



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 LÉSZ Kft. 2023. évi beszámolójának elfogadása, az ügyvezető 2023. évi prémiumának megállapítása, a 2024. évi végleges üzleti terv elfogadása

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Pais Kornél ügyvezető

Jóna Péter gazdasági tanácsadó

Tárgyalta:

Pénzügyi Bizottság

Gazdasági Bizottság

Műszaki Bizottság

Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság

Felügyelő Bizottság

Tulajdonosi Tanácsadó Testület

Közgyűlésre meghívást kap:

Pais Kornél ügyvezető

8900 Zalaegerszeg, Kert utca 39.

Véber Péter a felügyelőbizottság elnöke

8900 Zalaegerszeg, Gasparich Márk utca 13/A 3/1.

Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló

8900 Zalaegerszeg, Batthyány u. 3-7.

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, az ügyvezető 2023. évi prémiumteljesítéséről, a 2024. évi végleges üzleti tervének elfogadásáról.

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: Végleges üzleti terv
6. sz. melléklet: FB határozatok
7. sz. melléklet: Független könyvvizsgálói jelentés

A Tulajdonosi Tanácsadó Testület a 2024. május 2-i ülésén tárgyalta az előterjesztést.

A Pénzügyi Bizottság 25/2024. (V.09.) határozatával az előterjesztést 9 igen, egyhangú szavazással közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Gazdasági Bizottság 55/2024. (V.08.) határozatával az előterjesztést 10 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Műszaki Bizottság 49/2024. (V.07.) határozatával az előterjesztést – egyhangúlag, 10 igen szavazattal - támogatta.

A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság 45/2024. (V.06.) határozatával – 10 igen, egyhangú szavazattal – az előterjesztést közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

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 LÉSZ Kft. felügyelő bizottságának határozatát, könyvvizsgálójának jelentését, jóváhagyja a Kft. ügyvezetőjének a társaság 2023. évi gazdálkodásáról szóló beszámolóját. A Kft. mérlegfőösszegét 643.965 eFt-ban, adózott eredményét 60.307 eFt-ban állapítja meg. A közgyűlés felkéri az ügyvezetőt, hogy a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges lépéseket tegye meg.

Határidő: 2024. május 31.

Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2023. évi prémiumfeladatok teljesítése alapján engedélyezi Pais Kornél ügyvezető részére a prémiumalap 100%-ának kifizetését, mivel az ügyvezető 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 LÉSZ Kft. 2024. évi végleges üzleti tervét 740.654 eFt nettó árbevétellel és 1.140 eFt adózott eredménnyel elfogadja.

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

Határidő: 2025. május 31.

Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

Zalaegerszeg, 2024. május 9.



Balaicz Zoltán
polgármester



Székhely:

Kert



ÜZLETI JELENTÉS

A Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. 2023. évi gazdálkodásáról

A tulajdonos a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. 2023. évre vonatkozó előzetes üzleti tervét a ZMJVÖK 179/2022. (XII.15.) sz. határozatával elfogadta, majd azt 2023. májusban a ZMJVÖK 58/2023. (V.18.) sz. határozatával elfogadta végleges tervként.

A 2023. évi gazdálkodási eredménye kedvezőbb a tervezettnél, amely részben a tervezetben szereplő árbevételnél kedvezőbb teljesítésnek köszönhető. Különösen az építőipari tevékenység és a MunkásHotel esetében sikerült jelentősebb mértékben meghaladni a tervezett árbevételt.

Az üzleti tervben megfogalmazott célok teljesítése folyamatos volt, melynek főbb céljai a bérleti hátralékok csökkentése, a lakások, bérletmények állagának megőrzése, növelése, az ingatlanállomány ellenőrzése, a közös képviselői tevékenység és a MunkásHotel sikeres üzemeltetése volt.

I. ÁRBEVÉTEL

Az értékesítés nettó árbevétele 766.139 ezer Ft volt, amely 13,8 %-kal magasabb a tervezettnél. Az adatokból megállapítható, hogy alapvetően minden tevékenység jól teljesített. Az építőipari tevékenységnél részben az előző évről áthúzódó munkák, valamint a több elnyert munka miatt, 63,4 %-kal, a MunkásHotel esetében a nagyon jó, 90,4%-os kihasználtság miatt, 25,4 %-kal sikerült a tervezettnél nagyobb árbevételt elérni.

Elmaradás egyik tevékenységnél sem volt jelentős.

A részletes -tevékenységenkénti - bevételi adatokat a 3. sz. melléklet tartalmazza

Árbevétel alakulása tevékenységenként:

Bérleti díjbevételek:

Társaságunk a 2023. év végi adat szerint 739 önkormányzati bérlakást (és emellett 236 nem lakás célú helyiséget, többek között műhelyt, garázst, üzletet, pincét) kezel.

A korábbi évhez viszonyított kismértékű csökkenés oka, hogy az Alsóerdei út 9. alatti lakások lebontásra kerültek, valamint a Vásártér utcában 2 lakás összevonásra került.

2023-ban nem került kezelésünkbe újabb ingatlan.

Jelenleg 355 bérlő vagy használó szociális alapon, 315 bérlő pedig költségveten bérlő a lakást, annak speciális elhelyezkedése, vagy jövedelmi viszonyok alapján került megállapításra a Polgármesteri Hivatal által, a lakásrendelet szerint.

Az elmúlt években évente átlagosan 20 db lakás újult meg, a gazdaságosan nem felújítható, rossz műszaki színvonalú lakások száma lecsökkent, a folyamatos szanálások és felújítások miatt, így az önkormányzati lakások színvonala évről-évre javul.

Fontos azonban kiemelni, hogy a úmogatással egykor épült (1999-2004 között) költségelvű, illetve szociális célra létrehozott önkormányzati tömbházak 19-24 évesek, azaz várhatóan nagyobb karbantartások, javítások, felújítások korába érnek, melyre folyamatosan készülni kell.

A beszámolási időszakban számlázott lakbérek, helyiséghérleti díjak és használati díj bevételek teljesítése a tervezett adatokhoz viszonyítva 106,4 % volt, az állami támogatással épült lakások esetében pedig 106,9 %.

A bérlakások lakbérmértékei 2023-ban 10 %-kal kerültek emelésre azt követően, hogy az előző 2 évben nem változtak a díjak.

Az önkormányzati cégek közös ügyfélszolgálati irodájának működtetéséből elért árbevétel összege 8.325 ezer Ft, melyet a használó cégek finanszíroznak meg, szerződés alapján.

Az irodát változatlanul jó színvonalon tudtuk üzemeltetni. Az iroda látogatottságáról cégenkénti és összesített statisztika is készül, mely alapján 2023-ban az irodában 22.068 fő fordult meg ügyintézés céljából (ez 228 fővel kevesebb, mint 2022-ben).

A Városi Ügyfélszolgálati Iroda 2023. évi ügyfélforgalma:

Cég:	Ügyfélszám	Változás 2022-höz képest
Zalavíz Zrt.	7381	-467
VGI Kft. Parkoló Ágazat	10186	-16
ZKN Kft.	2754	110
LESZ Kft.	1747	145
Összesen:	22068	-228

Közös képviseleti, társasház-kezelési tevékenység: az elért árbevétel 64.299 ezer Ft, mely tervezettől kis mértékben elmaradt (97,9 %). A bevétel nagy részben a társasházaknak számlázott díjból, valamint pénzintézeti jutalékból adódik. A házaknak számlázott díjakat sikerült 13,1 %-kal növelni, azonban a pénzintézeti jutalék összege az előző évi 7.556 ezer Ft-ról 4.048 ezer Ft-ra esökkent a magas kamatok miatt visszaeső társasházi hitelfelvételek miatt. Ezen az élömlékiigényes területen a folyamatos garantált bérminimum és azon felüli emelkedés jelentős költségnövekedést okoz. Mindezek miatt a költségek nagyobb mértékben nőttek a bevételekhez viszonyítva. Egy többnyire alanyi adómentes versenytársakat tartalmazó piacon a díjakat korlátozottan lehet emelni, így ezen a területen jelentős javulásra nem lehet számítani. 2023-ban 4 db társasház közös képviselésére kaptunk új megbízást, ugyanakkor 2 db ház esetében megszűnt a tevékenység.

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

MunkásHotel: Ez a tevékenységünk az önkormányzati tulajdonban lévő volt ZÁÉV szálló felújításával és az arra kötött bérleti szerződéssel indult 2019. június 10-én. 2023-ban éves átlagban 96,4 %-os kihasználtsággal sikerült működtetni a szállót, amely nagyon kis mértékben elmarad az előző évi kiemelkedő adattól. Az éves átlagárat sikerült 34,4 %-kal növelni. Ennek következtében az előző évinél 28,1%-kal, a tervezettnél 32,1 millió Ft-tal magasabb árbevételt sikerült elérni.

A MunkásHotel keresett hely lett a munkáltatók körében, az átlagosnál jobb körülmények és szolgáltatások, valamint a kedvező ár, a jó elhelyezkedés vonzó tényező. A kihasználtságát nemcsak a zalaegerszegi nagyobb cégek, hanem a városban megvalósuló építőipari beruházásokra érkezett munkások is növelték. Nehézséget okoz a nagy munkaerő-igénnyel rendelkező cégek munkái mennyiségének változása vagy nagyobb projektek befejezése, mely ingadozást okoz a kihasználtságban.

Lakásértékesítési tevékenység árbevételeként a 1994. előtti értékesített lakások éves törlesztéséből a kamattartalmat számlázhajuk megállapodás alapján (3%-ot).

A karbantartó-gyorsjavító, és építőipari részleg árbevétele 57.062 ezer Ft-tal haladta meg a tervezettet. Ennek mintegy 50%-át a TV torony és környezetének munkáival kapcsolatban elnyert pályázat bevétele okozza, mely a tervezés során még nem volt látható.

Az év során 12 db üres lakás teljes vagy részleges felújítása történt meg, mintegy 43,5 millió Ft értékben.

A Lakásrendelet alapján a Kossuth u. 58-60. alatti Nyugdíjas Otthonházi lakások közül 5 db lakás került felújításra vagy részleges felújításra, melynek összege 13.575 ezer Ft volt.

A részleg tevékenységeibe tartozik a lakásfelújításokon kívül a város játszótereinél felülvizsgálata, az eszközök festési-mázolási és javítási, szabványosítási munkái, padok, szemetesek karbantartása, kihelyezése, lépcsők, járdák helyreállítása és javítása megrendelés alapján.

Továbbá elsősorban az Önkormányzattól elnyert egyéb jellegű kivitelezések is, pl. ünnepi zászlózás, népi betlehem felállítása, meandértáblák pótlása, kirakása, sétatutakhoz készített eligazító táblák gyártása, egyéb tereplárgyak, pl. korlátok, vagy megrongálódott fa hidak, kerítések javítása.

A 2023-as évben számos nagyobb és városképi szempontból fontos munkákat tudtunk kivitelezni: Túraútvonalak (Tölgyek útja) kivitelezése, Mária-emlékhely kivitelezése az Alsóerdőn, Páritók szobor és környezete kialakítása, új padok, eszközök telepítése.

Közvetített közüzemi díjak: a szolgáltatók által leszámlázott, 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületek, valamint a saját tulajdonú ingatlanok bérőire továbbhárított közüzemi díjak ellenértéke szerepel árbevételeként, a szolgáltatóknak fizetett azonos mértékű kiadással, nyereségtartalma nincs.

Takarítási tevékenység: a teljesítés 105,5 %-os volt a tervhez képest. A tevékenység keretében intézményeknek és társasházaknak, valamint a Városi Ügyfélszolgálati Irodának végzünk fix szerződés szerinti takarítási tevékenységet saját alkalmazottakkal.

A tevékenység során igénybe veszünk olyan munkavállalót is, aki után rehabilitációs kedvezmény jár. A tevékenységen semmilyen üzemi nyereséget nem realizálunk.

Egyéb tevékenység bevételei között a társaság tulajdonában lévő ingatlanok (telephelyi irodák, szabadon hasznosítható raktárak, műhelyek, a Püznány Péter utcai és Vágóhíd utcai lakások, valamint a házitai TV toronyban bérbeadott helyiségek és antennák) hasznosításának bevétele szerepel. A tervet meghaladó szintű (108,9 %) teljesítés a díjtételek kis mértékű (infláció alatti!) emeléséből adódik, valamint abból, hogy szinte 100%-os volt az év során a kihasználtság.

Az egyéb bevételek jogcímei között jelentősebb bevételek keletkeztek, melyek között az értékesített tárgyi eszközök nyeresége (1.393 eFt), a korábbi években elszámolt értékvesztés visszairása (707 eFt), a követelés könyv szerinti értékét meghaladóan realizált összeg (10.071 eFt), a peresített tartozásokhoz kapcsolódó járulékos költségek, késedelmi kamat megtérülése (575 eFt), a korábban már behajthatatlan követelésnek minősítettkre befolyt összegek elszámolása (1.351 eFt), a biztosítók által fizetett kártérítések (7.012 eFt) szerepelnek.

II. LÉTSZÁM ÉS BÉRGAZDÁLKODÁS

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

Az átlagos statisztikai állományi létszám az év során 53 fő volt, amely a tervben szereplőnél 1 fővel magasabb. Összességében elmondható, hogy a fluktuáció a társaságnál ebben az évben nem volt jelentős.

2023-ban 6 fő szakmunkástanulót foglalkoztattunk szakképzési munkaszerződéssel, duális képzőhelyként: burkoló, víz-gáz- központifűtés szerelő, szobafestő-mázoló.

A kötelező minimálbér és garantált bérminimum emelést (akit ez érintett) 2023. január 1-től végrehajtottuk, illetve elhez kapcsolódóan ebben az évben is történt bérkiigazítás, mivel az elmúlt években olyan jelentős bérminimum és minimálbér emelés volt, hogy a bérek enélkül összecsúsztak volna.

A személyi jellegű ráfordítások teljesítése 105,7 %, ezen belül a bérköltség 104,6 %-ra, a személyi jellegű egyéb kifizetések 165,5 %-ra, míg a bérjárulékok 73,2 %-ra teljesültek. A bérjárulékoknál a szakképzési munkaszerződés szociális hozzájárulási adó kedvezménye miatt sikerült jelentős megtakarítást elérni.

A személyi jellegű kifizetéseknél a korábban tervezettnél magasabb összegű SZÉP kártya juttatást tudunk adni a munkavállalóknak a társaság eredményessége és az elvégzett terven felüli munkák miatt.

A létszám és béradatok tervhez viszonyított alakulása:

	Megnevezés	2022. évi tény	2023. évi terv	2023. évi tény	Index tervhez
1.	Összes létszám (fő)	51	52	53	101,9
2.	Összes bérköltség (eFt)	195 605	218 638	228 607	104,6
3.	- munkavállalók	193 213	215 838	225 115	104,3
4.	- tiszteletdíj (FB)	1 800	1 800	1 800	100,0
5.	- egyszerűsített foglalkozt.	592	1 000	1 692	169,2
6.	Átlagkereset Ft/fő/hó	315 708	345 894	353 954	102,3

III. EREDMÉNYKIMUTATÁS

A beszámolási időszakban realizált adózás előtti eredmény összege 65.801 ezer Ft nyereség, amely jobban alakult a tervezettnél.

Ezen belül az üzemi eredmény 41.042 eFt, a pénzügyi műveletekből keletkezett nyereség 24.759 eFt. Az eredményt leginkább az árbevétel tervezetten felüli alakulása befolyásolta, valamint a korábbi eredménytartalékokból befektetett állampapírok magasabb hozama.

Az anyagjellegű ráfordítások tervhez viszonyított teljesítése 109,2 %, ezen belül az anyagköltség alacsonyabb a tervezettnél (95,0 %), az igénybe vett szolgáltatások értéke viszont többletteljesítést (116,6 %) mutat.

A szolgáltatásoknál a tervhez viszonyított növekedést elsősorban az építőiparnál igénybe vett alvállalkozói munkák értéke (+25,1 mFt), és a bérleményműködtetésnél a külső vállalkozók által végzett karbantartások (+20,5 mFt) növekedése okozta.

Egyéb ráfordítások között szerepelnek a követelésekre elszámolt értékvesztések (12.712 eFt), a költségvetéssel szemben elszámolt adók (14.268 eFt), az önkormányzatnak fizetendő adók (iparűzési adó, építményadó), melyek együttes összege 16.208 eFt volt.

IV. Kintlévőségek alakulása

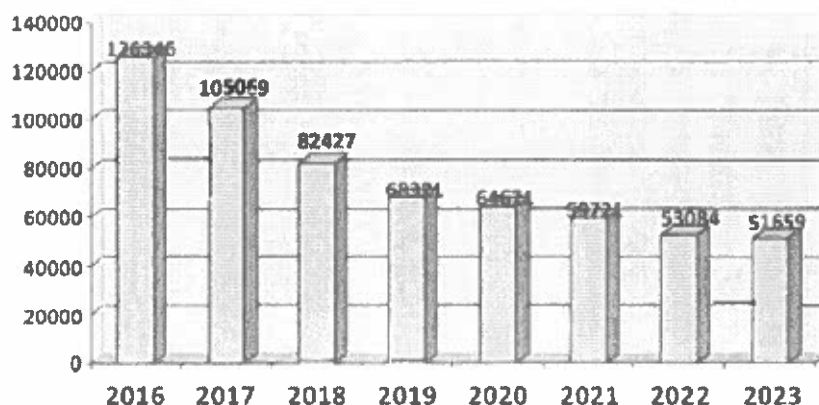
Nyilvántartott teljes vevőkövetelésünk állománya 2023. december 31-én 86.246 eFt - tartalmazza a le nem járt számlaköveteléseket is - amely a nyilvántartott értékvesztéssel (29.371 eFt) csökkentett összeg.

A vevőkövetelések közül az önkormányzati bérleményekkel összefüggő kintlévőségek állománya 42.248 eFt, a mérleg egyéb követelések sorában szereplő bérlok helyett kifizetett közüzemi díjtartozás összege 9.411 eFt, összesen 51.659 eFt, mely az előző évben nyilvántartott összegnek a 97,3 %-a, ez 2,7 %-os csökkentést jelent.

Látható, hogy a kintlévőség ennél a nagyságrendnél már nem csökkenthető nagy léptékkel.

Ebben a kintlévőségben már meglehetősen kétes idő alatt vagy nehezen megtérülő tartozások is vannak.

Bérlok és lakáshasználók lakbér- és közüzemidíj-hátralékának alakulása (ezer Ft)



Vevőkövetelések minősítése

Megnevezés	Önkormányzati bérleményekhez kapcsolódó (ezer Ft)	Egyéb vevőkövetelés (ezer Ft)	Összes vevőkövetelés (ezer Ft)
Le nem járt követelés	14 298	55 066	69 364
1-30 napos késedelem	0	10 909	10 909
31-90 napos késedelem	4 316	359	4 675
91-180 napos késedelem	2 489	1 006	3 495
181-360 napos késedelem	4 102	2 670	6 772
360 napon túli	17 043	3 228	20 271
Összesen:	42 248	73 238	115 486

Az egyéb követelések sor részletezése (ezer Ft)

Adott előleg	250
Önkormányzati lakások értékesítése	539
Társasházaknak átutalt felújítási előleg	1 051
Bérlők helyett kifizetett közüzemi díjak, peresítéssel kapcsolatos követelés	1 390
Kaució	49
Időszakos elszámolású ÁFA	1 615
Összesen:	4 894

Az egyéb rövidlejáratú kötelezettségek részletezése (ezer Ft):

Társasági adó fizetési kötelezettség	2 759
Személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség	4 193
Költségvetési befizetési kötelezettség	3 242
ÁFA fizetési kötelezettség	5 274
Önkormányzati adók	1 924
December havi munkabér	12 856
December havi munkabér járulékai	4 625
Óvadék (FICSÓ, lakás, nem lakás célú)	25 700
Önkormányzati lakásértékesítés	573
Eltérő időszaki fizetendő ÁFA	6 489
Pázmány P., Vágóhid utcai saját tulajdonú lakások óvadéka	2 074
Telephelyi bérlők és MunkásHotel óvadéka	3 002
Vevőktől kapott függő bevétel	4 295
Követel egyenlegű vevők	130
Összesen:	77 136

V. Beruházás, fejlesztés

Megnevezés	2022. évi tény	2023. évi terv	2023. évi tény	Index a tervhöz %
Beruházás	6 865	17 000	13 697	80,6
Saját eszközök karbantartása	10 447	12 000	19 056	158,8
Összesen	17 312	29 000	32 753	112,9

A gépjármű állomány öregedése miatt (>13 év) 1 db karbantartó-építőipari részleg kistehergépkocsi cseréje megtörtént. A járművet 2022-ben megrendeltük, az autóiparban jellemző hosszabb szállítási idő miatt 2023-ban került átadásra.

Az év során beszereztünk számítógépet, klímaberendezést, továbbá az építőipari részleg számára motorfűrészgépet, kisebb szerszámokat, valamint néhány kísértékü tárgyi eszközt.

2023-ban folytattuk a telephelyi épületek karbantartását, korszerűsítését. Elkészült a 3. számú épület tetőfödémének esapadékvíz elleni szigetelésének 1. üteme és a külső nyílászárók cseréje.

Ezek mellett elsősorban kötelező karbantartásokat, gépkocsijavításokat, és kiegészítő javításokat végeztettünk, mely a munkához szükséges.

VI. Pénzügyi mutatók

Megnevezés	2022. évi tény	2023. évi tény
Jövedelmezőségi mutatók		
- eszközarányos nyereség	8,5 %	10,2 %
- saját tőkearányos nyereség	11,7 %	14,8 %
- bevétel arányos nyereség	6,9 %	8,1 %
Tőkeszerkezeti mutatók		
- saját tőke arány	80,6 %	78,4 %
- idegen-saját tőke arány	24,0 %	27,6 %
Likviditási mutatók		
- likviditási ráta	494,8 %	430,6 %
- likviditási gyorsráta	477,6 %	422,9 %
- pénzeszköz arány	122,8 %	160,8 %

Kérem a Tisztelt Közgyűlést a beszámoló elfogadására!

Zalaegerszeg, 2024. április 11.

Pais Kornél
 ügyvezető

"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2023. év

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.
 Zalaegerszeg, Kert utca 39.
 Statisztikai számjel: 10711732-6832-113-20
 Adószám: 10711732-2-20
 Cégjegyzék száma: 20-09-060878
 Mérlegfordulónap: 2023.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2022. évi tény	2023. évi terv	2023. évi tény	Telj. %
a	b	c	d	e	f
01.	A. Befektetett eszközök	140 364	141 141	143 206	101,5
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	86	16	15	93,8
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke				
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				
05.	3. Vagyoni értékű jogok	86	16	15	93,8
06.	4. Szellemi termékek				
07.	5. Üzleti, vagy cégtérték				
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek				
09.	7. Immateriális javak értékhelyesbítése				
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	140 278	141 125	143 191	101,5
11.	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	120 646	120 000	118 614	98,8
12.	2. Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	1 340	2 000	10 908	545,4
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	16 774	18 000	13 669	75,9
14.	4. Tenyészállatok				
15.	5. Beruházások, felújítások	1 125	1 125		0,0
16.	6. Beruházásokra adott előlegek	393			
17.	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése				
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0	
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban				
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban				
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés				
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni				
23.	részesedési viszonyban álló vállalkozásban				
24.	5. Egyéb tartós részesedés				
25.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési				
26.	viszonyban álló vállalkozásban				
27.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön				
28.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír				
29.	9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése				
30.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési				
31.	különbözete				
32.	B. Forgóeszközök	407 476	389 267	494 188	127,0
33.	I. KÉSZLETEK	14 173	9 070	8 838	97,4
34.	1. Anyagok	5 735	4 000	5 871	146,8
35.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	8 368	5 000	2 733	54,7

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG

1/2

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2022. évi tény	2023. évi terv	2023. évi tény	Telj. %
n	b	c	d	e	f
33.	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok				
34.	4. Késztermékek	53	50	223	446,0
35.	5. Áruk	17	20	11	55,0
36.	6. Készletkora adott előlegek				
37.	II. KÖVETELÉSEK	102 310	70 000	91 140	130,2
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	96 023	60 000	86 246	143,7
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben				
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő Váltókövetelések				
42.	5. Váltókövetelések				
43.	6. Egyéb követelések	6 287	10 000	4 894	48,9
44.	7. Követelések értékelési különbözete				
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete				
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	189 835	200 000	209 698	104,8
47.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban				
48.	2. Jelentős tulajdoni részesedés				
49.	3. Egyéb részesedés				
50.	4. Saját részvények, saját üzletrészek				
51.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	189 835	200 000	209 698	104,8
52.	6. Értékpapírok értékelési különbözete				
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	101 158	110 197	184 512	167,4
54.	1. Pénztár, csekkek	389	300	425	141,7
55.	2. Bankbetétek	100 769	109 897	184 087	167,5
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások	3 465	5 000	6 571	131,4
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 778	4 000	5 489	137,2
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	687	1 000	1 082	108,2
59.	3. Halasztott ráfordítások				
60.	ESZKÖZÖK (AKTIVAK) ÖSSZESEN	551 305	535 408	643 965	120,3

Zalaegerszeg, 2024. április 11.


Pais Kornél
ügyvezető igazgató

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG
2/2

"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2023. év

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

Zalaegerszeg, Kert utca 39.

Statisztikai számjel: 10711732-6832-113-20

Adószám: 10711732-2-20

Cégjegyzék száma: 20-09-060878

Mérlegfordulónap: 2023.12.31.

(adatok ezer Ft-ban)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2022. évi tény	2023. évi terv	2023. évi tény	Telj. %
a	b	c	d	e	f
61.	D. Saját tőke	444 427	446 462	504 734	113,1
62.	I. JEGYZETT TŐKE	210 000	210 000	210 000	100,0
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken				
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)				
65.	III. TŐKETARTALÉK				
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	179 366	234 427	234 427	100,0
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	11 000			
68.	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK				
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka				
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka				
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	44 061	2 035	60 307	2 963,5
72.	E. Céltartalékok	0		0	
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre				
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre				
75.	3. Egyéb céltartalék				
76.	F. Kötelezettségek	82 353	75 000	114 779	153,0
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0	
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
79.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben				
80.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkoással szemben				
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0	
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök				
84.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények				
85.	3. Tartozások kötvénykiadásból				
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek				

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG

1/2

(adatok ezer Ft-ban)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2022. évi tény	2023. évi terv	2023. évi tény	Telj. %
a	b	c	d	e	f
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek				
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben				
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek				
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	82 353	75 000	114 779	153,0
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök				
94.	Ebből: az átváltoztatható kötvények				
95.	2. Rövid lejáratú hitelek				
96.	3. Vevőtől kapott előlegek				
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból szállítók	17 437	20 000	37 643	188,2
98.	5. Váltótartozások				
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben				
100.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
102.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	64 916	55 000	77 136	140,2
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete				
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete				
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások	24 525	13 946	24 452	175,3
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	5 212	5 000	12 757	255,1
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	18 217	8 000	10 749	134,4
108.	3. Halasztott bevételek	1 096	946	946	100,0
109.	FORRÁSOK(PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	551 305	535 408	643 965	120,3

Zalaegerszeg, 2024. április 11.


 Rákos Kornél
 ügyvezető igazgató
LÉSZ KFT ZALAEGRSZEG
2/2

"A" típusú eredménykimutatás összköltség eljárással 2023. év

Lukáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

Zalaegerszeg, Kert utca 39.

Statistikai számjel: 10711732-6832-113-20

Adószám: 10711732-2-20

Cégjegyzék száma: 20-09-060878

Mérlegfordulónap: 2023.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2022. évi tény	2023. évi terv	2023. évi tény	Telj. %
a	b	c	d	e	f
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	648 938	673 422	766 139	113,8
02.	Export értékesítés nettó árbevétele				
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	648 938	673 422	766 139	113,8
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-12 341		-5 466	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		0	
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	-12 341	0	-5 466	
III.	Egyéb bevételek	19 211	12 500	21 450	171,6
III/a.	Ebből: visszatér értékvesztés	936	3 000	707	23,6
05.	Anyagköltség	110 640	121 041	114 957	95,0
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	220 674	250 866	292 512	116,6
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	9 138	10 758	10 952	101,8
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	500	41	8,2
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0	
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	340 452	383 165	418 462	109,2
10.	Bérek	195 605	218 638	228 607	104,6
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	14 008	15 334	25 385	165,5
12.	Bérfizetések	16 456	20 263	14 835	73,2
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	226 069	254 235	268 827	105,7
VI.	Értékesítési leírás	8 019	8 466	8 205	96,9
VII.	Egyéb ráfordítások	39 945	47 820	45 587	95,3
VII/a.	Ebből: értékvesztés	13 103	18 000	12 712	70,6
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	41 323	-7 764	41 042	-528,6
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés				
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
14/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
15/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásokról kapott				
16.	Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	5 173	10 000	24 526	245,3
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	238		235	

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG

1/2

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2022. évi tény	2023. évi terv	2023. évi tény	Telj. %
a	b	c	d	e	f
17/a	Ibből: értékelési különbözet				
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	5 411	10 000	24 761	247,6
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
18/a	Ibből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
19/a	Ibből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások				
20/a	Ibből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése				
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			2	
22/a	Ibből: értékelési különbözet				
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	0	0	2	
B.	PENZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	5 411	10 000	24 759	247,6
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	46 734	2 236	65 801	2 942,8
X.	Adófizetési kötelezettség	2 673	201	5 494	2 733,3
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-X)	44 061	2 035	60 307	2 963,5

Zalaegerszeg, 2024. április 11.

Pais Kornél
ügyvezető igazgató

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG
2/2

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

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2023

Zalaegerszeg, 2024. április 11.


Pais Kornél
ügyvezető igazgató

1. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1./ A vállalkozás:

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

- mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- m.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
- építőipari gép kölcsönzése
- egyéb gép, tárgyi eszköz kölcsönzése
- építményüzemeltetés
- általános épülettakarítás
- zöldterület-kezelés
- m.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
- víztermelés, -kezelés, -ellátás
- gőzellátás, légkondicionálás
- gázkereskedelem
- villamosenergia kereskedelem
- egyéb takarítás
- egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
- A Társaság tulajdonosa 100 %-ban Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata.
- Az éves beszámolót aláírni köteles, a társaság képvisletére jogosult személy: Pais Kornél ügyvezető igazgató (Zalaegerszeg, Csillagfény utca 10.).
- A társaságnál a könyvvizsgálat kötelező, a könyvvizsgáló: Szijártóné Gorza Klára, Zalaegerszeg, Batthyány Lajos utca 3-7. 1/1., könyvvizsgálói bejegyzés száma: 001067).
- A beszámoló készítéséért felelős: Komáromy Zoltán gazdasági vezető (mérlegképes regisztrációs szám: 127395).
- Az üzleti évben a vezető tisztségviselő bruttó 13 332 ezer Ft munkabért, a felügyelő bizottság tagjai összevontan bruttó 1 800 ezer Ft tiszteletdíjat kaptak tevékenységükért.
- A könyvvizsgáló által a könyvvizsgálatért a tárgyévben felszámított díj nettó 960 ezer Ft. Más szolgáltatást nem végzett, más szolgáltatásért nem számított fel díjat.
- A társaság vezetése osztalék kifizetését nem javasolja, így az adózott eredmény az eredménytartaleköt növeli.

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

- a) A mérlegkészítés időpontja: február 29.
- b) Az eredménykimutatás 2015. évtől kezdődően összköltség eljárással a törvényben meghatározott „A” változatban készül.
- c) A költségek könyvelése 2015. évtől kezdődően kizárólag az 5. számlaosztályban történik, költséghely, költségviselőre történő analitikus nyilvántartással.
- d) A 200 ezer Ft egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket, szellemi termékeket és vagyoni értékű jogokat használatbavételkor 100 %-ban költségként számoljuk el.
- e) Az értékcsökkenési leírás választott és alkalmazott módszere lineáris, a tárgyi eszközök teljes körére vonatkozóan.
A leírási kulcsok az eszközök műszaki állapotának megfelelően - egyedileg - kerültek meghatározásra.

Maradványértéket azoknál az eszközöknél kell megállapítani, ahol a hasznos élettartam végén várhatóan realizált érték jelentős.

- f) A vásárolt készletek értékelése átlagos beszerzési áron történik, a saját előállítású termékek értékelésének alapja a tényleges közvetlen önköltség.
- g) **Értékvesztés elszámolása:**
A 2014. január 1-től hatályos működtetői szerződésben foglaltak alapján az önkormányzati tulajdonú bérleményekkel, illetve a saját tulajdonú lakásbérleményekkel összefüggésben keletkezett követelésekre értékvesztést abban az esetben számolunk el, ha a bérlő fizetési hajlandóságát nem mutatott, illetve a peres eljárás nem vezetett eredményre.
Minden egyéb követelés esetén az értékvesztés elszámolása a vevők egyedi minősítése alapján történik.
- h) A számviteli törvény 7. sz. mellékletében előírt Cash-flow kimutatást a beszámolási és az előző év adataiból készítjük el.
- i) Az ellenőrzés és önellenőrzés keretében feltárt hibák közül jelentősnek minősül az, amelynek hatása eredményt, saját tőkét növelő-esőkkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg főösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérleg főösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió Ft-ot, akkor az 1 millió Ft-ot.
- j) A saját tőke lényeges változásának minősül, ha az ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt hiba hatásaként a saját tőke 25 %-ot meghaladóan módosul.

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

- 1. sz. táblázat: Az immateriális javak és a tárgyi eszközök bruttó értékének alakulása
- 2. sz. táblázat: Az immateriális javak és a tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenésének változása
- 3. sz. táblázat: Tevékenységek árbevétele, bevétele
- 4. sz. táblázat: Követelésekre elszámolt értékvesztés állományváltozása
- 5. sz. táblázat: Vagyoni, jövedelmezőségi és pénzügyi helyzet alakulása
- 6. sz. táblázat: Cash-flow kimutatás

III. TÁJÉKOZTATÓ INFORMÁCIÓK

- 7. sz. táblázat: A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos létszáma, bérköltisége és egyéb személyi jellegű kifizetései állománycsoportonként, bérjárulékok jogcímenként
- 8. sz. táblázat: Időbeli elhatárolások alakulása
- 9. sz. táblázat: Társasági adó elszámolása
- 10. sz. táblázat: Működtetett önkormányzati ingatlanok bevételei és költségei
- 11. sz. táblázat: A kezelésből kikerült és kezelésbe bekerült lakások és egyéb helyiségek részletezése
- 12. sz. táblázat: Megvalósult karbantartási munkák

**IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS A TÁRGYI ESZKÖZÖK
BRUTTÓ ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA**

2023. ÉVBEN

	MEGNEVEZÉS	Nyitó érték	Évközi növekedés	Évközi csökkenés	Átsorolás	ezer Ft	
						Záró érték	Záró érték
I.	Immateriális javak összesen	7 459	0	23	0	7 436	7 436
	Vagyoni értékű jogok	5 335				5 335	5 335
	Üzemi, vagy cégetértek						0
	Szellemi termékek	2 124		23		2 101	2 101
	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke						0
	Alapítás-átszervezés aktivált értéke						0
II.	Tárgyi eszközök összesen	238 038	27 394	22 074	0	243 349	243 349
	Ingatlanok	168 320				168 320	168 320
	Műszaki berendezések, gépek, járművek	10 829	11 530	5 856		16 503	16 503
	Egyéb berendezés, felszerelés	57 362	2 167	1 003		58 526	58 526
	Beruházások	1 125	13 697	14 822			0
	Beruházásokra adott előlegek	393		393			0

HALMOZOTT ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁSA
2023. ÉVBEN

	MEGNEVEZÉS	Nyitó érték	Évközi növekedés	Évközi csökkenés	Átszorzó	Záró	
						Érték	Ezer Ft
I.	Immateriális javak összesen	7 373	71	23	0	7 421	
	Vagyoni értékű jogok	5 249	71			5 320	
	Üzemi, vagy érték					0	
	Szellemi termékek	2 124		23		2 101	
	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0	
	Alapítás-átszervezés aktivált értéke					0	
II.	Tárgyi eszközök összesen	97 751	8 134	5 727	0	100 158	
	Ingatlanok	47 674	2 032			49 706	
	Műszaki berendezések, gépek, járművek	9 489	830	4 724		5 595	
	Légyéb berendezés, felszerelés	40 588	5 272	1 003		44 857	
	Beruházások						
	Beruházásokra adott előlegek						

Tevékenységek árbevétele, bevétele

	MEGNEVEZÉS	BÁZIS	2023. évi		2023.évi		INDEX	
			TERV	TENY	TERV	TENY	Bázishoz %	Tervhez %
1.	Bérlési díj bevételek	177 110	194 924	207 339	117,1	106,4		
2.	Támogatott lakások bérlési díj bevétele	54 613	60 015	64 149	117,5	106,9		
3.	Ügyfélszolgálati iroda üzemeltetése	7 271	7 998	8 325	114,5	104,1		
4.	Közvetített közüzemi díjak	40 755	44 890	41 990	103,0	93,5		
5.	Központi fűtés	19 778	26 515	12 693	64,2	47,9		
6.	Lakásértékesítés broyolítás díja	14	10	10	71,4	100,0		
7.	Munkahotel	123 619	126 303	158 388	128,1	125,4		
8.	Társasházi közös képviselői	61 337	65 692	64 299	104,8	97,9		
9.	Építőipari tevékenység	112 083	90 000	147 062	131,2	163,4		
10.	Takarítási tevékenység	6 736	7 377	7 782	115,5	105,5		
11.	Egyéb tevékenység (bérbeadás)	45 622	49 698	54 102	118,6	108,9		
12.	Egyéb bevételek	19 211	12 500	21 450	111,7	171,6		
I.	Üzemi tevékenység árbevétele	668 149	685 922	787 589	117,9	114,8		
II.	Pénzügyi műveletek bevétele	5 411	10 000	24 761	457,6	247,6		
	Összesen	673 560	695 922	812 350	120,6	116,7		

ezer Ft

KÖVETELÉSEKRE ELSZÁMOLT ÉRTÉKVESZTÉS
ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA 2023. évben

(ezer Ft-ban)

Ssz	MEGNEVEZÉS	Összes
1.	Értékvesztés nyitóállománya	44 395
2.	Határidőre ki nem egyenlített vevő követelésekre elszámolt értékvesztés	10 095
3.	Egyéb követelésekre elszámolt értékvesztés	2 617
4.	Visszaírt értékvesztés	707
5.	Könyv szerinti értéket meghaladó befizetés	10 070
6.	Kivezetett értékvesztés	5 807
7.	Értékvesztés záró állománya	40 523

**VAGYONI, JÖVEDELMEZŐSÉGI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET
ALKULÁSA**

I. Vagyon helyzet

(ezer Ft-ban)

	MEGNEVEZÉS	2022. év		2023. év	
		összege	megoszl.%	összege	megoszl. %
1.	Befektetett eszközök	140 364	25,5	143 206	22,2
2.	Forgóeszközök az aktív időbeli elhatárolásokkal együtt	410 941	74,5	500 759	77,8
3.	Vagyon eszközök összesen	551 305	100,0	643 965	100,0
4.	Saját tőke	444 427	80,6	504 734	78,4
5.	Idegen tőke	106 878	19,4	139 231	21,6

II. Pénzügyi helyzet

2022. év

2023. év

Likviditási mutató:	<u>393303</u>	477,6%	<u>485350</u>	422,9%
	82353		114779	

III. Jövedelmezőség

1./	Bevétel arányos jövedelmezőségi mutató:	<u>46734</u>	6,9%	<u>65801</u>	8,1%
		673560		812350	
2./	Eszközarányos jövedelmezőségi mutató:	<u>46734</u>	8,5%	<u>65801</u>	10,2%
		551305		643965	
3./	Tőkearányos jövedelmezőségi mutató:	<u>46734</u>	11,7%	<u>65801</u>	14,8%
		400366		444427	

CASH FLOW KIMUTATÁS
2023. ÉV

(ezer Ft-ban)

Ssz	MEGNEVEZÉS	+	-
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	119 666	25 533
1.	Adózás előtti eredmény + -	65 801	
2.	Elszámolt amortizáció +	8 205	
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás - -	13 130	
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye + -		1 393
6.	Szállítói kötelezettség változása + -	20 206	
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása + -	12 220	
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása + -		73
9.	Vevőkövetelés változása + -	104	
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása + -		15 467
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása + -		3 106
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -		5 494
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	1 393	12 172
14.	Befektetett eszközök beszerzése -		12 172
15.	Befektetett eszközök eladása +	1 393	
16.	Kapott osztalék, részesedés +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	0	0
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +		
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
19.	Hitel és kölcsön felvétele +		
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz -		
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -		
27.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása + -		
	ÖSSZESEN	121 059	37 705
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (+-I+-II+-III) + -	83 354	

2023. ÉVBEN FOGLALKOZTATOTT MUNKAVÁLLALÓK ÁTLAGOS LÉTSZÁMA, BÉRKÖLTSÉGE ÉS SZEMÉLYI JELLEGŰ KIFIZETÉSEI ÁLLOMÁNYCSOPORTONKÉNT

Megnevezés	Teljes munkaidős		Rész- munkaidős	Megbízás	Egyszerű- sített foglalkoz- tatás	Munka- vállalók összesen	Felügyelő Bizottság tiszteletdíja	Állomány- csoporthoz nem kapcsolódó	Társaság összesen
	Fizikai	Szellemi							
Átlagos statisztikai létszám (fő)	25	27	1			53			53
Bérköltség (ezer Ft)	80 898	141 498	1 071	1 648	1 692	226 807	1 800		228 607
Személyi jellegű egyéb kifizetés (ezer Ft)	10 623	11 125	145			21 893		3 492	25 385

BÉRJÁRULÉKOK JOGCÍMENKÉNT:

Megnevezés	Összeg (ezer Ft)
Szociális hozzájárulási adó	14 577
Egyszerűsített fogl. közteher	258
Kifizetőt terhelő TB járulék	
Összesen	14 835

IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK ALAKULÁSA
2023

(ezer Ft-ban)

MEGNEVEZÉS	2023.	Várható rendezés időpontja
Aktív időbeli elhatárolások		
Bevételek aktív időbeli elhatárolása (melegvízszolgáltatás, lépcsőházvilágítás, vízdíj, kamat)	5 489	2024
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása (biztosítási díjak, előfizetések, hirdetés, gáz alapdíj)	1 082	2024
ÖSSZESEN:	6 571	
Passzív időbeli elhatárolások		
Bevételek passzív időbeli elhatárolása (előre befizetett bérleti díjak, központi fűtés elszámolás)	12 757	2024-2028
Költségek passzív időbeli elhatárolása (áramdíj, internet, telefon, prémium és járulékok, bankköltség, gázdíj)	10 749	2024
Hulasztott bevételek (tárgyi eszköz beszerzésének támogatása)	946	2024-2030
ÖSSZESEN:	24 452	

TÁRSASÁGI ADÓ ELSZÁMOLÁSA
2023. év

	ezer Ft
Társasági adó számítása	Összeg
Adózás előtti eredmény	65 801

Adózás előtti eredményt módosító tételek

Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek	
Várható kötelezettségre képzett céltartalék felhasználása	0
Az adótörvény szerint figyelembe vett értékesítési leírás összege	7 953
Eszközök kivezetésekor a számított nyilvántartási érték	1 125
Fejlesztési tartalék	0
Szakirányú oktatásban részt vevő tanuló (tanár) kedvezmény	2 895
Visszaírt értékvesztés, kiegyenlítésre elszámolható összeg, behajthatatlan követeléshez kapcsolódó elszámolt értékvesztés	16 585
Támogatás, juttatás meghatározott összege	40
Az adófelajánlással összefüggésben elszámolt jóváírás	0
Összesen:	28 598

Adózás előtti eredményt növelő jogcímek	
Az adóévben terv szerint és terven felüli értékesítési leírásként elszámolt összeg	8 205
Tárgyi eszközök állományból való kivezetésekor a könyv szerinti érték	2 257
Elévült követelés	0
Visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatás, juttatás	664
Jogerős határozatban megállapított bírság	0
Az adóévben követelésre elszámolt értékvesztés összege	12 712
Önellenzés ráfordításként elszámolt összege	0
Kiegészítő sportfejlesztési támogatás	0
Összesen:	23 838

Adóalap	61 041
Jövedelem- (nyereség-) minimum	16 247
Társasági adó (9 %)	5 494

Működtetett önkormányzati ingatlanok bevételei és költségei
2023. év

(ezer Ft-ban)

MEGNEVEZÉS	2022. évi tény	2023. évi terv	2023. évi tény	Teljesítés %
BEVÉTELEK				
Lakbér és használati díj előírás	156 268	172 089	184 387	107,1
Helyiségbérlet	20 842	22 835	22 952	100,5
Összes bevétel	177 110	194 924	207 339	106,4
FELHASZNÁLÁS				
Üzemeltetésre	66 892	81 408	80 984	99,5
- működtetői díj	38 000	44 000	44 000	100,0
- üzemeltetési hozzájárulás társasházak	23 926	26 000	27 207	104,6
- üzemeltetés külső számlák alapján	2 311	8 381	5 947	71,0
- egyéb költségek	2 655	3 027	3 830	126,5
Karbantartási munkákra	21 036	13 550	34 056	251,3
- külső vállalkozó által végzett	15 591	9 669	25 562	264,4
- saját vállalkozásban	5 445	3 881	8 494	218,9
Felhasználás összesen	87 928	94 958	115 040	121,1
Támogatott épületek lakbér és használati díj előírás	54 613	60 015	64 149	106,9
FELHASZNÁLÁS				
Üzemeltetésre	2 739	4 262	2 523	59,2
Egyéb költségek	3 388	4 235	5 146	121,5
Karbantartási munkákra	13 236	7 950	15 354	193,1
- külső vállalkozó által végzett	7 724	3 146	7 722	245,5
- saját vállalkozásban	5 512	4 804	7 632	158,9
Felhasználás összesen	19 363	16 447	23 023	140,0
Összes bevétel	231 723	254 939	271 488	106,5
Összes felhasználás	107 291	111 405	138 063	123,9
Bérléményműködtetés általános költsége	41 808	46 424	50 090	107,9
Saját karbantartás ált.ktg. arányos része		5 753	11 176	194,3
Üres lakások központi fűtés költsége	8 199	1 323	483	36,5
Arányosított ÁFA le nem vonható része	8 640	9 167	10 887	118,8
Iparüzési adó, innov. jár. arányos része	5 539	6 579	6 841	104,0
Behajthatatlan követelések leírása	111	1 700	28	1,6
Elszámolt, visszaírt értékvesztés	-2 462	6 500	-19	-0,3
Központi irányítás költségének ar.része	26 489	38 718	28 921	74,7
Eredmény	36 108	27 370	25 018	91,4

2023. évben kezelésből kikerült lakások

Sz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m ²	Kikerülés oka
1.	Vásártér u. 15.	komfort nélküli	34	Osszevonták Vásártér u. 19-cel
2.	Alsóerdei u. 9. fsz. 1.	szükség lakás	16	2023. szeptemberben lebontották
3.	Alsóerdei u. 9. fsz. 2.	komfort nélküli	34	2023. szeptemberben lebontották
4.	Alsóerdei u. 9. fsz. 3.	komfort nélküli	35	2023. szeptemberben lebontották
5.	Alsóerdei u. 9. fsz. 4.	komfort nélküli	35	2023. szeptemberben lebontották
6.	Alsóerdei u. 9. fsz. 5.	komfort nélküli	35	2023. szeptemberben lebontották
7.	Alsóerdei u. 9. fsz. 6.	komfort nélküli	53	2023. szeptemberben lebontották
8.	Alsóerdei u. 9. fsz. 7.	komfortos	36	2023. szeptemberben lebontották

2023. évben kezelésbe bekerült lakások

Sz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m ²	Bekerülés oka

2023. évben kezelésből kikerült nem lakáscélú helyiségek

Sz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m ²	Kikerülés oka

2023. évben kezelésbe bekerült nem lakáscélú helyiségek

Sz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m ²	Bekerülés oka

Megvalósult karbantartási munkák, 2023. év

Önkormányzati épületek (Cím)	Betervezett feladatok	Tervezett összeg (eFt)	Tény (eFt)
Atalszegeti u. 23/A.	Fekélyek külső felújítása	1000	
	Lépcsőháztárolás korszerűsítése (LED)	250	
	Általános karbantartás, kizárólag	500	4639
Atalszegeti u. 23/B.	Általános karbantartás	1400	1543
	Párhuzamosított beépítés, kondenzációs kazánok esetén	200	
	Lépcsőháztárolás korszerűsítése (LED)	350	
Bathory u. 56. és 56/A.	Általános karbantartás, terület gondozás	350	49
Ebergényi út 16/I.	Általános karbantartás, hűtő javítások, külső javítások	600	4662
Casparich Márk u. 26/A.	Lépcsőház festés	250	
	Általános karbantartás, javítások	300	974
Önkormányzati lakások, társasházban található karbantartása (általános)	Önkormányzati lakások nyílászáró eseteje a társasházi tervezett külső hőszigetelés miatt	3000	3962
	Azon lakásokban, ahol kémény helyett villamos felújítás történt villany bojlerre történő átalakítás	600	310
	Általános karbantartások, központi berendezéseken, bérbeadóra tartozó munkák elvégzése (csőtörés, villamos hálózat javítás, falban menő vez. jav.)	2000	20000
Mártírok útja 13-15.	Egyéb javítások, ajtók javítása, tető javítás	600	478
	Általános javítás, karbantartás	450	5482
Ola u. 14. "A" lph és "B" lph	Általános karbantartás, kapukarbantartás, lépcsőházi világítás korszerűsítés (LED)	450	1150
	Párhuzamosított beépítés, kazánok esetén	250	
Ólyvesfalvi u. 48.	Kaputelefon korongos átalakítás	100	
	Általános karbantartás	100	168
	Lépcsőházi festés	300	
Ólyvesfalvi u. 50.	Kaputelefon korongos átalakítás	100	
	Általános karbantartás	100	53
	Lépcsőházi festés	300	
Ólyvesfalvi u. 52.	Kaputelefon korongos átalakítás	100	
	Általános karbantartás	100	50
	Lépcsőházi festés	300	
Ólyvesfalvi u. 54.	Kaputelefon korongos átalakítás	100	
	Általános karbantartás	100	45
	Lépcsőházi festés	200	
Ólyvesfalvi u. 58.	Lépcsőházi festés	300	
	Általános karbantartás	100	387

Önkormányzati épületek (Cím)	Betervezett feladatok	Tervezett összeg (eFt)	Tény (eFt)
Platán sor 38.	Általános karbantartás, kazánkarb.	450	1921
	Lépcsőházi világítás korszerűsítés (LED)	300	
Rákóczi Ferenc u. 19.	Beázás javítás	250	
	Általános karbantartás		1632
	Műemléki felmérés, ablakjavítások	2000	
Sárgodi út 68.	Általános karbantartás	400	50
	Általános karbantartás	100	273
Sütő u. 3.	Lépcsőház ajtó, kaputelefon	450	
	Kerítés javítás	500	
Vörösmarty u. 15.	Általános karbantartás, vízvezeték csere	600	353
Vásártér 3-23.	Általános épületkarbantartás	600	1229
Mindösszesen		21500	49410

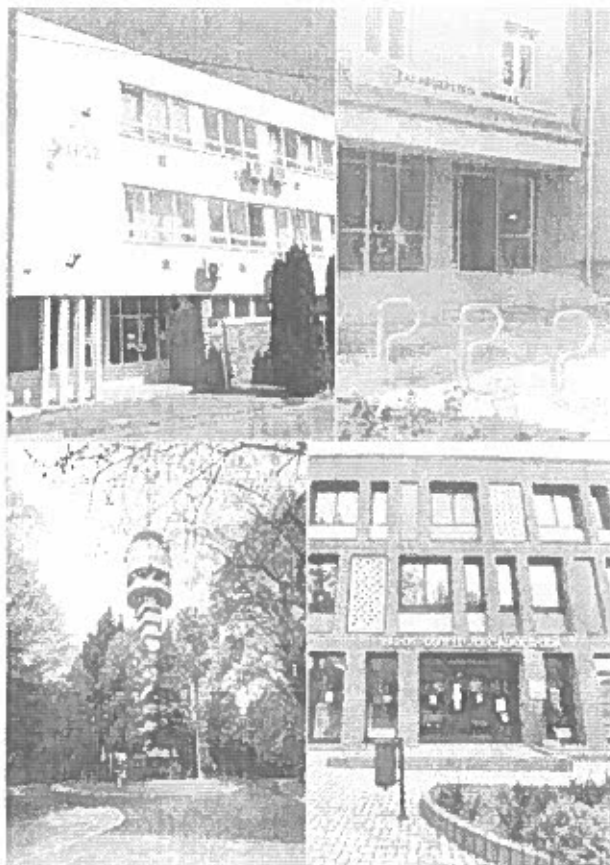
LAKÁSKEZELŐ ÉPÍTŐIPARI ÉS
SZOLGÁLTATÓ KFT.

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

A LAKÁSKEZELŐ, ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

2024. ÉVI

VÉGLEGES ÜZLETI TERVE



A 2024. ÉVI ELŐZETES ÜZLETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK INDOKLÁSA

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 2023. december 14-én a ZMJVÖK 178/2023. (XII.14.) sz. határozatával elfogadta a LÉSZ Kft. 2024. évre vonatkozó előzetes üzleti tervét és az ügyvezető prémiumfeladatait.

Az azóta eltelt időszakban a Munkáshotelben a legnagyobb partnerünk folyamatosan csökkentette az általa igénybe vett szálláshelyeket. A megtresedett helyek pótlására állapotunk meg további munkaadókkal a szállás igénybevételére, de ezek nagyságrendileg kisebb foglalkoztatók. Ennek hatására a kihasználtság a 2023-as 90,4 %-ról januárban 84,5 %-ra, februárban 74,1 %-ra, márciusban 69,1 %-ra csökkent.

A visszaesett piaci kereslet miatt a végleges tervben a Munkáshotel várható kihasználtságát 80 %-ra csökkentettük az eredeti tervben szereplő 85 %-ról, ezáltal a várható árbevétel 9.045 ezer Ft-tal csökkent.

Kisebbségi telítettségű a Munkáshotel energiafelhasználása is csökken, ezért az anyagköltségnél 2.500 ezer Ft-os csökkenéssel számolunk.

A felsorolt módosítások következtében változott a tervezett árbevétel és anyagköltség, ennek az iparüzési adó és az innovációs járulék számított összegére gyakorolt hatása miatt az egyéb ráfordítások összege 150 ezer Ft-tal csökkent.

A fenti módosításokat átvettük az eredménykimutatáson, a mérlegen, illetve a csatolt 1-3. sz. mellékleteken, mely alapján várhatóan tartható a pozitív eredmény.

A módosítások következtében a 2024. évre tervezett nettó árbevétel 740.654 ezer Ft, az adózott eredmény 1.140 ezer Ft, a mérleg főösszege 636.670 ezer Ft.

Zalaegerszeg, 2024. április 12.


Pais Kornél
ügyvezető igazgató

"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2024. évi előzetes terv

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.
Zalaegerszeg, Kert utca 39.
Statistikai számjele: 10711732-6832-113-20
Adószám: 10711732-2-20
Cégjegyzék száma: 20-09-060878
Mérlegfordulónap: 2024.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2022. tény	2023. terv	2023. tény	2024. terv
a	b	d	e	f	g
01.	A. Befektetett eszközök	140 364	141 141	143 206	155 000
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	86	16	15	0
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke				
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				
05.	3. Vagyoni értékű jogok	86	16	15	0
06.	4. Szellemi termékek				
07.	5. Üzleti, vagy cégtérték				
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek				
09.	7. Immateriális javak értékhelyesbítése				
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	140 278	141 125	143 191	155 000
11.	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	120 646	120 000	118 614	120 000
12.	2. Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	1 340	2 000	10 908	15 000
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	16 774	18 000	13 669	20 000
14.	4. Tenyészállatok				
15.	5. Beruházások, felújítások	1 125	1 125		
16.	6. Beruházásokra adott előlegek	393			
17.	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése				
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0	0
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban				
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban				
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés				
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban				
23.	5. Egyéb tartós részesedés				
24.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban				
25.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön				
26.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír				
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése				
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete				
29.	B. Forgóeszközök	407 476	389 267	494 188	476 670
30.	I. KÉSZLETEK	14 173	9 070	8 838	10 270
31.	1. Anyagok	5 735	4 000	5 871	5 000
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	8 368	5 000	2 733	5 000
33.	3. Növedéke-, hízó és egyéb állatok				

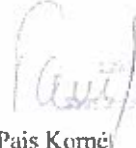
LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG

1/2

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2022. tény	2023. terv	2023. tény	2024. terv
a	b	d	e	f	g
34.	4. Készletmek	53	50	223	250
35.	5. Árnik	17	20	11	20
36.	6. Készletekre adott előlegek				
37.	II. KÖVETELÉSEK	102 310	70 000	91 140	110 000
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	96 023	60 000	86 246	100 000
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben				
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
42.	5. Váltókövetelések				
43.	6. Egyéb követelések	6 287	10 000	4 894	10 000
44.	7. Követelések értékelési különbözete				
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete				
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	189 835	200 000	209 698	220 000
47.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban				
48.	2. Jelentős tulajdoni részesedés				
49.	3. Egyéb részesedés				
50.	4. Saját részvények, saját fizetési rész				
51.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	189 835	200 000	209 698	220 000
52.	6. Értékpapírok értékelési különbözete				
53.	IV. PENZESZKÖZÖK	101 158	110 197	184 512	136 400
54.	1. Pénztár, esekkek	389	300	425	300
55.	2. Bankbetétek	100 769	109 897	184 087	136 100
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások	3 465	5 000	6 571	5 000
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 778	4 000	5 489	4 000
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	687	1 000	1 082	1 000
59.	3. Halasztott ráfordítások				
60.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	551 305	535 408	643 965	636 670

Zalaegerszeg, 2024. április 12.


Pais Kornél
ügyvezető

LÉSZ KFT ZALAEGERSZEG
2/2

"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2024. évi előzetes terv

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.
Zalaegerszeg, Kert utca 39.
Statisztikai számjel: 10711732-6832-113-20
Adószám: 10711732-2-20
Cégjegyzék száma: 20-09-060878
Mérlegfordulónap: 2024.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2022. tény	2023. terv	2023. tény	2024. terv
a	b	d	e	f	g
61.	D. Saját tőke	444 427	446 462	504 734	505 874
62.	I. JEGYZETT TŐKE	210 000	210 000	210 000	210 000
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken				
64.	II. JEGYZETT, DE MEG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)				
65.	III. TŐKETARTALÉK				
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	179 366	234 427	234 427	294 734
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	11 000			
68.	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK				
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka				
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka				
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	44 061	2 035	60 307	1 140
72.	F. Céltartalékok	0	0	0	0
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre				
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre				
75.	3. Egyéb céltartalék				
76.	F. Kötelezettségek	82 353	75 000	114 779	105 000
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK				
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
79.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben				
80.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben				
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0	0
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök				
84.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények				
85.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból				
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek				

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG

1/2

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2022. tény	2023. terv	2023. tény	2024. terv
a	b	d	e	f	g
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek				
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő				
91.	9. Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek				
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	82 353	75 000	114 779	105 000
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök				
94.	Ebből: az átváltoztatható kötvények				
95.	2. Rövid lejáratú hitelek				
96.	3. Vevőktől kapott előlegek				
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	17 437	20 000	37 643	30 000
98.	5. Váltótartozások				
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással				
100.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
102.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	64 916	55 000	77 136	75 000
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete				
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete				
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások	24 525	13 946	24 452	25 796
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	5 212	5 000	12 757	10 000
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	18 217	8 000	10 749	15 000
108.	3. Halasztott bevételek	1 096	946	946	796
109.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	551 305	535 408	643 965	636 670

Zalaegerszeg, 2024. április 12.


Pais KÖMÉRT
ügyvezető

LÉSZ KFT ZALAEGERSZEG
2/2

"A" típusú eredménykimutatás összköltség eljárással 2024. évi előzetes terv
 Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.
 Zalaegerszeg, Kert utca 39.
 Statisztikai számjel: 10711732-6832-113-20
 Adószám: 10711732-2-20
 Cégjegyzék száma: 20-09-060878
 Mérlegfordulónap: 2024.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2022. tény	2023. terv	2023. tény	2024. terv
a	b	d	e	f	g
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	648 938	673 422	766 139	740 654
02.	Export értékesítés nettó árbevétele				
1.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	648 938	673 422	766 139	740 654
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-12 341		-5 466	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke				
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	-12 341	0	-5 466	0
III.	Egyéb bevételek	19 211	12 500	21 450	12 000
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés	936	3 000	707	2 000
05.	Anyagköltség	110 640	121 041	114 957	125 643
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	220 674	250 866	292 512	270 858
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	9 138	10 758	10 952	13 401
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	500	41	10
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0	0
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	340 452	383 165	418 462	409 912
10.	Béreköltség	195 605	218 638	228 607	245 160
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	14 008	15 334	25 385	27 552
12.	Irányárulék	16 456	20 263	14 835	20 068
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	226 069	254 235	268 827	292 780
VI.	Értékcsökkenési leírás	8 019	8 466	8 205	9 497
VII.	Egyéb ráfordítások	39 945	47 820	45 587	49 210
VII/a.	Ebből: értékvesztés	13 103	18 000	12 712	18 000
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	41 323	-7 764	41 042	-8 745
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés				
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
14/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
15/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásokról kapott				
16.	Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	5 173	10 000	24 526	10 000
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	238		235	
17/a.	Ebből: értékelési különbözet				
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	5 411	10 000	24 761	10 000

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG
 1/2

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2022. tény	2023. terv	2023. tény	2024. terv
a	b	d	e	f	g
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
18/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
19/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások				
20/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése				
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			2	
22./a.	Ebből: értékelési különbözet				
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	0	0	2	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	5 411	10 000	24 759	10 000
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	46 734	2 236	65 801	1 255
X.	Adófizetési kötelezettség	2 673	201	5 494	115
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-X)	44 061	2 035	60 307	1 140

Zalaegerszeg, 2024. április 12.



Pais Kornél
Ügyvezető

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG
2/2

Tevékenységek árbevétele, bevételek

	Megnevezés	2022. tény	2023. terv	2023. tény	2024. terv
1.	Bérleti díj bevételek	177 110	194 924	207 359	294 357
2.	Támogatott lakások bérleti díj bevétele	54 613	60 015	64 149	
3.	Ügyfélszolgálati iroda üzemeltetése	7 271	7 998	8 325	9 740
4.	Közvetített közüzemi díjak	40 755	44 890	41 990	42 337
5.	Központi fűtés	19 778	26 515	12 693	12 815
6.	Lakásértékesítés bonyolítási díja	14	10	10	5
7.	Munkáshotel	123 619	126 303	158 388	144 715
8.	Társasházi közös képviselő	61 337	65 692	64 299	76 311
9.	Építőipari tevékenység	112 083	90 000	147 062	90 000
10.	Épület-takarítási tevékenység	6 736	7 377	7 782	9 038
11.	Egyéb tevékenység (bérbeadás)	45 622	49 698	54 102	61 336
12.	Egyéb bevétel	19 211	12 500	21 450	12 000
I.	Üzemi tevékenység árbevétele	668 149	685 922	787 589	752 654
II.	Pénzügyi műveletek bevétele	5 411	10 000	24 761	10 000
	Összesen	673 560	695 922	812 350	762 654

Bér- és létszámgazdálkodás alakulása
(átlagos statisztikai állományi létszám)

	Megnevezés	2022. tény	2023. terv	2023. tény	2024. terv
1.	Összes létszám (fő)	51	52	53	53
2.	Munkabér költség (ezer Ft)	195 605	218 638	228 607	245 160
3.	Munkavállalók	193 213	215 838	225 115	241 860
4.	Egyéb (FB fizetődíj)	1 800	1 800	1 800	1 800
5.	Egyszerűsített foglalkoztatás	592	1 000	1 692	1 500
6.	Átlagkereset Fűfű/hó	315 708	345 894	353 954	380 283

Zalaegerszeg, 2024. április 12.

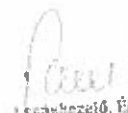

 Pais Kornél
 ügyvezető

Működtetett önkormányzati ingatlanok bevételei és költségei
2024. évi végleges terv

adatok ezer Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2022. tény	2023. terv	2023. tény	2024. terv
BEVÉTELEK				
Lakbér és használati díj előírás	156 268	172 089	184 387	267 381
Helyiségbérlet	20 842	22 835	22 952	26 976
Összes bevétel	177 110	194 924	207 339	294 357
FELHASZNÁLÁS				
Üzemeltetésre	66 892	81 408	80 984	123 543
- működtetői díj	38 000	44 000	44 000	47 000
- üzemeltetési hozzájárulás társasházak	23 926	26 000	27 207	29 500
- üzemelt külső számlák alapján	2 311	8 381	5 947	35 426
- egyéb költségek	2 655	3 027	3 830	11 617
Karbantartási munkákra	21 036	13 550	34 056	22 000
- külső vállalkozó által végzett	15 591	9 669	25 562	11 000
- saját vállalkozásban	5 445	3 881	8 494	11 000
Felhasználás összesen	87 928	94 958	115 040	145 543
Támogatott épületek lakbér és használati díj előírás	54 613	60 015	64 149	
FELHASZNÁLÁS				
Üzemeltetésre	2 739	4 262	2 523	
Egyéb költségek	3 388	4 235	5 146	
Karbantartási munkákra	13 236	7 950	15 354	
- külső vállalkozó által végzett	7 724	3 146	7 722	
- saját vállalkozásban	5 512	4 804	7 632	
Felhasználás összesen	19 363	16 447	23 023	
Összes bevétel	231 723	254 939	271 488	294 357
Összes felhasználás	107 291	111 405	138 063	145 543
Bérlményműködtetés általános költsége	41 808	46 424	50 090	53 504
Saját karbantartás ált. költségének arányos része	6 185	5 753	11 176	9 818
Üres lakások központi fűtés költsége	8 199	1 323	483	601
Arányosított ÁFA le nem vonható része	8 640	9 167	10 887	9 175
Ipárúzési adó, innovációs járulék arányos része	5 539	6 579	6 841	7 170
Behajthatatlan követelések leírása	111	1 700	28	1 700
Elszámolt, visszaírt értékvesztés	-2 462	6 500	-19	8 000
Központi irányítás költségének arányos része	26 489	38 718	28 921	29 309
Eredmény	29 923	27 370	25 018	29 537

Zalaegerszeg, 2024. április 12.


 Péter Gazd, képviselő és
 Pálinka Péter Kft.
 8601 Zalaegerszeg, Birtu 59. Pf 7
 ügyvezető

Tervezett karbantartási munkák önkormányzati épületeken, 2024. év

Önkormányzati épületek (Cím)	Betervezett feladatok	Tervezett összeg (eFt)
Átalszegett u. 23/A.	Festés, erkélyek javítása	1500
	Általános karbantartás, kazánkarb., érintésvédelmi jegyzőkönyv	500
Átalszegett u. 23/B.	Általános karbantartás	1400
	Kémény javítás, érintésvédelmi jegyzőkönyv	800
Báthory u. 56. és 56/A.	Általános karbantartás, terület gondozás	550
Ebergényi ut 16/I.	Freszesatorna javítás, érintésvédelmi jegyzőkönyv	600
Gasparich Márk u. 26/A.	Általános karbantartás, javítások, érintésvédelmi jegyzőkönyv	600
	Homlokzat javítások, záruk javítása	300
Önkormányzati lakások, társasházban található karbantartása (általános)	Önkormányzati lakások nyílászáró cseréje a társasházi tervezett külső hőszigetelés miatt	3000
	Azon lakásokban, ahol kémény helyett villamos felújítás történt villany bojlerre történő átalakítás	400
	Általános karbantartások, központi berendezéseken, bérbeadóra tartozó munkák elvégzése (csőtörés, villamos hálózat javítás, falban menő vez. jav.)	3200
Mártírok útja 13-15.	Általános javítás, karbantartás	600
	Mázolások, festés, pince javítás, érintésvédelmi jegyzőkönyv	750
Ola u. 14. "A" lph és "B" lph.	Általános javítás, karbantartás	450
	Parkoló javítás, kapu javítás	250
Ölyvesfálvi u. 48.	Általános karbantartás	300
	Erintésvédelmi jkv.	70
Ölyvesfálvi u. 50.	Általános karbantartás	300
	Erintésvédelmi jkv.	70
Ölyvesfálvi u. 52.	Általános karbantartás	300
	Erintésvédelmi jkv.	70
Ölyvesfálvi u. 54.	Általános karbantartás	300
	Erintésvédelmi jkv.	100
Ölyvesfálvi u. 58.	Postaládák teljes cseréje	100
	Általános karbantartás	300
Platán sor 38.	Általános karbantartás, kazánkarb.	450
	Kerékpár tartó készítése	300
Rákóczi Ferenc u. 19.	Beázás javítás	190
	Műemléki felmérés, ajtó javítás	2000
Ságodi út 68.	Általános karbantartás	400
	Általános karbantartás	100

Tervezett karbantartási munkák önkormányzati épületeken, 2024. év

Önkormányzati épületek (Cím)	Betervezett feladatok	Tervezett összeg (eFt)
Sütő u. 3.	Lépcsőház ajtó javítás, udvar javítás	450
Vörösmarty u. 15.	Általános karbantartás, udvar karbantartás	300
Vásártér B-23.	Általános épületkarbantartás, komfortossá alakítások	1000
	Mindösszesen	22000

Zalaegerszeg, 2024. április 12.


Páls Kornél
 Lakóhelyi, Építészeti és
 Szociális Bizottság elnöke
 8901 Zalaegerszeg, Kertész u. 14. sz. 1. em.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a LÉSZ Kft. (Zalaegerszeg, Kert u. 39.) Felügyelő Bizottságának üléséről, 2024. április 29-én.

Résztvevők:	Véber Péter	Felügyelő Bizottság elnöke
	Martonné Lakos Klára Mária	Felügyelő Bizottság tagja
	Milics Tamás	Felügyelő Bizottság tagja
	Szijártóné Gorza Klára	könyvvizsgáló
	Pais Kornél	LÉSZ Kft. ügyvezető igazgatója
	Komáromy Zoltán	LÉSZ Kft. gazdasági vezetője

Napirendi pontok:

1. A 2023. évi beszámoló megtárgyalása
2. Az ügyvezető 2023. évi prémiumfeladatainak értékelése
3. A 2024. évi üzleti terv véglegesítése

A Felügyelő Bizottság elnöke köszöntötte a Felügyelő Bizottság ülésének résztvevőit.

Az egyes napirendi pontokhoz tartozó írásos anyagok a Felügyelő Bizottság tagjainak előzetesen megküldésre kerültek.

Az első napirendi pont a társaság 2023. évi beszámolójának megtárgyalása volt.

Az ügyvezető szóbeli kiegészítésében tájékoztatást adott a 2023. évi gazdálkodásról, az eredményről, a bérlemények működtetéséről, a kintlévőségek további csökkenéséről, a Munkáshotel működéséről.

Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló tájékoztatta a felügyelő bizottságot, hogy a 2023. évi beszámolóhoz korlátozás nélküli záradékot adott ki. A cégnél kiegyensúlyozott gazdálkodás folyik, a számviteli elszámolások és az éves beszámoló megbízható, valós képet adnak a társaság vagyoni és pénzügyi helyzetéről. A beszámolót elfogadásra javasolta.

A Felügyelő Bizottság a beszámolót egyhangú határozattal elfogadta.

1/2024. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. 2023. évi gazdálkodásáról szóló beszámolót 60.307 ezer Ft adózott eredménnyel, 643.965 ezer Ft mérlegfőösszeggel jóváhagyja, és a tulajdonos önkormányzatnak elfogadásra javasolja.

A második napirendi pont az ügyvezető 2023. évi prémiumfeladatainak értékelése volt az alábbiak szerint.

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

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a LÉSZ Kft. ügyvezetőjénck 2023. évi prémiumfeladatait az alábbiak szerint határozta meg:

1. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 30%-ának megfelelő prémium adható, ha a meglévők mellé további két önkormányzati épület esetében távoli mérőóra állás leolvasást vezet be, annak érdekében, hogy minél pontosabb elszámolások készülhessenek, csökkenjen a ráfordított munkaidő és a mérőket távoli adatátvitellel le lehessen olvasni.

Önértékelés: A szoftver frissítése megtörtént. Az új típusú 2030-ig működőképes egységek beszerzésre kerültek, azokba a lakásokba kerültek beépítésre, ahol a vízmérők a lakáson belül találhatóak (Mártírok u. 13. és Mártírok u. 15.). A munkát még tovább szeretnénk folytatni a 2024-es évben is, egy további épülettel is (Ola u. 14.)

Javasolt prémium: 30%, előleg 15%.

2. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 20%-ának megfelelő prémium adható, amennyiben saját forrásból mozgásában korlátozott személyek részére kialakításra kerül az önkormányzati lakásrendszerben legalább egy akadálymentesített lakás.

Önértékelés: Kialakításra került mozgásában sérült személy részére mellékhelyiség Nyugdíjasházi lakásban az I. emeleten, zuhanyülőke szintén a Nyugdíjasházi lakásban, a Platan sor 38-ban nehezen mozgó bérlet miatt kád-belépő és forgószármoly, továbbá végeztünk belső átalakítást a Vásártéri lakásban (belső küszöbök szintbe hozása), kerekesszékes közlekedés megkönnyítését a Göcseji u. 61-es lakásnál.

Javasolt prémium: 20%, előleg 10%.

3. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 20%-ának megfelelő prémium adható, amennyiben a társaság egyéb (lakáskiadással kapcsolatos) kintlévőségének állománya tovább csökken és nem haladja meg a 2022. év végi tényadatot, valamint hatékony lakásgazdálkodást, ütemezett és racionális felújításokat folytat.

Önértékelés: A lakáskiadással összefüggő egyéb kintlévőség 2022. év végén 10.854 eFt volt, 2023. december 31-én 9.411 eFt, így ez az összeg alacsonyabb. A lakások felújítás, karbantartás után azonnal hasznosításra kerülnek, szoros együttműködésben a Polgármesteri Hivatal Szociális és Igazgatási Osztályával és a Műszaki Osztállyal.

Javasolt prémium: 20%, előleg 10%.

4. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 20%-ának megfelelő prémium adható, amennyiben a „MunkásHotel” kihasználtsága érdekében legalább 4 vállalkozással tart fenn az év során szerződést munkavállalók szállásolása céljából. Minden további vállalkozással, szállásolásra vonatkozó szerződés kötése esetén az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 5%-ának megfelelő prémium adható, maximum az éves személyi alapbér 30 %-áig.

Önértékelés: 2023. évben az alábbi vállalkozások dolgozói kerültek szerződés szerint szállásolásra (21 vállalkozás): 3B Hungária Kft., AQ Anton Kft., Architect-Dent Kft., BRC Services Kft., Budafer Hungary Zrt., Greznár András ev., Flextronics International Kft., Jobtain Kft., KUTÉP'08 Kft., Lindon Kft., Mamut Daru Kft., Molni-Adresz Kft., OPTA-Burkoló Kft., Port-Cargo Kft., Pylon'94 Kft., Tavi Szerviz Kft., Tér és Homlokzat Kft., Valid Gate Kft., V&V Feinzel Kft., W&M Bau Invest Kft., ZSÓT-Ép Kft.

Javasolt prémium: 30%, előleg 15%.

Összesen javasolt prémium: 100%, előleg 50%.

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

2/2024. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság az ügyvezető részére a 2023. évre megállapított prémiumfeladatok 100 %-os teljesítését jóváhagyja, a prémium kifizetését javasolja.

A harmadik napirendi pont a 2024. évi előzetes üzleti terv véglegesítése volt.

Az előzetes üzleti terv elkészítése és elfogadása óta a Munkáshotelben a piaci kereslet visszaesett, a legnagyobb partnerünk folyamatosan csökkentette az általa igénybe vett szálláshelyeket. A megüresedett helyek pótlására állapodtunk meg további munkaadókkal a szállás igénybevételére, de összességében a kihasználtság csökkent 2024 I. negyedévében. Emiatt a tervben csökkentettük az éves várható kihasználtságot, ennek következtében kisebb árbevétellel, kapcsolódóan kisebb anyagköltséggel és egyéb ráfordítással számolunk. Mindezekkel együtt továbbra is pozitív eredményt tartalmaz a terv.

A Felügyelő Bizottság a végleges üzleti tervet egyhangú döntéssel elfogadta és a következő határozatot hozta:

3/2024. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság az írásos előterjesztés, valamint a szóbeli kiegészítés alapján a LÉSZ Kft. 2024. évi végleges üzleti tervét 740.654 ezer Ft nettó árbevétellel és 1.140 ezer Ft adózott eredménnyel jóváhagyta, és azt a tulajdonosnak elfogadásra javasolja.

k.m.f.

.....
Véber Péter
FB elnök

.....
Milics Tamás
jkv. hitelesítő

.....
Komáromy Zoltán
jkv. vezető

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

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

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

Vélemény

Elvégeztem a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft (8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39., Cg. szám 20-09-060878) 2022. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2023. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszeg 643 965 E Ft, az adózott eredmény 60 307 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 kamara tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelek az ugyancsak 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 Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft 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 könyvvizsgálatával kapcsolatban a felelősségem az üzleti

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

A számviteli törvény alapján 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 Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. 2023. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. 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 felelősége 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 közvéetve 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 feltételeitért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelősége

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 bocsátsak 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 összességében lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

Továbbá:

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

megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzek. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem 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. 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 14.


Szijartóné Gorza Klára
Kamarai tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 001067

