvvizsgálójának megbízásáról szükséges határozatot hozni, amely határozat átvezetésre kerül az alapító okiraton. Ezen módosítással együtt átvezetésre kerülnek az alapszabályon a statisztikai nyilvántartásokban 2025. január 1-jétől új osztályozás szerinti TEÁOR kódok a cég tevékenységi körét illetően

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
7. sz. melléklet: Alapszabály módosításokkal egységes szerkezetben
8. sz. melléklet: Nyilatkozat zárt ülés tartásának mellőzéséről

A Tulajdonosi Tanácsadó Testület az előterjesztést a 2025. május 7-i ülésén megtárgyalta. Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 101/2025. (V.05.) határozatával az előterjesztést megtárgyalta és 13 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

A Pénzügyi Bizottság 43/2025. (V.06.) határozatával az előterjesztést 9 igen, egyhangú szavazással közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Gazdasági Bizottság 68/2025. (V.07.) határozatával az előterjesztést 15 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Műszaki Bizottság 56/2025. (V.06.) határozatával az előterjesztést – egyhangúlag 13 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 2024. évi gazdálkodásáról szóló beszámolóját. A Zrt. mérlegfőösszegét 803.389 eFt-ban, adózott eredményét 417 eFt-ban állapítja meg.

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

Határidő: 2025. május 31.

Felelős: felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2024. évi prémiumfeladatok teljesítése alapján engedélyezi Oláh Gábor vezérigazgató részére a prémiumalap 100%-ának kifizetését, mivel az vezérigazgató 2024. 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: 2025. május 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. előzetes üzleti tervét – a 198/2024. (XII.12.) közgyűlési határozat 1. pontja alapján 318.917 eFt nettó árbevétellel és 3.982 eFt adózott eredménnyel - végleges üzleti tervként elfogadja.

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

Határidő: 2026. május 31.

Felelős: felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató

4. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. könyvvizsgálójának 2025. május 15-től 2030. május 15-ig terjedő határozott időre Szijártóné Gorza Klárát választja meg (címe: 8900 Zalaegerszeg, Batthyány Lajos utca 3-7. 1. em. 2., kamarai nyilvántartási száma: 001067).

A közgyűlés a könyvvizsgáló megbízási díját 100.000 Ft + ÁFA /hó összegben állapítja meg.

A közgyűlés felkéri az ügyvezetőt a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2025. május 31.

Felelős: felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató

5. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. (8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4. 1. em. 1. ajtó, cégjegyzékszám: 20-09-040187, adószáma: 11868435-2-20) alapszabályát az alábbiak szerint módosítja:

„A 3. pont helyébe a következő lép:

3. A TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGI KÖREI

8210 '25	Adminisztratív, üzletmenetet támogató szolgáltatás (Főtevékenység)
4690 '25	Vegyes termékkörű nagykereskedelem
6811 '25	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
6812 '25	Ingyanfejlesztés
7020 '25	Üzletviteli, egyéb üzletvezetési tanácsadás
7112 '25	Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
7330 '25	PR-tevékenység
8569 '25	M.n.s. oktatást kiegészítő tevékenység
6820 '08	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6831 '08	Ingyanügynöki tevékenység
5229 '08	Egyéb szállítást kiegészítő szolgáltatás

Engedélyhez kötött tevékenységet a Társaság csak engedély birtokában folytat.

A 11. pont helyébe a következő lép:

11. KÖNYVVIZSGÁLÓ

1. A Könyvvizsgáló feladata, hogy gondoskodjon a számviteli törvényben meghatározott könyvvizsgálat elvégzéséről, és ennek során mindenekelőtt annak megállapításáról, hogy a Társaság számviteli törvény szerinti beszámolója megfelel-e a jogszabályoknak, továbbá megbízható és valós képet ad-e a társaság vagyoni és pénzügyi helyzetéről, működésének eredményéről.
2. A Könyvvizsgáló feladatának teljesítése érdekében betekinthez a társaság könyveibe, a vezető tisztségviselőktől, illetve a Társaság munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, a Társaság bankszámláját, pénztárát, értékpapír- és áruállományát, szerződéseit megvizsgálhatja.
3. A Felügyelő Bizottság kezdeményezheti a Könyvvizsgálónak a bizottság ülésén történő meghallgatását. A Könyvvizsgáló is kérheti, hogy a Felügyelő Bizottság az általa javasolt ügyet tűzze napirendjére, illetve, hogy a Felügyelő Bizottság ülésén tanácskozási joggal részt vehessen.
4. A Könyvvizsgáló az eljárása során sem alakíthat ki olyan szakmai együttműködést a Társaság ügyvezetésével, amely a könyvvizsgálati feladatok pártatlan elvégzését veszélyeztetheti.
5. Ha a Könyvvizsgáló megállapítja, illetve egyébként tudomást szerez arról, hogy a Társaság vagyonának jelentős csökkenése várható, illetve olyan tényt észlel, amely a Vezérigazgató, vagy a Felügyelő Bizottság tagjainak a Ptk.-ban meghatározott felelősségét vonja maga után, köteles ezt a társaság Részvényesének jelezni. Ha a Részvényes ebben a körben a jogszabályok által megkívánt döntéseket nem hozza meg, a Könyvvizsgáló erről a társaság törvényességi felügyeletét ellátó cégbíróságot értesíti.
6. **Társaság könyvvizsgálója 2025. május 15. napjától 2030. május 15. napjáig:**

Szijártóné Gorza Klára

an: Szépvölgyi Klára

Könyvvizsgálói kamarai tagsági száma: 001067

Lakcíme: 8900 Zalaegerszeg, Stadion u. 8.

A Könyvvizsgáló szervezetre, illetve a Könyvvizsgáló személyére a Vezérigazgatónak a Felügyelő Bizottság egyetértésével kell javaslatot tennie a Részvényes felé.”

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapszabály aláírására és felkéri a vezérigazgatót a változásnak a cégbíróságnál történő bejelentésére.

Határidő: 2025. június 13.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester
felkérésre vezérigazgató

Zalaegerszeg, 2025. május 8.

Balaicz Zoltán s.k.
polgármester

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
ÜZLETI JELENTÉS 2024.12.31.

Üzleti jelentés

a 2024. évi beszámolóhoz



ZALAEGRSZEGI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Adószám: 11868435-7-00
B: 11749008-20183475

Készítette: Oláh Gábor vezérigazgató

1. Az üzleti tevékenységek értékelése a tervezett árbevételek tükrében

Megnevezés	2023.12.31. tény	2024. évi terv	2024.12.31 tény	Tény/terv %
Önkormányzati ingatlanok értékesítése, hasznosítása	1 950	1 894	1 963	103,64
Önkormányzati vagyongazdálkodás	1 950	1 894	1 963	103,64
Ingyenbérbeadás	136 166	94 630	158 635	167,64%
Inkubátorház I. ütem	24 589	24 515	25 884	105,58%
Inkubátorház II. ütem	52 896	37 978	41 686	109,76%
Inkubátorház III. ütem	15 019	11 334	20 923	184,60%
Nyomda bérbeadás	18 153	9 060	5 597	61,78%
Laktanya	6 962	-	4 671	
Deák téri iroda (ÜSZI+egyéb iroda) bérbeadás	10 089	11 239	11 438	101,77%
Deák téri mélygarázs	432	504	280	55,56%
Egyéb bérbeadás	8 026	-	48 156	
TOP Projektmenedzsment	97 001	63 315	33 418	52,78%
Ingyenértékesítés	17 965	-	-	
Északi Ipari Park telekértékesítés	17 965	-	-	
Befektetés-támogató program	8.000	8.000	8.000	100,00
Egyéb	162 204	125 953	124 049	98,49%
Továbbszámlázott szolgáltatás	149 030	110 258	95 985	87,05%
Egyéb bevétel	13 173	15 695	28 064	178,81%
Értékesítés árbevétele	423.285	293 792	326 065	110,98%

1. Önkormányzati ingatlanok értékesítése, hasznosítása

A Zalaegerszeg MJV Önkormányzatával kötött vagyongazdálkodási megállapodás szerinti kiemelt akcióterületeken ingatlanok értékesítése adásvétele, csere, bérlet újján történő hasznosítása.

A vagyongazdálkodási feladatok megvalósításából 1.963eFt realizálódott.

2. Ingyenbérbeadás

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 25.884 eFt, Inkubátorház II. esetén 41.686 eFt Inkubátorház III. esetén 20.923 eFt árbevétel realizálódott.

A Laktanya területén a tervezettől eltérően 2024-ben nem indult el a fejlesztés, ezért 2024. évben is üzemeltettük a létesítményt, melyhez kapcsolódóan bérleti díj bevételéből 4.671 eFt árbevétel keletkezett.

Deák téri iroda (ÜSZI+egyéb iroda) bérbeadásból 11.438 eFt, a Mélygarázs bérbeadásából 280 eFt keletkezett.

Az Edelmann Nyomda Závodszy utcai telephelyét az önkormányzat értékesítette és április 30-ával az új tulajdonosnak birtokba adta. A telephely üzemeltetési feladataiból 2024. április 30-ig 5.597 eFt árbevétel keletkezett.

Egyéb bérbeadásából 48.156e Ft bevétel keletkezett.

3. Projektmenedzsment

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

2024. évben Társaságunk egyik fő feladata a 2021-2027 évi, TOP PLUSZ program keretében tervezett gazdaságfejlesztési célú projektek támogatási kérelem benyújtásához szükséges dokumentációjának elkészítése volt.

Ezen túl, a hazai forrás finanszírozású Zalaegerszeg külterületén található északi ipari park infrastruktúra fejlesztésével összefüggő projektek, melyek megvalósításában koordinációs feladatokat látunk el.

2024. évben folyamatban lévő projektek:

- Zalaegerszeg északi Ipari park infrastruktúra fejlesztésével összefüggő ivóvíz- és iparivíz-ellátáshoz szükséges beruházások, szennyvíz és ipari szennyvíz-kivezetése érdekében szükséges szennyvízcsatorna és -vezeték kiépítése érdekében a fejlesztés tervezése előkészítése és kivitelezése
- Zalaegerszeg külterületén található északi ipari park infrastruktúra fejlesztésével összefüggő közműfejlesztés és közműcsatlakozások megvalósítása keretében a csapadékvíz biztonságos kezelésével összefüggő infrastruktúra-fejlesztés előkészítése, tervezése, ingatlanrendezése
- Északi ipari park bővítése, vízi közművek és feltárási út építése, közvilágítása"

A projektmenedzsmenti tevékenységre tervezett árbevétel a TOP Plusz program, valamint a hazai forrásból megvalósuló északi ipari parki közműfejlesztések csúszása miatt elmaradt a tervezett szinttől, A projektmenedzsmenti és koordinációs feladatok elvégzéséért összességében 33 418 eFt árbevétel keletkezett.

4. Ingatlan értékesítés

A Deák téren épült Belvárosi Társasházban 2024-ban 1 irodát és 1 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 idetelepítésével szintén lehetőséget teremtünk új munkahelyek létrehozásában.

Zalaegerszeg MJV közgyűlése által elfogadott befektetés támogató program működtetésére 2024. 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 124.049 eFt árbevételt keletkezett. Ennek oka, hogy a tervezés során még az előző évek alapján kalkulált magasabb energiaárakkal számoltunk.

2. Forgalmi tervek mennyiségben és forintban

Megnevezés	2023.12.31. tény (bázis)	2024. évi terv	2024.12.31. tény (Tárgyidőszak)	Tárgyidőszak/Bázis %	Tárgyidőszak/terv %
Árbevétel	423.285	293.792	326.065	76,5	111,0

3. Bér- létszámgazdálkodás értékelése

Megnevezés	2023.12.31. bázis	2024. Évi terv	2024.12.31. tény	Index % Tény/Bázis	Index% Tény/Terv
Összes létszám	10,6	10,8	10,2	96,38%	94,60%
Ebből szellemi	8,8	9	8,4	95,64%	93,52%
fizikai	1,8	1,8	1,8	100,00%	100,00%
Munkabéreköltség (E Ft)	48 161	54 173	50 699	120,73%	101,73%
Ebből szellemi	41 825	47 064	43 583	119,49%	99,59%
fizikai	6 336	7 109	7 116	128,91%	117,19%
Átlagkereset (Ft/fő/hó)	378,62	418,00	413,53	125,26%	107,54%
szellemi	396,07	435,78	431,51	124,94%	106,49%
fizikai	293,33	329,12	329,44	128,91%	117,19%

A Társaságnál foglalkoztatottak létszáma 2024. évben 10,2 fő volt, melyből 3 fő az Inkubátorházban dolgozik.

Az Inkubátorházban foglalkoztatottak közül egy 30 órás foglalkoztatott van.

4. Beruházási és fenntartási terv

Megnevezés	2023.12.31. bázis	2024. évi terv	2024.12.31. tény	Index % Tény/Bázis	Index% Tény/Terv
Beruházás					
- tárgyi eszköz					
Rekonstrukció					
Felújítás					
Pénzeszköz átadás					
Összesen		0			

5. Pénzügyi értékelés

a) Eredmény értékelése összköltséges eljárással

2024.12.31-i beszámolóink eredmény-kimutatása összköltség eljárással készült.

Az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye -76 eFt.

b) A mérlegtételek és a likviditás bemutatása

Követelések: 64.739 eFt
Vevőkövetelések: 143.186 eFt

Ebből nem lejárt követelés	38.994 eFt
Ebből lejárt követelés	104.192 eFt
1-30 nap	2.547 eFt
31-90nap	2.571 eFt
91-180nap	553 eFt
181-365nap	- eFt
éven túli	98.521 eFt
elszámolt értékvesztés:	-78.447 eFt

Egyéb követelések	Összeg eFt-ban
Előlegek	53
Ktgvetéssel szembeni kiut.ig	5.682
Adott kölcsön	670
Környezetterhelési díj	4
Társasági adó	411
egyéb követelés	7
Szállító túlfizetés	20
illeték	42
Összesen:	6.889

Rövid lejáratú kötelezettségek:

- Szállítói tartozás: 56.313 eFt
- vevőktől kapott előlegek 7.650 eFt
- Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek: 40.815 eFt

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	Összeg eFt-ban
Szja	2.895
Cégaudó	113
Áfa	5.208
Innovációs járulék	255
Klímadíj	3
TB járulék	2.954
Szociális hozzájárulási adó	2.295
Óvadék, kaució	16.972
Egyéb kötelezettség(köv.időszaki áfa)	7.760
Lízing köv. évi törl. részlete	2.025
Iparüzési adó	332
Önellenőrzés	3
Összesen:	40.815

Céltartalék: 10.799 eFt céltartalék a várható kötelezettségekre

c) Pénzügyi mutatók

Jövedelmezőségi mutatók	adatok eFt-ban	
	Tény (2023.12.31.)	Tény (2024.12.31.)
Eszköz arányos nyereség	0,2	0,1

Saját tőkearányos nyereség	0,3	0,1
Árbevétel arányos nyereség	0,3	0,1
Hatékonyági mutatók		
Átlagos beszédési idő	57,3	50,0
Szállítók forgási sebessége	5,95	5,79
Forgótőke forgási sebessége	3,87	2,36
Egy főre jutó árbevétel (eFt)	39.933	32.606
Tőkeszerkezeti mutatók		
Saját tőke aránya	0,50	0,54
Idegentőke-saját tőke arány	0,05	0,0
Kamatfedezettségi mutató	9,71	84,05
Likviditási mutatók		
Likviditási ráta	0,9	1,3
Likviditási gyorsráta	0,9	1,3
Pénzeszköz arány	0,21	0,65
Időtartammutató	85	108,1

A 2024-es évben a bérbeadásból származó bevételek mintegy 10%-kal a tervezetten felül teljesültek. A projektmenedzsmenti tevékenységre tervezett árbevétel a TOP + program, valamint a hazai forrásból megvalósuló északi ipari parki közműfejlesztések csúszása miatt elmarad a tervezett szinttől. Viszont az ingatlan bérbeadásból származó plusz bevételek ellensúlyozni tudták ezt a kiesést. A kedvezőbb energia árak szintén csökkentették a továbbszámolt tételek bevétel nagyságát. Bér- és létszámgazdálkodásunkat a tervezett szinten tudtuk teljesíteni. A 2024-es évet az ingatlan hasznosítási feladatok mellett a TOP + gazdaságfejlesztési projektjeinek összeállításai, valamint az északi ipari park közműfejlesztési projektjeinek előkészítései, elindításai határozták meg. Eredmény tekintetében, hogy legalább minimálisan plusszal zárjunk, sikerült elérnünk. A jövőt tekintve továbbra is elsődleges célunk a tulajdonunkban, illetve a kezelésünkben lévő ingatlanokkal való eredményes gazdálkodás, valamint a gazdaságfejlesztéssel kapcsolatos projektek sikeres megvalósítása és ezzel összefüggésben Zalaegerszeg Megyei Jogú város gazdaságának fejlesztése.

Zalaegerszeg, 2025. április 10.

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

A tétel megnevezése	Tény	Végleges Terv	Tény	%	%
	2023.12.31	2024	2024.12.31	tény/bázis	tény/terv
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	423 285	293 792	326 065	77,0%	110,98%
Export értékesítés nettó árbevétele					
Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	423 285	293 792	326 065	77,0%	110,98%
Saját termelésű készletek állományváltozása					
Saját előállítású eszközök aktivált értéke					
Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)					
Egyéb bevételek	103 988	51 136	85 120	81,9%	166,46%
Anyagköltség	42 758	22 720	15 663	36,6%	68,90%
Igenybe vett szolgáltatások értéke	58 792	38 803	118 458	201,5%	305,28%
Egyéb szolgáltatások értéke	2 184	2 309	2 211	101,2%	95,76%
Deak téri lakások kivételése					
Eladott áruk beszerzési értéke	16 739			0,0%	
Eladott, közvetített szolgáltatások értéke	192 746	141 172	119 215	61,9%	84,45%
Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	313 219	205 004	255 537	81,6%	124,65%
Bérlőköltség	74 468	81 984	78 794	105,8%	96,11%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	9 424	7 998	8 903	94,5%	111,32%
Bérlőlétszám	9 767	11 105	9 713	99,4%	87,47%
Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	93 659	101 087	97 410	104,0%	96,36%
Értéksökkenési leírás	21 973	21 608	20 735	94,4%	95,96%
Egyéb ráfordítások	79 521	9 126	37 579	47,3%	411,78%
ÜZEMI(ÜZLETI)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	18 901	8 103	-76	-0,4%	-0,40%
Kapott osztalék és részesedés					
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége					
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	2 590		4 121	159,1%	
Egyéb kapott kamatok, kamatjellegű bevételek					
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei					
Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	2 590	0	4 121	159,1%	
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztettség					
Fizetendő kamatok és kamatjellegű kifizetések	3 015	1 995	265	8,8%	13,28%
Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értéktünettelése					
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	14 191	5 573	2 506	17,7%	44,97%
Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	17 206	7 568	2 771	16,1%	36,61%
PENZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX.)	-14 616	-7 568	1 350	1082,7%	560,59%
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+C.+D.)	4 285	535	1 274	29,7%	238,13%
Adófizetési kötelezettség	2 806		857	30,5%	
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+F.+22.-23.)	1 479	535	417	354,7%	77,9%

* a negatív előjel miatt terv/tény adat

11868435821011420
Statistikai számjel

20-10-040187
Cégjegyzék száma

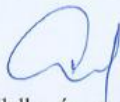
Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.

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

Éves beszámoló

2024

Keltezés: 2025. április 10.


Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. a vállalkozás vezetője (képviselője)
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Adószám: 11868435-2-20
B.: 11749008-20183475
P.H.1

11868435821011420
Statistikai számjel

20-10-040187
Cégjegyzék száma

11

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2024. 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	708737	0	660851
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	2269	0	1607
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	Vagyoni értékű jogok			
6	Szellemi termékek	2269		1607
7	Üzleti vagy cégérték			
8	Immateriális javakra adott előlegek			
9	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	663018	0	615794
11	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	655945		610581
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	7073		5213
14	Tenyészállatok			
15	Beruházások, felújítások			
16	Beruházásokra adott előlegek			
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
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 értékhelyesbítése			
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

Keltezés: 2025. április 10.

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

11868435821011420
Statistikai számjel

20-10-040187
Céggjegyzék száma

12

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)


2024. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosítá- sai	Tárgyév
a	b	c	d	e
29	B. Forgóeszközök	136831	0	139855
30	I. KÉSZLETEK	0	0	0
31	Anyagok			
32	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
34	Késztermékek			
35	Áruk			
36	Készletekre adott előlegek			
37	II. KÖVETELÉSEK	106164	0	71628
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	96224		64739
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	9940		6889
44	Követések értékelési különbözete			
45	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
47	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
48	Jelentős tulajdoni részesedés			
49	Egyéb részesedés			
50	Saját részvények, saját üzletrészek			
51	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
52	Értékpapírok értékelési különbözete			
53	IV. PÉNZESZKÖZÖK	30667	0	68227
54	Pénztár, csekkek	145		329
55	Bankbetétek	30522		67898
56	C. Aktív időbeli elhatárolások	17691	0	2683
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	11942		283
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3960		2400
59	Halasztott ráfordítások	1789		
60	Eszközök összesen	863259	0	803389

Keltezés: 2025. április 10.

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


a vállalkozás vezetője (képviselője)

11868435821011420
Statistikai számjel

20-10-040187
Cégjegyzék száma

13

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

2024. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosi- tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
61	D. Saját tőke	430481	0	430898
62	I. JEGYZETT TŐKE	473500		473500
63	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
64	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65	III. TŐKETARTALÉK			
66	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-44540		-43019
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	42		0
68	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70	Valós értékelés értékelési tartaléka			
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	1479		417
72	E. Céltartalékok	13154	0	10799
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
74	Céltartalék a jövőbeni költségekre	11406		10799
75	Egyéb céltartalék	1748		0
76	F. Kötelezettségek	148828	0	104778
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	2315	0	0
83	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84	Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
85	Tartozások kötvénykibocsátásból			
86	Beruházási és fejlesztési hitelek			
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	290		
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	2025		

Keltezés: 2025. április 10.

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

a vállalkozás vezetője (képviselője)

11868435821011420
Statistikai számjel

20-10-040187
Cégjegyzék száma

14

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

2024. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí- tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	146513	0	104778
93	Rövid lejáratú kölcsönök			
94	ebből: az átváltoztatható kötvények			
95	Rövid lejáratú hitelek	8734		
96	Vevőktől kapott előlegek			7650
97	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	91295		56313
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	46484		40815
103	Kötelezettségek értékelési különbözete			
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105	G. Passzív időbeli elhatárolások	270796	0	256914
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	8181		2162
107	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	13540		13129
108	Halasztott bevételek	249075		241623
109	Források összesen	863259	0	803389

Keltezés: 2025. április 10.

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Adószám: 11868435-2-20
B.: 11740008-20183475
1.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

11868435821011420
Statisztikai számjel

20-10-040187
Cégjegyzék száma

21

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

2024. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí- tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	1 Belföldi értékesítés nettó árbevétele	423285		326065
2	2 Exportértékesítés nettó árbevétele			
3	I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	423285	0	326065
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	103988		85120
8	ebből: visszaírt értékvesztés	45		1311
9	5 Anyagköltség	42758		15653
10	6 Igénybe vett szolgáltatások értéke	58792		118458
11	7 Egyéb szolgáltatások értéke	2184		2211
12	8 Eladott áruk beszerzési értéke	16739		
13	9 Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	192746		119215
14	IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	313219	0	255537
15	10 Bérköltség	74468		78794
16	11 Személyi jellegű egyéb kifizetések	9424		8903
17	12 Bérjárulékok	9767		9713
18	V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	93659	0	97410
19	VI. Értékesítéskkenési leírás	21973		20735
20	VII. Egyéb ráfordítások	79521		37579
21	ebből: értékvesztés	69196		10460
22	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	18901	0	-76

Keltetés: 2025. április 10.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

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

11868435821011420
Statistikai számjel

20-10-040187
Cégjegyzék száma

22

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

2024. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí- tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
23	13 Kapott (járó) osztalék és részesedés			
24	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
25	14 Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
26	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
27	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek			
28	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
29	16 Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellelű bevételek			
30	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
31	17 Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	2590		4121
32	ebből: értékelési különbözet			
33	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	2590	0	4121
34	18 Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
35	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
36	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
37	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
38	20 Fizetendő kamatok és kamatjellelű ráfordítások	3015		265
39	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
40	21 Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
41	22 Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	14191		2506
42	ebből: értékelési különbözet			
43	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	17206	0	2771
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-14616	0	1350
45	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	4285	0	1274
46	X. Adófizetési kötelezettség	2806		857
47	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	1479	0	417

Keltezés: 2025. április 10.

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.

8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.

Adószám: 11868435-2-20

B.: 11749008-20183495

P.H.

1.

alkozás vezetője (képviselője)

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2024.12.31-i éves beszámolóhoz

11868435821011420
Statisztikai számjel

20-10-040187
Cégjegyzék száma

Kiegészítő melléklet

Zalaegerszegi Városfejlesztő ZRT.
8900 Zalaegerszeg Sütő u. 4.

2024. évi
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 vagyongosztság alapján egyéb források mellett átadásra került a tőketartalék 357 MFt összegben, ami így a részvénytársaság könyveiből kivezetésre került. Az átalakulás során a mérlegben szereplő jegyzett tőke összege nem változott, az 253 MFt.

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

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

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

A Zrt. alaptevékenysége: ingatlanfejlesztés

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

Könyvvizsgáló neve: Szijártóné Gorza Klára

Könyvvizsgáló kamarai száma: 001067

A könyvvizsgálat éves díja: 900.000 Ft

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

2. Számviteli politika

Beszámolási időszak: 2024.01.01. – 2024.12.31.

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: 2025. 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.

2024. évben nem volt a megelőző évek mérleg beszámolóival kapcsolatosan önellenőrzéssel, vagy ellenőrzés során feltárt jelentős összegű hiba.

Az eszközök a könyvekben bekerülési értéken szerepelnek.

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

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

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

A 200.000 Ft alatti egyedi értékű tárgyi eszközök 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

2024.12.31-én a befektetett eszközök nettó értéke 660.851 e Ft volt.

A befektetett eszközök bruttó értékének alakulása 2024. 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>	853.479	456	33.657	820.278
Ingatlanok	827.364		33.657	793.707
Műszaki és egyéb berend.	0			0
Egyéb berend.felszer.járművek	26.115	286		26.401
Befejezetlen beruházások	0			0
Kisért.tárgyi eszk.	0	170		170
<i>III. Befekt. pénzügyi eszközök</i>	43.450			43.450
Tartós részesedés kapcs váll.	43.000			43.000
Egyéb tartós részesedés	450			450
Összesen:	902.517	456	33.657	869.316

Tervszerinti értékesítési leírás alakulása 2024. évben

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Nyitó Egyenleg	Növekedés	Csökkenés	Záró Egyenleg
<i>I. Immateriális javak</i>	3.319	662		3.981
Vagyoni értékű jogok	2.288			2.288
Szellemi termékek	1.031	662		1.693
<i>II. Tárgyi eszközök</i>	190.462	20.073	6.051	204.484
Ingatlanok	171.420	17.758	6.051	183.126
Műszaki és egyéb berend.	0	0		0
Egyéb berend.felszer.járművek	19.042	2.145		21.188
Kisért.tárgyi eszk.		170		170
Összes amortizáció	193.781	20.735	6.051	208.465

B. Forgóeszközök

A forgóeszközök 2024. december 31-i értéke 139.855 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 143.186 e Ft összegét mutatja, csökkentve a 78.447 e Ft elszámolt értékvesztéssel. A mérleg soron így 64.739 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 – 6.889 e Ft – az alábbiakból tevődik össze:

<i>Egyéb követelések</i>	<i>Összeg eFt-ban</i>
Előlegek	53
Ktgvetéssel szembeni kiut.ig.	5.682
Adott kölcsön	670
Környezetterhelési díj	4
Társasági adó	411
Illeték	42
Egyéb követelés	7
Szállító túlfizetés	20
Összesen:	6.889

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 68.227 e Ft. Ebből a pénztár 329 e Ft, a bankbetétek összege pedig 67.898 e Ft.

C. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások összege: 2.683 e Ft, melynek összetevői:

2024. évet érintő bevételek :	283 e Ft
2025. évet érintő biztosítási díj:	229 e Ft
2025. évet érintő ráfordítások:	2.166 e Ft
Közüzemeli költség:	5 e Ft

Források

D. Saját tőke

A társaság jegyzett tőkéje 473.500 eFt.

Az eredménytartalék - 43.019 e Ft, az adózott eredmény a Zrt. eredménykimutatásában szereplő értékkel megegyezően 417 e Ft nyereség.

E. Céltartalék

A jövőbeni költségekre képzett céltartalék 10.799 e Ft.

F. Kötelezettségek

A kötelezettségek összege 104.778 e Ft rövid lejáratú kötelezettség.

A rövidlejáratú kötelezettségeken belül a szállító tartozás 56.313 e Ft, a vevőknek fizetett előleg 7.650 e Ft, az egyéb kötelezettségek összege 40.815 e Ft, az alábbiaknak megfelelően:

<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	<i>Összeg eFt-ban</i>
Szja	2.895
Cégautóadó	113
Áfa	5.208
Innovációs járulék	255
Önell.pótlék	3
Klímadíj	3
TB járulék	2.954
Szociális hozzájárulási adó	2.295
Óvadék, kaució	16.972
Egyéb kötelezettség(köv.időszaki áfa)	7.760
Lízing köv. évi törl. részlete	2.025
Iparűzési adó	332
Összesen:	40.815

E. Passzív időbeli elhatárolások

A bevételek, költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása 256.914 e Ft, az alábbiak szerint:

<i>Passzív időbeli elhatárolások</i>	<i>Összeg eFt-ban</i>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	2.162
Telefon, internet	23
2024.évi prémium és járulékai	13.010
Közüzemi szolg.	3
Közös költségek	93
Fejlesztésre kapott támogatás	241.623
Összesen:	256.914

Az eszközök és források értéke egyezően 803.389 e Ft.

4. Az eredmény-kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A beszámoló által érintett időszakban a társaság belföldi értékesítésből származó nettó árbevétele 326.065 e Ft volt, amely a következő tevékenységekből származik:

Tevékenység megnevezése	Árbevétel eFt-ban 2023. év	%	Árbevétel eFt-ban 2024. év	%
Ingyen bérbeadás	136.166	32,2	158.635	48,6
Vagyongazdálkodás megbízási díja	1.950	0,5	1.963	0,6
Befekt.támogatási progr. bev.	8.000	1,9	8.000	2,5
Projektmenedzsmenti feladatok	97.001	22,9	33.418	10,3
Tovább számlázott szolg.	149.030	35,2	95.986	29,4
Ingyenügynöki tev.	17.965	4,2	14.950	4,6
Egyéb bevétel	13.173	3,1	13.113	4,0
Összesen:	423.285	100,0	326.065	100,0

A társaság 2024. évben 85.120 e Ft egyéb bevételt realizált, melynek 65,8 %-a - 56.000 e Ft – az Önkormányzat által a működéshez nyújtott támogatás.

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

Üzemi tevékenység eredménye	- 76 e Ft
Pénzügyi műveletek eredménye	1.350 e Ft
Adózás előtti eredmény	1.274 e Ft
Adófizetési kötelezettség	857 e Ft
Adózott eredmény	417 e Ft

A társaság 97.410 e Ft személyi jellegű ráfordítást számolt el 2024 évben. Munkavállalóinak átlagos létszáma 2024-ben 10 fő. A bérköltségként kifizetett 78.794 e Ft tartalmazza a dolgozóknak kifizetett munkabért, prémiumot, jutalmat, és a tisztségviselőknek járó tiszteletdíjakat.

A vezérigazgató részére 2024-ben 15.480 e Ft bér és prémium került kifizetésre.

A társaság felügyelő bizottsága 6 főből áll. Tiszteletdíjként 3.670 e Ft került részükre kifizetésre, ezen felül más díjazásban nem részesültek.

A személyi jellegű ráfordítások tartalmazzák még az egyéb személyi jellegű kifizetéseket (8.903 e Ft), mint pl. a megbízási díjak, a dolgozóknak juttatott cafeteria, reprezentáció, valamint a bérjárulékokat (9.713 e Ft).

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

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

Adóalap növelő:

- Számviteli tv. szerint elszámolt értékcsökkenési leírás + kivezetett eszközök nyilv.értéke	48.341 e Ft
- Céltartalékképzés	10.799 e Ft
- Értékvesztés	10.460 e Ft

Adóalap csökkentő:

- Társasági adótv. szerint elszámolt értékcsökkenési leírás kivezetett eszközök nyilv.értéke	48.637 e Ft
- Felhasznált céltartalék	11.406 e Ft
- Visszaírt értékvesztés	1.311 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.	708.737	660.851
----- * 100 =	----- * 100 = 82,1	----- * 100 = 82,3
Összes eszköz	863.259	803.389

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

2. Forgóeszközök aránya

Forgóeszköz	136.831	139.855
----- * 100 =	----- * 100 = 15,9	----- * 100 = 17,4
Összes eszköz	863.259	803.389

A forgóeszközökön belül a vevőállomány képvisel jelentős nagyságrendet.

3. Saját tőke aránya

Saját tőke	430.481	430.898
----- * 100 =	----- * 100 = 49,9	----- * 100 = 53,6
Összes forrás	863.259	803.389

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

4. Befektetett eszközök fedezettsége

Fedezet I. mutató

Saját tőke	430.481		430.898
----- * 100 =	-----	= 0,61	----- = 0,65
Befektetett eszk.	708.737		660.851

5. Pénzügyi helyzet vizsgálata

1. Likviditási mutató

Forgóeszközök	136.831		139.855
----- =	-----	= 0,9	----- = 1,3
Rövid lejáratú kötelezettségek	146.513		104.778

2. Eladósodottság foka

Kötelezettség	148.828		104.778
----- * 100 =	----- * 100 = 17,2		----- * 100 = 13,0
Eszközök összesen	863.259		803.389

A Zrt. összes eszközeinek 2023-ban 17,2 %-át, 2024-ben 13,0 %-át finanszírozta idegen tőke.

6. Jövedelmezőségi mutatók

1. Árbevétel arányos nyereség

Üzemi eredmény	18.901		- 76
----- * 100 =	----- * 100 = 4,5		----- * 100 =
Értékesítés nettó árbevétele	423.285		326.065

2. Saját tőke jövedelmezősége

Üzemi eredmény	18.901		- 76
----- * 100 =	----- * 100 = 4,4		----- * 100 =
Saját tőke	430.481		430.898

3. Az alaptőke jövedelmezősége

Adózott nyereség	1.479		417
----- * 100 =	----- * 100 = 0,3		----- * 100 = 0,1
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 2024. 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. 2024.12.31 egyszerűsített beszámolója szerint

- saját tőke	42.418 e Ft
- jegyzett tőke	43.000 e Ft
- adózott eredmény	- 91 e Ft

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

Zalaegerszeg, 2025. április 10.

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Adószám: 11868435-2-20
E: 11749008.20183475

A vállalkozás vezetője

Cash-Flow kimutatás

Megnevezés	2023	2024
1. Adózás előtti eredmény +/-	4.285	1.274
2. Elszámolt amortizáció +	21.973	20.735
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás +/-	69.151	8.558
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +/-	-22.138	-2.354
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +/-	-19.065	-6.506
6. Szállítói kötelezettség változása +/-	40.243	-34.982
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +/-	9.476	-5.669
8. Passzív időbeli elhatárolások változása +/-	1.510	-13.882
9. Vevőkövetelés változása +/-	-49.229	31.485
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +/-	-2.020	3.051
11. Aktív időbeli elhatárolások változása +/-	-1.523	15.008
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-2.806	-3.791
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás (1-13 sorok)	49.857	12.927
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-1.774	-456
15. Befektetett eszközök eladása +		34.113
16. Kapott osztalék, részesedés +		
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás (14-16 sorok)	-1.774	33.657
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 (tőke szállítás) -		
23. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
24. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-44.489	-9.024
25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
26. Véglegesen átadott pénzeszköz -		
27. Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása +/-		
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás (17-27 sorok)	-44.489	-9.024
IV. Pénzeszközök változás (I+-II+-III) +/-	-3.594	37.560

KIVONAT

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának
2025.05.06-i ülésének határozatáról

1.) Napirendi pont

**A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 1/2025 (V.06.) számú határozata
(A Felügyelő Bizottság 2025. évi munkatervének elfogadása)**

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a 2025. évi munkatervet az alábbiak szerint:

2025. május	<ul style="list-style-type: none"> ➤ A Felügyelő Bizottság 2025. évi munkaterve ➤ A Társaság könyvvizsgálójának megválasztása ➤ A vezérigazgató 2024. évi prémiumfeladatainak értékelése ➤ A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2024. évi beszámolója ➤ A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2025. évi végleges üzleti terve
2025. augusztus	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Tájékoztatás a Társaság 2025. I. féléves működéséről
2025. november	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Tájékoztatás a Társaság 2025. I.-III. negyedéves tevékenységéről, a 2025. évvégi várható eredményről ➤ A vezérigazgató részére 2025. évre prémiumelőleg kifizetése ➤ A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2026. évi előzetes üzleti terve ➤ A vezérigazgató 2026. évi prémiumfeladatai

elfogadta.

2.) Napirendi pont

**A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 2/2025 (V.06.) számú határozata
(A vezérigazgató részére kitűzött 2024. évi prémiumfeladatok értékelése)**

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a vezérigazgató részére kitűzött prémiumfeladatok teljesülését tételesen ellenőrizte, értékelte. Megállapította, hogy a vezérigazgató részére 2024. 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 3/2025 (V.06.) számú határozata
(A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2024. évi éves beszámolója)**

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a Zrt. 2024. évi beszámolóját, 803.389 eFt mérleg-főösszeggel, és 417 eFt mérleg szerinti eredménnyel egyhangúlag jóváhagyta, és javasolja a Társaság Közgyűlésének a beszámoló elfogadását.

4.) Napirendi pont

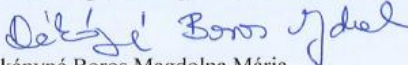
**A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 4/2025 (V.06.) számú határozata
(A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2025. évi végleges üzleti terve)**

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a Társaságnak a 8/2024. (XII.04.) számú határozatban elfogadott előzetes üzleti és mérlegtervét végleges üzleti tervként elfogadja.

5.) Napirendi pont

**A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 5/2025 (V.06.) számú határozata
(A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. könyvvizsgálójának megválasztása)**

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a társaság könyvvizsgálatára az eddigi könyvvizsgálóval, Szijártóné Gorza Klárával új szerződés megkötését egyhangúlag támogatja.


 Dékányiné Boros Magdolna Mária
 FB elnök



Szijártóné Gorza Klára
kamarai tag könyvvizsgáló
Székhely: 8900 Zalaegerszeg, Batthyány út 3-7.
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, 2024. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2024. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 803 389 E Ft, az adózott eredmény 417 E Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő üzleti évrre 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 2024. december 31- én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évrre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló éves beszámoló 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 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 könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt 2024. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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

Véleményem szerint a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt 2024. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt 2024. 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 közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

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

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

Továbbá:

- Azonosítom és felbecsülöm az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat alakítok ki és hajtok végre, valamint véleményem megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzek. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, 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. 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 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, 2025. április 22.

Szijártóné Gorza Klára
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 001067

7. sz. melléklet: Alapszabály módosításokkal egységes szerkezetben

ZALAEGERSZEGI VÁROSFEJLESZTŐ

ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ

RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

A L A P S Z A B Á L Y A

(Változásokkal egységes szerkezetben)

Cg.20-10-040187

ALAPSZABÁLY

Alulírott részvényes a következők szerint állapítja meg az alábbi egyszemélyes zártkörűen működő részvénytársaság alapszabályát:

1. A TÁRSASÁG NEVE, SZÉKHELYE, TELEPHELYE(I), FIÓKTELEPE(I)

1. A társaság cégneve: **Zalaegerszegi Városfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
2. A társaság rövidített neve: **Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.**
3. Székhelye: **8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4. I. emelet**
(Zalaegerszeg 3598/A/32 hrsz)

A társaság székhelye egyben a központi ügyintézés helye is.
4. Telephelye: **8900 Zalaegerszeg, Fészek u. 4.**

Északi Ipari Park-Inkubátorház
(zalaegerszegi 0792/15 hrsz)

2. A TÁRSASÁG RÉSZVÉNYESE

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

- 8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.
- statisztikai számjele: 15432704-7510-321-20

3. A TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGI KÖREI

8210 '25	Adminisztratív, üzletmenetet támogató szolgáltatás (Főtevékenység)
4690 '25	Vegyes termékkörű nagykereskedelem
6811 '25	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
6812 '25	Ingatlanfejlesztés
7020 '25	Üzletviteli, egyéb üzletvezetési tanácsadás
7112 '25	Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
7330 '25	PR-tevékenység
8569 '25	M.n.s. oktatást kiegészítő tevékenység
6820 '08	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6831 '08	Ingatlanügynöki tevékenység
5229 '08	Egyéb szállítást kiegészítő szolgáltatás

Engedélyhez kötött tevékenységet a Társaság csak engedély birtokában folytat.

4. A TÁRSASÁG MŰKÖDÉSÉNEK IDŐTARTAMA

A társaság határozatlan időre alakult.

5. A TÁRSASÁG ALAPTŐKÉJE

1. Az összes részvény névértékének összege a Társaság alaptőkéje (jegyzett tőkéje).
2. Társaság alaptőkéje **473.500.000.-Ft**, (azaz Négyszázhetvenhárom-millió ötszázezer forint). A Társaság tőkéje teljes egészében pénzbeli hozzájárulásból áll.
3. A Társaság jegyzett tőkéjét (illetve esetlegesen a tőke-emelés összegét) a Részvényes az Alapszabály módosításának cégbejegyzésére irányuló kérelem benyújtásáig köteles maradéktalanul befizetni.
4. A Részvényes részvényeinek száma, részvényeik névértéke és össznévértéke:

adatok: ezer Ft

Részvényes	Tőkeelem	Részvény	db	Névérték	Tőke		Szavazat szám
					Apport	Készpénz	
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata	Alaptőke	Törzs	546	500.000.-	0	273.000.000.-	546
	Alaptőke	Szavazat elsőbbségi	1	500.000.-	0	500.000.-	2
	Tőkeemelés	Osztalék elsőbbségi	400	500.000.-	0	200.000.000.-	400
Jegyzett tőke:			947		0	473.500.000.-	948

5. A szavazatelsőbbségi jogot biztosító részvény a tulajdonosának a törzsrészvényhez képest kétszeres szorzatú szavazatot biztosít.
6. A szavazatelsőbbségi jog a közgyűlés (Részvényes) hatáskörébe tartozó valamennyi döntéshozatalra vonatkozik. A szavazatelsőbbségi jogot biztosító részvény alapján a részvényes az egy részvényhez kapcsolódó szavazatmértékhez képest kétszeres szorzatú szavazati joggal rendelkezik.
7. A Társaság csak a cégbejegyzést követően adhat ki részvényt, a részvények kiadásáról és a részvénykönyv vezetéséről a Vezérigazgató köteles gondoskodni.
8. A részvényt az értékpapírokra vonatkozó előírások betartásával, nyomdai úton kell előállítani. A részvény tartalmazza a társasági törvényben foglaltakat.
9. A részvény kívülálló személyre történő átruházásához a Közgyűlés beleegyezése szükséges. A beleegyezés akkor tagadható meg, ha a részvény átruházása a Társaság jogos érdekeit sérti vagy veszélyezteti.

10. A névre szóló részvény átruházása – teljes vagy üres forgatmány – útján történik. Ha az a Társaság valamennyi részvényét egy Részvényes szerzi meg, úgy a Társaság Alapszabályát az egyszemélyes részvénytársaságra vonatkozó szabályok szerint kell módosítani.
11. A 2019. július 19. napján elhatározott alaptőke emelés során kibocsátott 500.000,-Ft névértékű törzsrészvény kibocsátási értéke 3.500.000,-Ft azzal, hogy a kibocsátási értéket az emelésről szóló határozatot követő 15 napon belül a részvénytársaság pénzforgalmi számlájára történő teljesítéssel szükséges teljesíteni.

6. A NYERESÉG FELOSZTÁSA

1. A részvénytársaság saját tőkéjéből a részvényes javára, annak tagsági jogviszonyára tekintettel kifizetést a társaság fennállása alatt a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (Ptk.) meghatározott esetekben és az előző üzleti évi adózott eredménnyel kiegészített szabad eredménytartalékból teljesíthet. A felosztható és a közgyűlés által felosztani rendelt eredményből a részvényest a részvénye névértékével arányos osztalék illeti meg.
2. Az ügyvezetés nem jogosult osztalékkelőleg fizetéséről határozni.

7. AZ ALAPÍTÓI (RÉSZVÉNYESI) HATÁROZAT

1. A közgyűlés hatáskörét az alapító gyakorolja.
2. A közgyűlés hatáskörébe tartozó kérdésekben az alapító írásban határoz és a döntés az ügyvezetéssel való közléssel válik hatályossá.

8. AZ IGAZGATÓSÁG, A VEZÉRIGAZGATÓ, A KÉPVISELET

1. Az igazgatóság jogait vezető tisztségviselőként a vezérigazgató gyakorolja. A vezérigazgató képviseli a társaságot harmadik személyekkel szemben, bíróságok és más hatóságok előtt.
2. A Társaság vezérigazgatója 2025. január 1. napjától 2029. december 31. napjáig:
 - név: **Oláh Gábor**
 - anyja születési neve: Tóth Erzsébet
 - születési hely és idő: Zalaegerszeg, 1968.12.05.
 - lakcím: **8912 Nagypáli, Ady Endre utca 13.**

A vezérigazgató e megbízatását munkaviszonyban látja el.

9. CÉGJEGYZÉS

1. A Társaság cégjegyzésére jogosultak:
 - a vezérigazgató önállóan,
 - cégvezetőnek kinevezett két munkavállaló együttesen.
2. A Társaságnál cégvezető kinevezésére sor kerül. Cégvezetőnek kinevezett munkavállalók:

- 2.1. Név: **Tánczos Katalin**
Lakcím: 8900 Zalaegerszeg, Cinke u. 6. 2. em. 15.a
Kinevezés időpontja: 2023.12.14.

2.2. Név: **Nemes-Juhász Gabriella**
Lakcím: 8900 Zalaegerszeg, Bíró M. u. 24. B. lph. 3. em. 11.a.
Kinevezés időpontja: 2023.12.14.

3. A Társaság cégjegyzése akként történik, hogy az előírt, előnyomott vagy nyomtatott cégszöveg alá a cégjegyzésre jogosultak a nevüket a hivatalos cégalírási nyilatkozat szerint írják.

10. FELÜGYELŐBIZOTTSÁG

1. A Felügyelő Bizottság a Társaság Részvényese részére ellenőrzi a társaság ügyvezetését.
2. A Felügyelő Bizottság a Vezérigazgatótól, illetve a Társaság vezető állású munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, amely kérelemnek azok 3 munkanapon belül, írásban kötelesek eleget tenni. A Felügyelő Bizottság a Társaság könyveit és iratait - ha szükséges, szakértők bevonásával - megvizsgálhatja.
3. A Felügyelő Bizottság testületként jár el. A bizottság 6 tagból áll és tagjai sorából választ elnököt. A Felügyelő Bizottság határozatképes, ha a tagjainak kétharmada, de legalább négy tag jelen van, határozatát a jelenlévők egyszerű szótöbbségével hozza.
4. A Felügyelő Bizottság tagjai személyesen kötelesek eljárni, képviseletnek a felügyelő bizottsági tevékenységben nincs helye. A Felügyelő Bizottság tagját e minőségében a társaság Részvényese nem utasíthatja. A Felügyelő Bizottság tagjai a Részvényes közgyűlésén tanácskozási joggal vehetnek részt.
5. A Felügyelő Bizottság egyes ellenőrzési feladatok elvégzésével bármely tagját megbízhatja, illetve az ellenőrzést állandó jelleggel is megoszthatja tagjai között.
6. A Felügyelő Bizottság az ügyrendjét maga állapítja meg, amelyet a gazdasági társaság Részvényese hagy jóvá.
7. A felügyelő bizottsági tagok – a Ptk. közös károkozásra vonatkozó szabályai szerint – korlátlanul és egyetemlegesen felelnek a Társasággal szemben a Társaságnak az ellenőrzési kötelezettségük megszegésével okozott károkért.
8. A Társaság Felügyelő Bizottságának tagjai:

8.1. ■név: **Dékányné Boros Magdolna**
■anyja neve: Drótos Magdolna
■lakcím: 8900 Zalaegerszeg, Farkas Dávid u. 1.
■megbízatása: 2024. november 1. napjától 2029. június 30. napjáig

8.2. ■név: **Károly Gyuláné**
■anyja neve: Varga Margit
■lakcím: 8900 Zalaegerszeg, Köztársaság útja 50/D. 5.

- megbízatása: 2024. november 1. napjától 2029. június 30. napjáig
- 8.3. ▪ név: **Kruppa Ildikó**
- anyja neve: Keresztes Margit
 - lakcím: 8900 Zalaegerszeg, Havasi Gyopár utca 3.
 - megbízatása: 2024. november 1. napjától 2029. június 30. napjáig
- 8.4. ▪ név: **Balazsicz Sára**
- anyja neve: Kenéz Magdolna
 - lakcím: 8944 Sárhida, Arany János u. 2.
 - megbízatása: 2024. november 1. napjától 2029. június 30. napjáig
- 8.5. ▪ név: **Németh László**
- anyja neve: Varga Zsuzsanna
 - lakcím: 8900 Zalaegerszeg, Mártírok útja 75/A. 2/7.
 - megbízatása: 2024. november 1. napjától 2029. június 30. napjáig
- 8.6. ▪ név: **Farkas Gábor**
- anyja neve: Kiss Ibolya
 - lakcím: 8949 Mikekarácsonyfa, Petőfi Sándor u. 10.
 - megbízatása: 2024. november 1. napjától 2029. június 30. napjáig

11. KÖNYVVIZSGÁLÓ

7. A Könyvvizsgáló feladata, hogy gondoskodjon a számviteli törvényben meghatározott könyvvizsgálat elvégzéséről, és ennek során mindenképp annak megállapításáról, hogy a Társaság számviteli törvény szerinti beszámolója megfelel-e a jogszabályoknak, továbbá megbízható és valós képet ad-e a társaság vagyoni és pénzügyi helyzetéről, működésének eredményéről.
8. A Könyvvizsgáló feladatának teljesítése érdekében betekinthez a társaság könyveibe, a vezető tisztségviselőktől, illetve a Társaság munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, a Társaság bankszámláját, pénztárát, értékpapír- és áruállományát, szerződéseit megvizsgálhatja.
9. A Felügyelő Bizottság kezdeményezheti a Könyvvizsgálónak a bizottság ülésén történő meghallgatását. A Könyvvizsgáló is kérheti, hogy a Felügyelő Bizottság az általa javasolt ügyet tűzze napirendjére, illetve, hogy a Felügyelő Bizottság ülésén tanácskozási joggal részt vehessen.

10. A Könyvvizsgáló az eljárása során sem alakíthat ki olyan szakmai együttműködést a Társaság ügyvezetésével, amely a könyvvizsgálati feladatok pártatlan elvégzését veszélyeztetheti.
11. Ha a Könyvvizsgáló megállapítja, illetve egyébként tudomást szerez arról, hogy a Társaság vagyonának jelentős csökkenése várható, illetve olyan tényről értesül, amely a Vezérigazgató, vagy a Felügyelő Bizottság tagjainak a Ptk.-ban meghatározott felelősségét vonja maga után, köteles ezt a társaság Részvényesének jelezni. Ha a Részvényes ebben a körben a jogszabályok által megkívánt döntéseket nem hozza meg, a Könyvvizsgáló erről a társaság törvényességi felügyeletét ellátó cégbíróságot értesíti.
12. **Társaság könyvvizsgálója 2025. május 15. napjától 2030. május 15. napjáig:**

Szijártóné Gorza Klára
an: Szépvölgyi Klára
Könyvvizsgálói kamarai tagsági száma: 001067
Lakcíme: 8900 Zalaegerszeg, Stadion u. 8.

A Könyvvizsgáló szervezetre, illetve a Könyvvizsgáló személyére a Vezérigazgatónak a Felügyelő Bizottság egyetértésével kell javaslatot tennie a Részvényes felé.

12. A TÁRSASÁG MEGSZŪNÉSE

A társaság jogutód nélküli megszűnése esetében a hitelezők kielégítése után fennmaradó vagyon a részvényest illeti meg.

13. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 14.1. Azokban az esetekben, amikor a Ptk. a társaságot kötelezi arra, hogy közleményt tegyen közzé, a társaság e kötelezettségének a Cégbizonylatban_tesz eleget.
- 14.2. A jelen alapszabályban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Zalaegerszeg, 2025. május 15.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata
alapító
képv.:
Balaicz Zoltán
polgármester

Ellenjegyzem:



Nyilatkozat

Alulírott **Szijártóné Gorza Klára** nyilatkozom, és hozzájárok / **nem járlok hozzá** * hogy a személyemet érintő **könyvvizsgálói** döntésre tekintettel Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 2025.május 15. napján tartandó ülésén, valamint a Közgyűlés ülését megelőző bizottsági üléseken a személyemet érintő előterjesztést (*A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2024. évi beszámolójának elfogadása, a vezérigazgató 2024. évi prémiumának megállapítása, a 2025. évi előzetes üzleti terv véglegesítése, a könyvvizsgáló megbízása és az alapszabály módosítása*) a testületek nyilvános ülésen tárgyalják.

Hivatalunk Adatvédelmi tájékoztatója elektronikusan a <http://zalaegerszeg.hu> oldalon található, papír alapon ügyfélfogadási időben a Hivatal valamennyi szervezeti egységének titkárságán megtekinthető.

Zalaegerszeg, 2025. április 23.

.....

* a megfelelő aláhúzendő