



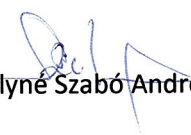
Előterjesztés

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2024.(X.4.) önkormányzati rendelet 21.§ (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. március 25-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: **Javaslat a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2026. évi üzleti tervének elfogadására**

Előterjesztő: 
Cserhádi Ferenc polgármester

Közreműködött: Csikós István ügyvezető
Medveczki Erzsébet

Szakmai egyeztetés: 
Székelyné Szabó Andrea jegyző

Az előterjesztés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben, a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvényben és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltakon alapul.

Tárgyalta: Pénzügyi és Jogi Bizottság
Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű/minősített döntés szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaságok esetében a képviselő-testület hatáskörébe tartozik az üzleti terv jóváhagyása.

A Városfejlesztő Kft. 2026. évi üzleti terve a társaság felügyelőbizottságának írásbeli jelentése birtokában, azzal egyidejűleg nyújtható be a képviselő-testülethez megtárgyalásra.

Ennek megfelelően a Városfejlesztő Kft. benyújtotta a 2026. évre vonatkozó üzleti tervét (1. sz. melléklet), amelyet a kft. felügyelőbizottsága 2026. február 11. napján tartott ülésén a 1/2026. (II.11.) határozatával jóváhagyott (2. sz. melléklet).

Az üzleti terv kidolgozása során a kft. figyelembe vette Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének irányelveit, valamint az előző év pénzügyi adatait, amelyek alapján meghatározta a működési költségeket.

Az üzleti tervbe a 322/2025.(X.8.) Kt. határozat alapján a gazdasági társaság Felügyelőbizottságának a társaság működési hatékonyságának javítására vonatkozó jelentésében megfogalmazott megállapításai figyelembe vételre és beépítésre kerültek.

A fentiekre tekintettel kérem a Képviselő-testületet, hogy fogadja el a határozati javaslatot. A határozat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Melléklet:

1. melléklet – 2026. évi üzleti terv
2. melléklet – FEB határozat

Veresegyház, 2026. március 18.



Cserhádi Ferenc
polgármester

Pénzügyi egyeztetés:

Az előterjesztés pénzügyi fedezetet nem igényel.



Jeszenszkiné Szikra Brigitta
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:



Székelyné Szabó Andrea
jegyző

Határozati javaslat:

1. Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Városfejlesztő Kft. 2026. évi üzleti tervét, a felügyelőbizottság határozatának figyelembe vételével, 894 500 000 Ft nettó árbevétellel, 102 716 004 Ft adózás előtti eredménnyel (nyereséggel) elfogadja.
2. A Képviselő-testület felkéri az ügyvezetőt a tervben foglaltak teljesítésére, továbbá kéri az ügyvezetőt, hogy év közben a működés során kiemelt figyelmet fordítson a bevételek optimalizálására, lehetséges többletbevételek feltárására a működési körével összefüggésben, valamint a költségek racionalizálására. Amennyiben a működésével összefüggésben olyan racionalizálási, illetve többlet bevételi lehetőséget tár fel, melyhez képviselő-testületi döntés szükséges, arról haladéktalanul tájékoztassa a tulajdonost.
3. A Képviselő-testület jóváhagyja, hogy a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. a 2025. évi adózott eredményét teljes egészében eredménytartalékba helyezze, és azt fejlesztési tartalékként elkülönítse.
4. A Képviselő-testület elrendeli, hogy a fejlesztési tartalék összege a 2026. üzleti évben kizárólag beruházási célokra használható fel, működési költségek finanszírozására nem fordítható.
5. A fejlesztési tartalék felhasználása:
 - termálenergetikai hálózat fejlesztése pályázati forrásból, mely önerejének biztosítását szolgálja a 2025. évi nyereség
6. A Képviselő-testület rögzíti, hogy a beruházások megvalósítása külön tulajdonosi jóváhagyáshoz kötött, a beruházások megvalósítása során a költséghatékonyság és átláthatóság elveit érvényesíteni kell.
7. A Képviselő-testület felkéri az ügyvezetőt, hogy:
 - a pályázat benyújtásáról szóló tulajdonosi jóváhagyást és majdan a nyertes pályázatot követően a fejlesztési tartalék felhasználásáról negyedéves bontásban nyilvántartást vezessen,
 - a beruházások előrehaladásáról negyedévente írásos beszámolót nyújtson be.
8. A Képviselő-testület fenntartja a jogot, hogy a fejlesztési tartalék felhasználását év közben – indokolt esetben – módosítsa.
9. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szükséges tulajdonosi döntések és nyilatkozatok megtételére.

Határidő: 2026.03.25.

Felelős: polgármester, kft. ügyvezetője

**2026. év
üzleti terv szöveges kiegészítés**

1. Bevezető

A Társaságot a cégbíróság 2009.05.01.-én jegyezte be. A Társaság létrehozásának célja, hogy a meglévő erőforrások optimális kihasználásával és a szinten tartáshoz szükséges fejlesztésével a gazdálkodás hosszú távon jövedelmezően, a piaci igényekhez igazodóan működjön.

A Társaság alapító tagja: Veresegyház Város Önkormányzata

A Társaság fő-tevékenységi köre (TEÁOR száma): 3530 Gőzellátás, légkondicionálás

A Társaság cégbejegyzés szerinti székhelye: 2112 Veresegyház, Lévai utca 28.

A társaság telephelyei:

2112 Veresegyház, belterület hrsz 1869/2

2112 Veresegyház, belterület hrsz 1869/5

2112 Veresegyház, belterület hrsz 1869/8

2112 Veresegyház, belterület hrsz 2298/4

2112 Veresegyház, belterület hrsz 087/9

2112 Veresegyház, belterület hrsz 048/84

2112 Veresegyház, belterület hrsz 5786/3

2112 Veresegyház, belterület hrsz. 285.

2112 Veresegyház, Göncz Árpád tér 1. 1. em. 214 ajtó

Ügyvezető: Csikós István Béla

Felügyelő bizottsági tagok:

Gyöngyössy Kálmán Ferenc

Tóth Sándor

Dr Vaszkó Szabolcs

2. Vezetői Összefoglaló

A Veresegyházi Városfejlesztő Kft.-t 2009.05.01.-én alapította a tulajdonos Veresegyház Város Önkormányzata, akkor az éppen előkészítés alatt lévő un. „Főtér II.” Európai Uniók Támogatással megvalósítani tervezett projekt projektmenedzsment szervezeteként, akkor 3 fő alkalmazottal.

Meg kívánom ragadni az alkalmat, hogy megemlítsen két meghatározó munkatársam nevét, akik megalapozták a Kft-ben folyó munka magas színvonalát.

Medveczky Erzsébet, könyvelő 2009.05.01. óta végzi teljes odaadással és hibátlanul a Kft könyvelésével kapcsolatos összes munkát, megbízási szerződéssel, külső vállalkozóként, de a cégünk érdekei Nála minden mást megelőznek. Jelenleg is meghatározó a tevékenysége cégünk életében. Juhász K. Hajnalka, néhány évvel később 2011. 02.01.-én csatlakozott hozzánk, mint pénzügyi vezető, aki a mindennapok gördülékeny lefolyásának nélkülözhetetlen előmozdítója, ezen kívül az ingatlankezelési ágazat „lelke”, minden bérlővel, tulajdonossal kiváló viszonyt ápol, nagyban megkönnyítve a bonyolult, minden részletre kiterjedő sok-sok egyeztetést igénylő munkát.

Cégünk 2026.-ra több mint negyven főt foglalkoztat, 894.500.000.-Ft árbevétel tervező közép nagyságú vállalkozássá nőtte ki magát, a tulajdonos folyamatos támogatásával és segítségével - KÖSZÖNET érte.

Vállalkozásunk a városunk életének sok területét érinti és ezáltal meghatározó szerepet tölt be, a lakossággal számos helyen találkozó, az életminőséget lényegesen befolyásoló tényezővé vált cégünk. A fokozott elvárásoknak, igényeknek minden területen meg kívánunk felelni.

A vállalkozás profilja nagyon összetett és szerteágazó, ezért a tulajdonossal és a cég Felügyelő Bizottságával egyetértésben egymástól jól elkülöníthető módon a Kft -n belül önállóan működő ágazatokat hoztunk létre az elmúlt 2025.-ös gazdasági évben.

A 2026-os gazdasági év lesz az új struktúra főpróbája, és reményeink szerint igazolása is annak, hogy a tavalyi évben megfelelő döntést hoztunk. A tulajdonos jelentős vagyoni működését bízta ránk, a mi felelősségünk ennek a vagyonnak a lehető legjobb működtetése, állagmegóvása és érték állóságának megőrzése. Lényeges, hogy a tőlünk elvárt évi 60.000.000.-Ft bérleti díj megfizetésével, ha csak csekély mértékben is, de hozzá tudunk járulni szeretett városunk működtetéséhez.

Fontosnak tartom kiemelni, hogy eredményességünk, jövedelemtermelő képességünk, nagyban függ az általunk nyújtott szolgáltatások áraitól, amelyek meghatározásakor, javaslattevői lehetőséggel rendelkezünk, de a döntések meghozatala, és így azok felelőssége a tulajdonos Önkormányzaté. Nem kívánom ezeket teljes körűen részletezni, de pl.: lakbérek, belépő díjak, szolgáltatási egységek,....etc.etc. Nagyban függ jövedelemtermelő képességünk a tulajdonos Önkormányzat, mint megrendelő helyzetétől is, hogy milyen munkákat, felújításokat,

beruházásokat tud tőlünk, mint vállalkozótól megrendelni, milyen a saját költségvetésének szerkezete és az abban rejlő lehetőségek. Tudomásom szerint ez a jelen gazdasági évben nem túl „rózsás”, ezért az év legnagyobb értékének azt tartanám, ha meg tudnánk őrizni a működőképességünket, az elvárt és tervezett nyereséget elérjük.

Ez azért is kiemelt fontosságú számomra és munkatársaim számára is, mert nem kis büszkeséggel kell kijelentenem, hogy a cég alapítása óta eltelt és lezárt 17. gazdasági évben, minden esetben, nyereséges mérleget és beszámolót tettünk le a tulajdonos asztalára.

3. Üzleti terv készítésének alapelvei, célok, feladatok

Jelenleg 2026. év januárjának végén az üzleti tervvel kapcsolatos legfontosabb elvárásunk, hogy mutassa be, elsősorban milyen pénzügyi, gazdasági célokat szeretnénk elérni. A célok eléréséhez milyen úton haladva fogunk eljutni, és ezek a célok életképesek -e.

Az alapelvek az átláthatóság, a transzparencia, a gazdaságosság, az empátia és a végrehajthatóság. Ezen alapelvek mentén tevékenykedve látunk lehetőséget a kitűzött célok elérésére.

A jövőbeni céljaink pedig mindenképpen az általunk végrehajtani szándékozott fejlesztésekhez beruházásokhoz, szolgáltatásbővítésekhez szükséges pénzügyi és humánerőforrási lehetőségek megteremtése.

Kiemelt cél, amelyet a tulajdonos Önkormányzat is határozottan támogat, a „Veresei Termál” és az idén 100. esztendőssé Veresi Strand” fejlesztése, bővítése, az idelátogató vendégek megelégedésére. A 2026-os évben a Veresi termálfürdő fejlesztésével kapcsolatban kisebb felújításokat tervezünk, valamint a Tulajdonos által elfogadott látvány- és ütemtervek alapján megkezdjük az engedélyes tervek elkészíttetését és a szükséges építési engedélyek megszerzését. Ezeknek költsége kb. 10.000 e Ft. A 2027-es évben a felhalmozódott nyereség egy részének felhasználásával a tulajdonos engedélyével megkezdjük a Termálfürdő ütemezett fejlesztését. (várhatóan az új medence megépítésével.)

Folyamatban vannak tárgyalásaink a Veresegyházi „Maci-Zoo” Kft.-vel, szolgáltatásaink kölcsönös promotálásáról, valamint kapcsolt kedvezményes belépődíj tarifák kialakításáról, ahol közös célunk a Városba látogató vendégek minél hosszabb ideig itt marasztalása.

A második, ugyan ilyen fontos cél a termálenergetikai rendszer üzembiztosságának növelése, esetleges új intézményi fogyasztók bekötése pályázati pénzek megszerzésével és felhasználásával. Pályázati forrásból fejleszteni kívánjuk a termál energetikai hálózatot 3 új önkormányzati intézmény bekapcsolásával. Széchenyi téri Óvoda, Zöld Óvoda, Praxis ház. Ennek érdekében építünk több mint 1 km termálvezetéket és a B15 számú termelőkutat is felújítjuk. A projekt tervezett összköltsége 250.000 e Ft + Áfa és ehhez 75. 000 e Ft forrás

szükséges. A pályázat nyertesség esetén két gazdasági évet terhel. A 2026-os évet kisebb mértékben és nagymértékben a 2027-es gazdasági évet. Terveink szerinti a 2025 évi nyereséget illetve a 2026. évi tervezett nyereséget: 122.993 e Ft a Tulajdonos kedvező döntése esetén a projekt megvalósításához kívánjuk felhasználni.

Az ingatlankezelési ágazat esetében kiemelt figyelmet kell fordítani az Önkormányzattól átkerült ingatlanok biztonságos üzemeltetésére. A kötelező felülvizsgálatok megrendelésétől az épületek villamos biztonsági felülvizsgálatáig.

Fontos lenne egy olyan „békeév” a kft életében, amikor se székhelyváltás, se tevékenységi kör bővítés, vagy szűkítés, sem pedig átszervezés sem történne. Próbálnánk nyugodtan működni és egy kis tartalék tőkét felhalmozni a jövőbeni bizonytalanságok ellensúlyozásának érdekében.

A legfontosabb cél a Kft életében a BIZTONSÁG megteremtése, ezen kívül az előre tervezhetőség kialakítása.

4. Pénzügyi terv

A fentebb becsatolt eredménykimutatást bemutató táblázat oszlopaiban közölt számadatokból láthatóak a bevételek, a költségek, ráfordítások, és a várható eredmény.
(Megjegyezzük, hogy a táblázat adatait a szöveges kiegészítéssel együtt kell értelmezni*)

*A Veresegyházi Városfejlesztő Kft-nél 2024-ben nem voltak ágazatok. A gazdálkodási- és könyvelési adatok 2025. április 1. dátumtól kerültek ágazatonként szétbontásra. A 2025-ös gazdasági év adatai nem összehasonlíthatóak az előző lezárt évvel. Tervezés szempontjából viszont a 2026-ra is torzítja az adatokat, mert a termál energetika és a termálfürdő ágazat ¾ éves adatokat tartalmaz 2025-ben. Az ingatlankezelés és az útépitési ágazat viszont a teljes évet tükrözi. *

Sorszám	Eredménykimutatás	2024. év tény (Ft)	2025. év várható (Ft)	Éves terv 2026 (Ft)
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	318 813 878	620 790 998	894 500 000
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	-	-	-
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	318 813 878	620 790 998	894 500 000
II.	Egyéb bevételek	9 652 475	26 313 560	35 000 000
03.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-	-
04.	Saját termelésű készletek állomány változása	-	-	-



III.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)	-	-	-
	Bevétel összesen	328 466 353	647 104 558	929 500 000
05.	Anyagköltség	126 646 868	216 564 570	300 100 000
06.	Igénybe vett anyagjellegű szolgáltatás	9 325 756	43 407 949	90 500 000
07.	Eladott áruk beszerzési értéke	-	-	-
08.	Alvállalkozói teljesítmények értéke	-	-	-
09.	Egyéb anyagjellegű költség	3 144 376	6 450 058	8 000 000
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	139 117 000	266 422 577	398 600 000
09.	Béreköltség	123 589 927	247 593 087	309 263 372
10.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	12 579 548	36 506 723	32 400 000
11.	Bérráfordítások	15 890 014	32 325 154	43 462 238
V.	Személyi jellegű ráfordítások (09+10+11)	152 059 489	316 424 964	385 125 610
VI.	Értékesítési leírás	4 558 962	23 458 630	32 590 386
	Ktg összesen	326 120 272	614 671 146	826 783 996
VII.	Egyéb ráfordítások	30 384 821	8 364 975	10 468 000
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	2 346 081	32 433 412	102 716 004
12.	Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	11 160	7 253	-
13.	Kapott osztalék és részesedés	-	-	-
14.	Pénzügyi műveletek egyéb bevétele	-	-	-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (12+13+14)	11 160	7 253	-
15.	Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	-	-	-
16.	Pénzügyi befektetések leírása	-	-	-
17.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása	-	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordítása (15+16+17)	-	-	-
B.	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	11 160	7 253	-
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	2 357 241	32 440 665	102 716 004
X.	Adófizetési kötelezettség	591 000	2 919 660	9 244 440
D.	ADOZOTT EREDMÉNY (C-X)	1 766 241	29 521 005	93 471 564



A beruházási tervet készíteni majd a Tulajdonos Önkormányzat költségvetésének elfogadása után lesz lehetőség. A jelenlegi adatokat a tervezetből vettük át
A 2026. évi tervezésnél 894.500 e Ft árbevételt kell elérnünk.
A Kft-nél a készpénzforgalom minimális. Az év végén lévő 1.448 e Ft, a termálfürdő pénztár egyenlege, amelynek bankszámlára történő befizetésére 2026. január elején került sor.

Városfejlesztő Kft. 2026. évi tervezett mérlege és eredménykimutatása:

Eszközök (aktívák)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	
1	A. Befektetett eszközök (2.+4.+6. sor)	755 431	0	722 841
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK			
3	2. sorból Immateriális javak értékhelyesbítése			
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	755 431		722 841
5	4. sorból Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
6	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
7	6. sorból Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
8	6. sorból Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
9	B. Forgóeszközök (10.+11.+14.+16. sor)	286 805	0	424 167
10	I. KÉSZLETEK			
11	II. KÖVETELÉSEK	168 936		285 056
12	11. sorból Követelések értékelési különbözete			
13	11. sorból Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
14	III. ÉRTÉKPAPÍROK	5 797		5 797
15	14. sorból Értékpapírok értékelési különbözete			
16	IV. PÉNZESZKÖZÖK	112 073		133 314
17	C. Aktív időbeli elhatárolások	10 313		11 344
18	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+8.+17. sor)	1 052 550	0	1 158 352

Források (passzívák)

19	D. Saját tőke (20+22+23+24+25+26+29. sor)	381 053	0	474 528
20	I. JEGYZETT TŐKE	255 364		255 367
21	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
22	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			



23	III. TŐKETARTALÉK			
24	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	96 168		96 168
25	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
26	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
27	Ebből: Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
28	Ebből: Valós értékelés értékelési tartaléka			
29	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	29 521		122 993
30	E. Céltartalékok			
31	F. Kötelezettségek (32.+33.+34. sor)	657 199	0	668 100
32	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	515 627		515 627
33	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	125 000		125 000
34	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	16 572		27 473
35	Ebből: Kötelezettségek értékelési különbözete			
36	Ebből: Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
37	G. Passzívák időbeli elhatárolások	14 295		15 724
38	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (19.+30.+31.+37. sor)	1 052 547	0	1 158 352

Felhívjuk a figyelmet, hogy a 2025. évi eredményt a tervezett mérlegben nem az eredménytartalék sorban szerepeltetjük, hanem a 2026 évi tervezett eredményhez adjuk hozzá. Ezeknek az eredményeknek a felhasználása a Tulajdonos döntésétől függ.

A következő táblázatban szemléltetjük a jövedelemtervet, a pénzügyi szemléletű cash-flow-t. (adatok e Ft-ban)

Hónapok	Január	Február	Március	Április	Május	Június	Július	Augusztus	Szeptember	Október	November	December
nyitó egyenleg	112073											
árbevétel	95,000	90,000	85,000	65,000	55,000	50,000	40,000	45,000	65,000	80,000	85,000	90,000
személyi jellegű ráfordítás	25,828	25,828	25,828	33,180	32,802	44,848	32,802	32,802	32,802	32,802	32,802	32,802
anyagjellegű ráfordítások	20,000	24,000	45,000	32,000	48,000	40,000	31,000	53,065	42,000	40,000	38,000	39,100
egyéb ráfordítás			5,234						5,234			
összesen:	161,245	225,417	234,355	234,175	208,373	173,525	149,723	108,856	93,820	101,018	115,216	133,314

Fedezeti pont elemzés

A Veresegyházi Városfejlesztő Kft.-nél a fedezeti pont számítás fedezeti árbevételre vonatkozik. A számításnál a fix és változó költségeket és a tervezett árbevételt vettük alapul.

Ennek megfelelően a fedezeti hányad meghatározása után tudjuk megállapítani a fedezeti árbevételt.

Fedezeti hányad FH meghatározása: $1 - \frac{\text{árbevétel} - \text{változó költség}}{\text{árbevétel}}$

Számítása:

$$1 - \left(\frac{894500 - 428184}{894500} \right) = 1 - 0,521 = 0,479$$

Fedezeti árbevétel: $\frac{\text{Fix költségek}}{\text{fedezeti hányad}}$

$$\text{Számítása: } \frac{398.600}{0,479} = 832.150 \text{ eFt}$$

A számítás is igazolta, hogy a fix és változó költségek fedezetére 832.150 e Ft minimum árbevételre van szükség.

A Kft. főbb bevételi forrásai az alábbiak:

- termál hőenergia értékesítés
- termál- és strandfürdő belépőjegy értékesítés
- útépítő üzletág árbevétele
- ingatlankezelési ágazat bérleti díj, ingatlankezelés és egyéb bevételei

Főbb kiadások:

Anyagjellegű:

- termál üzletágnál a rendszer zökkenőmentes működésével kapcsolatban felmerült anyagok
- útépítő üzletág munkájukhoz használt anyagok (viacolor, beton, vas... stb.)
- ingatlanágazat esetében minimális anyagköltséggel számolunk

Személyi jellegű ráfordítások:

44 fő munkavállaló bér, járulék és egyéb személyi jellegű kifizetései (utiköltség, cafetéria+járulék)

Értékcsökkenési leírás: A Kft tulajdonában lévő eszközök értékcsökkenése

Egyéb ráfordítások: adók

5. Humán erőforrás terv

Személyi állomány bemutatása:

Megnevezés	Állományi létszám (Fő)	Változás (fő)
Termál energetika	4	-
Termálfürdő	18	-
strandfürdő	0	+5
útépítés	7	-
ingatlankezelés	11	-
megbízási jogviszony	4	-
Összesen:	44 fő	+5

A Kft vezetése csak az idényjelleggel, strand üzemeltetés esetében tervez a személyi állományban változásokat.

6. Marketing terv

A Kft-nél a termálfürdőnél és a strand esetében érdemes ezzel foglalkozni. Más idegenforgalmi látványossággal összekapcsolódni, közös kedvezmények figyelembe vétele mellett. pl. Medveotthon látogató kedvezménnyel vehesse igénybe a fürdő szolgáltatásait vagy egyéb olyan Veresegyházi program igénybe vételéhez több kedvezmény is összevonható legyen. pl Városi múzeum látogatása után egy hűsítő csobbanás a strandon kedvezményes belépő megváltásával.

Szándékomban áll kihasználni azt, hogy a Veresi Strand idén ünnepli 100 éves fennállását. Ennek hirdetése a helyi és a regionális médiában.

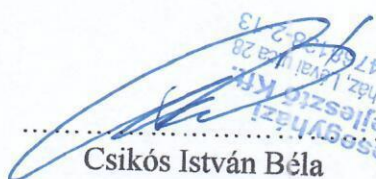
7. Függelék

Mellékletben csatolásra kerül 2025. december 31. záró bankkivonatok

A Veresegyházi Városfejlesztő Kft-nél 2025. december 31-én nem volt folyamatban EU-s projekt.

Igyekezünk a pénzügyi tervet úgy összeállítani, hogy a számítások az adott tételeknél szerepeljenek.

Veresegyház, 2026. február 9.


Csikós István Béla
ügyvezető

Veresegyházi Városfejlesztő Kft.
2112 Veresegyház, Lévai utca 28.
Adószám: 14707132-2-13

Statisztikai számjele: 14768138-3530-113-13

Cégjegyzék száma: 13-09-128844

Beszámolási időszak: 2026. 01. 01. - 2026. 12. 31.

Fordulónap: 2026. december 31.

Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEG "A" típus

(1)

Eszközök (aktívák)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	
1	A. Befektetett eszközök (2.+4.+6. sor)			
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	755 431	0	722 841
3	2. sorból Immateriális javak érték helyesbítése			
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK			
5	4. sorból Tárgyi eszközök érték helyesbítése	755 431		722 841
6	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
7	6. sorból Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
8	6. sorból Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
9	B. Forgóeszközök (10.+11.+14.+16. sor)			
10	I. KÉSZLETEK	286 806	0	424 167
11	II. KÖVETELÉSEK			
12	11. sorból Követelések értékelési különbözete	168 936		285 056
13	11. sorból Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
14	III. ÉRTÉKPAPIROK			
15	14. sorból Értékpapírok értékelési különbözete	5 797		5 797
16	IV. PÉNZESZKÖZÖK			
17	C. Aktív időbeli elhatárolások	112 073		133 314
18	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+8.+17. sor)	1 052 550	0	1 158 352

Források (passzívák)

19	D. Saját tőke (20+22+23+24+25+26+29. sor)			
20	I. JEGYZETT TŐKE	381 053	0	474 528
21	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	255 364		255 367
22	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
23	III. TŐKETARTALÉK			
24	IV. EREDMÉNYTARTALÉK			
25	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	96 168		96 168
26	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
27	Ebből: Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
28	Ebből: Valós értékelés értékelési tartaléka			
29	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY			
30	E. Céltartalékok	29 521		122 993
31	F. Kötelezettségek (32.+33.+34. sor)			
32	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	657 199	0	668 100
33	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	515 627		515 627
34	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	125 000		125 000
35	Ebből: Kötelezettségek értékelési különbözete	16 572		27 473
36	Ebből: Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
37	G. Passzívák időbeli elhatárolások	14 295		15 724
38	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (19.+30.+31.+37. sor)	1 052 547	0	1 158 352

Statisztikai számjele: 14768138-3530-113-13

Cégjegyzék száma: 13-09-128844

Beszámolási időszak: 2026. 01. 01. - 2026. 12. 31.

Fordulónap: 2026. december 31.

Egyszerűsített éves beszámoló EREDMÉNYKIMUTATÁS
(össz költség eljárással)

(1)

EZER HUF

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	620 791		894 500
2	II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE			
3	III. EGYÉB BEVÉTELEK	26 314		35 000
4	Ebből: visszaírt értékvesztés			
5	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	266 422		398 600
6	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	316 425		385 126
7	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	23 459		32 590
8	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	8 365		10 468
9	Ebből: értékvesztés			
10	A. ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(I±II+III-IV-V-VI-VII)	32 434	0	102 716
11	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	7		
12	Ebből: értékelési különbözet			
13	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI			
14	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	7	0	0
15	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	32 441	0	102 716
16	X. Adófizetési kötelezettség	2 920		9 244
17	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	29 521	0	93 472

Veresegyház, 2027. február 01.

Veresegyházi
Városfejlesztő Kft.
2112 Veresegyház, Léva út 20.
Adószám: 14768138-2-13

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Veregyházi Városfejlesztő Kft. Összesen

Sorszám	Eredménykimutatás	2024. év tény (Ft)	2025. év várható (Ft)	Január	Február	Március	Április	Május	Június	Július	Augusztus	Szeptember	Október	November	Décember	Éves terv 2025 (Ft)
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	318 813 878	620 590 998	114 625 000	108 125 000	95 875 000	88 375 000	58 625 000	55 375 000	45 375 000	40 375 000	44 375 000	65 625 000	87 875 000	89 875 000	894 500 000
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I.	Értékesítés nettó árbevétele (03+02)	318 813 878	620 590 998	114 625 000	108 125 000	95 875 000	88 375 000	58 625 000	55 375 000	45 375 000	40 375 000	44 375 000	65 625 000	87 875 000	89 875 000	894 500 000
II.	Egyéb bevételek	9 652 475	26 313 560	2 916 667	2 916 667	2 916 667	2 916 667	2 916 667	2 916 667	2 916 667	2 916 667	2 916 667	2 916 667	2 916 667	2 916 667	35 000 000
03.	Szállítási eszközök értékesítése	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
04.	Szállítási szolgáltatások értékesítése	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Aktívált saját teljesítmények értéke (03+04)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
05.	Bevétel összesen	328 466 353	647 104 558	35 791 667	35 791 667	35 791 667	35 791 667	35 791 667	35 791 667	35 791 667	35 791 667	35 791 667	35 791 667	35 791 667	35 791 667	919 500 000
06.	Anyagköltség	126 646 888	216 564 570	23 100 000	23 820 000	27 700 000	28 720 000	25 720 000	28 230 000	24 130 000	22 200 000	23 660 000	27 230 000	23 600 000	21 880 000	300 100 000
				2 240 000	9 980 000	14 100 000	15 040 000	11 870 000	14 540 000	10 440 000	8 340 000	9 720 000	13 540 000	9 740 000	7 950 000	131 550 000
				700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	8 400 000
				1 910 000	2 680 000	1 910 000	1 910 000	1 910 000	1 910 000	1 910 000	1 910 000	1 910 000	1 910 000	1 910 000	1 910 000	23 540 000
06.	Jegyre vetett anyagjellegű szolgáltatás	9 325 756	43 407 949	7 541 667	7 541 667	7 541 667	7 541 667	7 541 667	7 541 667	7 541 667	7 541 667	7 541 667	7 541 667	7 541 667	7 541 667	90 500 000
07.	Eladott áruk beszerzési értéke	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
08.	Átvett szolgáltatások értéke	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
09.	Egyéb anyagjellegű költségek	3 144 176	6 450 038	666 667	666 667	666 667	666 667	666 667	666 667	666 667	666 667	666 667	666 667	666 667	666 667	8 000 000
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	139 117 000	266 422 577	31 328 333	32 048 333	36 018 333	36 958 333	33 958 333	36 458 333	32 458 333	30 428 333	31 888 333	35 458 333	31 828 333	29 868 333	308 600 000
09.	Bérlőköltség	125 589 927	247 593 087	25 771 948	25 771 948	25 771 948	25 771 948	25 771 948	25 771 948	25 771 948	25 771 948	25 771 948	25 771 948	25 771 948	25 771 948	309 263 372
	40 fő munkavállaló munkabérek, munkaadókat terhelő járulékok			25 771 948	25 771 948	25 771 948	25 771 948	25 771 948	25 771 948	25 771 948	25 771 948	25 771 948	25 771 948	25 771 948	25 771 948	309 263 372
10.	Szemből teljesített egyéb befizetések	12 579 548	36 506 723	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	32 400 000
	4 fő meghívásos fogadások, autótársaság			2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	32 400 000
11.	Bérlőköltség	15 880 014	32 325 154	3 621 833	3 621 833	3 621 833	3 621 833	3 621 833	3 621 833	3 621 833	3 621 833	3 621 833	3 621 833	3 621 833	3 621 833	43 462 238
V.	Személyi jellegű ráfordítások (09+10+11)	152 059 489	316 424 964	37 093 801	37 093 801	37 093 801	37 093 801	37 093 801	37 093 801	37 093 801	37 093 801	37 093 801	37 093 801	37 093 801	37 093 801	385 125 610
VI.	Értékesítési költségek	4 358 962	23 458 630	2 715 866	2 715 866	2 715 866	2 715 866	2 715 866	2 715 866	2 715 866	2 715 866	2 715 866	2 715 866	2 715 866	2 715 866	32 590 386
VII.	Egyéb ráfordítások	326 120 272	614 671 146	68 898 666	68 898 666	68 898 666	68 898 666	68 898 666	68 898 666	68 898 666	68 898 666	68 898 666	68 898 666	68 898 666	68 898 666	835 783 996
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III+IV+V+VI+VII)	2 346 081	32 433 412	50 531 334	43 311 334	27 091 334	18 651 334	8 098 666	13 848 666	19 748 666	22 818 666	20 276 666	2 598 666	23 281 334	27 241 334	102 716 004
12.	Kapott kamatok és kamattámogatások	11 160	7 253	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13.	Kapott osztalék és részesedés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14.	Pénzügyi műveletek egyéb bevétele	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (12+13+14)	11 160	7 253	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15.	Fizetett kamatok és kamattámogatások	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16.	Pénzügyi befizetések kiírása	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (15+16+17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	11 160	7 253	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	2 357 241	32 440 665	50 531 334	43 311 334	27 091 334	18 651 334	8 098 666	13 848 666	19 748 666	22 818 666	20 276 666	2 598 666	23 281 334	27 241 334	102 716 004
X.	Adófizetési kötelezettség	591 000	2 919 660	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9 244 440
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (C-X)	1 766 241	29 521 005	50 531 334	43 311 334	27 091 334	18 651 334	8 098 666	13 848 666	19 748 666	22 818 666	20 276 666	2 598 666	23 281 334	27 241 334	93 471 564

Veregyházi, 2025. február 9.

Veregyházi
Városfejlesztő Kft.
2112. Veregyházi, Lévai útca 28.
Adószám: 14768138-2-13
Csikós István Béla
ügyvezető

Termékenergetika

Sorszám	Eredménykimutatás	2026. évi várható (Ft)	Január	Február	Március	Április	Május	Június	Július	Augusztus	Szeptember	Október	November	December	Éves tén. 2026 (Ft)
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele: létszámigéniesítés: általában 55 szerződött partner	317 856 467	81 750 000	75 250 000	63 000 000	55 500 000	25 750 000	22 500 000	12 500 000	7 500 000	11 500 000	32 750 000	55 000 000	57 000 000	500 000 000
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	317 856 467	81 750 000	75 250 000	63 000 000	55 500 000	25 750 000	22 500 000	12 500 000	7 500 000	11 500 000	32 750 000	55 000 000	57 000 000	500 000 000
II.	Egyéb bevételek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
03.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
04.	Saját termelésű készletek állomány változása	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
05.	Bevétel összesen	317 856 467	81 750 000	75 250 000	63 000 000	55 500 000	25 750 000	22 500 000	12 500 000	7 500 000	11 500 000	32 750 000	55 000 000	57 000 000	500 000 000
	Anyagköltség, (vegyesrészek)	97 303 404	12 500 000	12 940 000	12 060 000	12 500 000	12 500 000	12 500 000	12 500 000	12 500 000	12 500 000	12 500 000	12 500 000	12 500 000	150 000 000
	vegyesrészek, tisztítószer	-	2 440 000	2 880 000	2 000 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	2 440 000	29 280 000
	üzemanyag, teherautó	-	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	600 000
	energia: víz	-	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	120 000
	energia: villany	-	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	120 000 000
06.	Igenlye vett anyagjellegű szolgáltatás	18 790 470	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	60 000 000
		-	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	60 000 000
07.	Eladott áruk beszerzési értéke	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
08.	Átvállaltak teljesítmények értéke	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
09.	Egyéb anyagjellegű költség	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	116 093 874	17 500 000	17 940 000	17 060 000	17 500 000	17 500 000	17 500 000	17 500 000	17 500 000	17 500 000	17 500 000	17 500 000	17 500 000	210 000 000
09.	Bérlés	29 422 821	3 558 250	3 558 250	3 558 250	3 558 250	3 558 250	3 558 250	3 558 250	3 558 250	3 558 250	3 558 250	3 558 250	3 558 250	42 065 000
	4 fő munkavállaló munkabér	-	3 558 250	3 558 250	3 558 250	3 558 250	3 558 250	3 558 250	3 558 250	3 558 250	3 558 250	3 558 250	3 558 250	3 558 250	-
10.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 164 005	203 101	203 101	203 101	203 101	203 101	203 101	203 101	203 101	203 101	203 101	203 101	203 101	2 437 209
	cafeteria,	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.	Bérlőnköltségek	3 937 114	486 573	486 573	486 573	486 573	486 573	486 573	486 573	486 573	486 573	486 573	486 573	486 573	5 838 870
V.	Személyi jellegű ráfordítások (09+10+11)	35 523 940	4 247 923	4 247 923	4 247 923	4 247 923	4 247 923	4 247 923	4 247 923	4 247 923	4 247 923	4 247 923	4 247 923	4 247 923	50 955 079
	Értékesítőköltségek leírás	7 494 465	1 188 364	1 188 364	1 188 364	1 188 364	1 188 364	1 188 364	1 188 364	1 188 364	1 188 364	1 188 364	1 188 364	1 188 364	14 303 363
	Kiig. összesen	163 523 340	23 519 620	23 519 620	23 519 620	23 519 620	23 519 620	23 519 620	23 519 620	23 519 620	23 519 620	23 519 620	23 519 620	23 519 620	282 235 442
VII.	Egyéb ráfordítások	4 411 061	583 333	583 333	583 333	583 333	583 333	583 333	583 333	583 333	583 333	583 333	583 333	583 333	7 000 000
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG FREDMÉNYE (H-H-H-H-N-V-V-V)	154 333 127	58 230 380	51 290 380	39 920 380	31 980 380	2 230 380	-	1 019 620	-	12 019 620	9 230 380	31 480 380	33 480 380	217 764 558
12.	Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13.	Kapott osztalék és részesedés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14.	Pénzügyi műveletek egyéb bevétele	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (12+13+14)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15.	Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16.	Pénzügyi befizetések leírása	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítás	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (15+16+17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B.	P. PÉNZÜGYI MŰVELETEK FREDMÉNYE (VIII-IX)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C.	ADÓZÁS ELŐTTI FREDMÉNY (A+B)	154 333 127	58 230 380	51 290 380	39 920 380	31 980 380	2 230 380	-	1 019 620	-	12 019 620	9 230 380	31 480 380	33 480 380	217 764 558
X.	Adófizetési kötelezettség	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D.	ADÓZOTT FREDMÉNY (C-X)	154 333 127	58 230 380	51 290 380	39 920 380	31 980 380	2 230 380	-	1 019 620	-	12 019 620	9 230 380	31 480 380	33 480 380	217 764 558

Utérítés táblázat

Sorszám	Eredménykutatás	2025. év várható (Ft)	Janár	Február	Március	Április	Május	Június	Július	Augusztus	Szeptember	Október	November	December	Éves terv 2026 (Ft)
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele: önkormányzat ki-gben elfoglalt bennszázadok esetén, szociálisok, nem átlósok, szociális	126 763 785	800 000	10 000 000	15 000 000	7 500 000	9 200 000	11 000 000	9 500 000	4 500 000	12 500 000	10 000 000	7 500 000	2 500 000	172 000 000
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	126 763 785	14 333 333	14 333 333	14 333 333	14 333 333	14 333 333	14 333 333	14 333 333	14 333 333	14 333 333	14 333 333	14 333 333	14 333 333	172 000 000
II.	Egyéb bevételek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
03.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
04.	Saját termelésű készletek ill. készlet állomány változása	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Bevételek összesen	126 763 785	14 333 333	14 333 333	14 333 333	14 333 333	14 333 333	14 333 333	14 333 333	14 333 333	14 333 333	14 333 333	14 333 333	14 333 333	172 000 000
05.	Anyagköltség: beton, vasalás, vas, fűtőanyag, teherautó munkabérek, védőruha, létszámát felszerelések	64 607 734	5 070 000	5 350 000	10 200 000	10 500 000	7 700 000	10 200 000	6 100 000	4 170 000	5 620 000	9 200 000	5 570 000	3 610 000	83 500 000
			4 700 000	5 000 000	10 000 000	10 500 000	7 330 000	10 000 000	5 900 000	3 800 000	5 200 000	9 000 000	5 200 000	3 410 000	80 040 000
			200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	2 400 000
06.	Igenbe vett anyagjellegű szolgáltatás	1 822 784	208 333	208 333	208 333	208 333	208 333	208 333	208 333	208 333	208 333	208 333	208 333	208 333	2 500 000
	igénybe vett szolgáltatás		208 333	208 333	208 333	208 333	208 333	208 333	208 333	208 333	208 333	208 333	208 333	208 333	2 500 000
07.	Eladott áruk beszerzési értéke	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
08.	Átvett áruk beszerzési értéke	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
09.	Egyéb anyagjellegű költség	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	66 430 518	5 278 333	5 558 333	10 408 333	10 908 333	7 908 333	10 408 333	6 908 333	4 378 333	5 838 333	9 408 333	5 778 333	3 818 333	86 000 000
09.	Bérek költség	63 418 818	5 746 279	5 746 279	5 746 279	5 746 279	5 746 279	5 746 279	5 746 279	5 746 279	5 746 279	5 746 279	5 746 279	5 746 279	68 955 349
	7 fő munkavállaló munkabére		5 746 279	5 746 279	5 746 279	5 746 279	5 746 279	5 746 279	5 746 279	5 746 279	5 746 279	5 746 279	5 746 279	5 746 279	
10.	Személyi jellegű egyéb kifizetések: cafeteria, és munkabérek	4 315 500	355 426	355 426	355 426	355 426	355 426	355 426	355 426	355 426	355 426	355 426	355 426	355 426	4 265 116
11.	Bérek költség	8 481 838	789 016	789 016	789 016	789 016	789 016	789 016	789 016	789 016	789 016	789 016	789 016	789 016	9 468 195
V.	Személyi jellegű ráfordítások (09+10+11)	76 216 156	6 890 722	6 890 722	6 890 722	6 890 722	6 890 722	6 890 722	6 890 722	6 890 722	6 890 722	6 890 722	6 890 722	6 890 722	82 688 660
VI.	Fűtési költség	2 442 110	208 100	208 100	208 100	208 100	208 100	208 100	208 100	208 100	208 100	208 100	208 100	208 100	2 497 197
	Ki-g összesen	146 331 905	14 315 488	14 315 488	14 315 488	14 315 488	14 315 488	14 315 488	14 315 488	14 315 488	14 315 488	14 315 488	14 315 488	14 315 488	171 785 857
VII.	Egyéb ráfordítások	1 243 121	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	600 000
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II-III-V-VI-VII)	19 568 120	1 906 179	1 626 179	3 223 821	3 223 821	723 821	3 223 821	876 179	2 806 179	1 346 179	2 223 821	1 406 179	3 366 179	214 143
12.	Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13.	Kapott osztalék és részesedés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14.	Pénzügyi műveletek egyéb bevétele	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (12+13+14)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15.	Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16.	Pénzügyi befizetések kifizetése	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (15+16+17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	19 568 120	1 906 179	1 626 179	3 223 821	3 223 821	723 821	3 223 821	876 179	2 806 179	1 346 179	2 223 821	1 406 179	3 366 179	214 143
X.	Adófizetési kötelezettség	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (C-X)	19 568 120	1 906 179	1 626 179	3 223 821	3 223 821	723 821	3 223 821	876 179	2 806 179	1 346 179	2 223 821	1 406 179	3 366 179	214 143
	Vezetésház, 2026. február 16.														

Terméltáblázat

Sorszám	Eredménykimutatás	2025. év várható (Ft)	Január	Február	Március	Április	Május	Június	Július	Augusztus	Szeptember	Október	November	December	Éves terv 2026 (Ft)
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele: januárban	66 530 280	6 100 000	8 750 000	8 750 000	8 750 000	8 750 000	10 400 000	9 750 000	8 750 000	8 750 000	8 750 000	8 750 000	8 750 000	105 000 000
02.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele: februárban	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	66 530 280	6 100 000	8 750 000	8 750 000	8 750 000	8 750 000	10 400 000	9 750 000	8 750 000	8 750 000	8 750 000	8 750 000	8 750 000	105 000 000
II.	Egyéb bevételek	127 125	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
03.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
04.	Saját termelésből készült, állományi változása	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Aktívált saját teljesítmények értéke (03+04)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Bevételek összesen	66 657 405	6 100 000	8 750 000	8 750 000	8 750 000	8 750 000	10 400 000	9 750 000	8 750 000	8 750 000	8 750 000	8 750 000	8 750 000	105 000 000
05.	Árnyékolás	27 391 286	3 050 000	3 050 000	3 050 000	3 050 000	3 050 000	3 050 000	3 050 000	3 050 000	3 050 000	3 050 000	3 050 000	3 050 000	36 600 000
	vegyesek	-	1 650 000	1 650 000	1 650 000	1 650 000	1 650 000	1 650 000	1 650 000	1 650 000	1 650 000	1 650 000	1 650 000	1 650 000	19 800 000
	üzemeltetők, átv- felszerelések	-	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	4 200 000
	üzemanyag	-	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	600 000
	energia: villany, víz	-	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	12 000 000
06.	Ingatlanok értékesítése	13 567 683	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	18 000 000
	Ingatlanok értékesítése	-	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	18 000 000
07.	Eladott áruk beszerzési értéke	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
08.	Átvett szolgáltatások értéke	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
09.	Egyéb árnyékolási költségek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV.	Árnyékolási ráfordítások (05+06+07+08+09)	40 958 969	4 550 000	4 550 000	4 550 000	4 550 000	4 550 000	4 550 000	4 550 000	4 550 000	4 550 000	4 550 000	4 550 000	4 550 000	54 600 000
09.	Belföldi értékesítés	87 995 130	10 934 860	10 934 860	10 934 860	10 934 860	10 934 860	10 934 860	10 934 860	10 934 860	10 934 860	10 934 860	10 934 860	10 934 860	131 218 325
	17 fő munkavállaló munkabére	-	10 934 860	10 934 860	10 934 860	10 934 860	10 934 860	10 934 860	10 934 860	10 934 860	10 934 860	10 934 860	10 934 860	10 934 860	131 218 325
10.	Személyi juttatások egyéb kifizetések	15 377 559	880 620	880 620	880 620	880 620	880 620	880 620	880 620	880 620	880 620	880 620	880 620	880 620	10 567 442
	cafeteria, munkabérek, kifizetések, kifizetések, kifizetések	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.	Belföldi értékesítés	10 550 107	1 523 532	1 523 532	1 523 532	1 523 532	1 523 532	1 523 532	1 523 532	1 523 532	1 523 532	1 523 532	1 523 532	1 523 532	18 382 382
V.	Személyi juttatások ráfordítások (09+10+11)	113 922 786	13 339 012	13 339 012	13 339 012	13 339 012	13 339 012	13 339 012	13 339 012	13 339 012	13 339 012	13 339 012	13 339 012	13 339 012	160 068 149
VI.	Értékesítési költségek	3 050 522	378 339	378 339	378 339	378 339	378 339	378 339	378 339	378 339	378 339	378 339	378 339	378 339	4 540 065
	Költségek	158 715 067	18 381 351	18 381 351	18 381 351	18 381 351	18 381 351	18 381 351	18 381 351	18 381 351	18 381 351	18 381 351	18 381 351	18 381 351	220 576 214
VII.	Egyéb ráfordítások	782 780	114 000	114 000	114 000	114 000	114 000	114 000	114 000	114 000	114 000	114 000	114 000	114 000	1 368 000
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE (I-II-III-IV-V-VI-VII)	92 057 662	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	115 576 214
12.	Kapott kamatok és kamattámogatások	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13.	Kapott osztalék és részesedés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14.	Pénzügyi műveletek egyéb bevétele	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (12+13+14)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15.	Fizetett kamatok és kamattámogatások	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16.	Pénzügyi bevételek, kifizetések	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (15+16+17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B.	PENZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	92 057 662	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	115 576 214
X.	Adófizetési kötelezettség	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (C-X)	92 057 662	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	9 631 351	115 576 214

Ingatlankezelési ágazat

Sorszám	Eredménykimutatás	2025. év várható (Ft)	Január	Február	Március	Április	Május	Június	Július	Augusztus	Szeptember	Október	November	December	Éves tén 2025 (Ft)
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele 80 db belső szomszédok részére	109 640 466	9 791 667	9 791 667	9 791 667	9 791 667	9 791 667	9 791 667	9 791 667	9 791 667	9 791 667	9 791 667	9 791 667	9 791 667	117 540 000
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	109 640 466	9 791 667	9 791 667	9 791 667	9 791 667	9 791 667	9 791 667	9 791 667	9 791 667	9 791 667	9 791 667	9 791 667	9 791 667	117 540 000
II.	Egyéb bevételek	26 186 435	2 916 667	2 916 667	2 916 667	2 916 667	2 916 667	2 916 667	2 916 667	2 916 667	2 916 667	2 916 667	2 916 667	2 916 667	35 000 000
03.	Saját célú eladások, ártámogatás, állományváltás	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
04.	Saját termelési költségek, állományváltás	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Aktívát saját teljesítmények értéke (03+04)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
05.	Bevételek összesen	135 826 901	12 708 333	12 708 333	12 708 333	12 708 333	12 708 333	12 708 333	12 708 333	12 708 333	12 708 333	12 708 333	12 708 333	12 708 333	152 540 000
	beszerzések, klíma egyéb ingatlanokhoz szükséges eszközök	27 262 146	2 480 000	2 480 000	2 480 000	2 480 000	2 480 000	2 480 000	2 480 000	2 480 000	2 480 000	2 480 000	2 480 000	2 480 000	30 000 000
I.	üzemanyag	-	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	5 400 000
06.	Ingatlanok értékesítése	-	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	1 200 000
	üzemanyag	-	1 850 000	1 850 000	1 850 000	1 850 000	1 850 000	1 850 000	1 850 000	1 850 000	1 850 000	1 850 000	1 850 000	1 850 000	22 400 000
	üzemanyag	-	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	960 000
	üzemanyag	-	833 333	833 333	833 333	833 333	833 333	833 333	833 333	833 333	833 333	833 333	833 333	833 333	10 000 000
	üzemanyag	-	833 333	833 333	833 333	833 333	833 333	833 333	833 333	833 333	833 333	833 333	833 333	833 333	10 000 000
07.	Eladott árak, beszerzési értékek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
08.	Alkalmazottak teljesítmények értéke	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
09.	Egyéb anyagjellegű költségek	6 450 058	666 667	666 667	666 667	666 667	666 667	666 667	666 667	666 667	666 667	666 667	666 667	666 667	8 000 000
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	42 939 216	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	48 000 000
09.	Bérlőköltség	66 756 318	5 532 558	5 532 558	5 532 558	5 532 558	5 532 558	5 532 558	5 532 558	5 532 558	5 532 558	5 532 558	5 532 558	5 532 558	66 300 698
	beérkező költség és ártámogatás díjazások beérkező bevételei	-	5 532 558	5 532 558	5 532 558	5 532 558	5 532 558	5 532 558	5 532 558	5 532 558	5 532 558	5 532 558	5 532 558	5 532 558	66 300 698
	11 fő munkavállaló	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	Személyi jellegű egyéb kiadások	14 649 659	1 260 853	1 260 853	1 260 853	1 260 853	1 260 853	1 260 853	1 260 853	1 260 853	1 260 853	1 260 853	1 260 853	1 260 853	15 130 233
11.	cafeteria és 3 fő megbízási jogviszony	9 356 095	822 733	822 733	822 733	822 733	822 733	822 733	822 733	822 733	822 733	822 733	822 733	822 733	9 872 791
V.	Személyi jellegű ráfordítások (09+10+11)	90 762 072	7 616 144	7 616 144	7 616 144	7 616 144	7 616 144	7 616 144	7 616 144	7 616 144	7 616 144	7 616 144	7 616 144	7 616 144	91 388 722
VI.	Értékpapírok értékesítése	10 471 533	941 063	941 063	941 063	941 063	941 063	941 063	941 063	941 063	941 063	941 063	941 063	941 063	11 292 761
	Kis összegű	146 100 834	12 682 207	12 682 207	12 682 207	12 682 207	12 682 207	12 682 207	12 682 207	12 682 207	12 682 207	12 682 207	12 682 207	12 682 207	152 186 483
VII.	Egyéb ráfordítások	1 928 013	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	1 500 000
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (VIII-IX)	-	26 126	26 126	26 126	26 126	26 126	26 126	26 126	26 126	26 126	26 126	26 126	26 126	313 517
12.	Kapott kamatok és részvessédek	10 273 933	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13.	Kapott osztalék és részvessédek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	7 253	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (12+13+14)	7 253	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15.	Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16.	Pénzügyi befektetések lerakása	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (15+16+17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B.	PENZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	7 253	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	10 266 680	26 126	26 126	26 126	26 126	26 126	26 126	26 126	26 126	26 126	26 126	26 126	26 126	313 517
X.	Adófizetési kötelezettség	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (C-X)	10 266 680	26 126	26 126	26 126	26 126	26 126	26 126	26 126	26 126	26 126	26 126	26 126	26 126	313 517

Veresegyház, 2026. február 16.

Termálenergetika

Sorszám	Eredménykimutatás	2025. év várható (Ft)	Éves terv 2026 (Ft)
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	317 856 467	500 000 000
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	-	-
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	317 856 467	500 000 000
II.	Egyéb bevételek	-	-
03.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-
04.	Saját termelésű készletek állomány változása	-	-
III.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)	-	-
	Bevétel összesen	317 856 467	500 000 000
05.	Anyagköltség	97 303 404	150 000 000
06.	Igénybe vett anyagjellegű szolgáltatás	18 790 470	60 000 000
07.	Eladott áruk beszerzési értéke	-	-
08.	Alvállalkozói teljesítmények értéke	-	-
09.	Egyéb anyagjellegű költség	-	-
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	116 093 874	210 000 000
09.	Béreköltség	29 422 821	42 699 000
10.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 164 005	2 437 209
11.	Bérfelárak	3 937 114	5 838 870
V.	Személy jellegű ráfordítások (09+10+11)	35 523 940	50 975 079
	Értécsökkenési leírás	7 494 465	14 260 363
	Ktg összesen	163 523 340	282 235 442
VII.	Egyéb ráfordítások	4 411 061	7 000 000
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	154 333 127	217 764 558
12.	Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	-	-
13.	Kapott osztalék és részesedés	-	-
14.	Pénzügyi műveletek egyéb bevétele	-	-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (12+13+14)	-	-
15.	Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	-	-
16.	Pénzügyi befektetések leírása	-	-
17.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordítása (15+16+17)	-	-
B.	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-	-
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	154 333 127	217 764 558
X.	Adófizetési kötelezettség	-	-
D.	ADOZOTT EREDMÉNY (C-X)	154 333 127	217 764 558

Veresegyház, 2026. február 09.

Útépítés üzletág

Sorszám	Eredménykimutatás	2025. év várható (Ft)	Éves terv 2026 (Ft)
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	126 763 785	172 000 000
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	-	-
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	126 763 785	172 000 000
II.	Egyéb bevételek	-	-
03.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-
04.	Saját termelésű készletek állomány változása	-	-
III.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)	-	-
	Bevétel összesen	126 763 785	172 000 000
05.	Anyagköltség	64 607 734	83 500 000
06.	Igénybe vett anyagjellegű szolgáltatás	1 822 784	2 500 000
07.	Eladott áruk beszerzési értéke	-	-
08.	Alvállalkozói teljesítmények értéke	-	-
09.	Egyéb anyagjellegű költség	-	-
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	66 430 518	86 000 000
09.	Béreköltség	63 418 818	68 955 349
10.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	4 315 500	4 265 116
11.	Bérfárulékok	8 481 838	9 468 195
V.	Személyi jellegű ráfordítások (09+10+11)	76 216 156	82 688 660
VI.	Értékcsökkenési leírás	2 442 110	2 497 197
	Ktg összesen	146 331 905	171 785 857
VII.	Egyéb ráfordítások	1 243 121	600 000
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	- 19 568 120	214 143
12.	Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	-	-
13.	Kapott osztalék és részesedés	-	-
14.	Pénzügyi műveletek egyéb bevétele	-	-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (12+13+14)	-	-
15.	Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	-	-
16.	Pénzügyi befektetések leírása	-	-
17.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordítása (15+16+17)	-	-
B.	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-	-
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	- 19 568 120	214 143
X.	Adófizetési kötelezettség	-	-
D.	ADOZOTT EREDMÉNY (C-X)	- 19 568 120	214 143

Veresegyház, 2026. február 09.

Termálfürdő

Sorszám	Eredménykimutatás	2025. év várható (Ft)	Éves terv 2026 (Ft)
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	66 530 280	105 000 000
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	-	-
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	66 530 280	105 000 000
II.	Egyéb bevételek	127 125	-
03.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-
04.	Saját termelésű készletek állomány változása	-	-
III.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)	-	-
	Bevétel összesen	66 657 405	105 000 000
05.	Anyagköltség	27 391 286	36 600 000
06.	Igénybe vett anyagjellegű szolgáltatás	13 567 683	18 000 000
07.	Eladott áruk beszerzési értéke	-	-
08.	Alvállalkozói teljesítmények értéke	-	-
09.	Egyéb anyagjellegű költség	-	-
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	40 958 969	54 600 000
09.	Béreköltség	87 995 130	131 218 325
10.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 377 559	10 567 442
11.	Bérfárulékok	10 550 107	18 282 382
V.	Személy jellegű ráfordítások (09+10+11)	113 922 796	160 068 149
VI.	Értécsökkenési leírás	3 050 522	4 540 065
	Ktg összesen	158 715 067	220 576 214
VII.	Egyéb ráfordítások	782 780	1 368 000
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	- 92 057 662	- 115 576 214
12.	Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	-	-
13.	Kapott osztalék és részesedés	-	-
14.	Pénzügyi műveletek egyéb bevétele	-	-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (12+13+14)	-	-
15.	Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	-	-
16.	Pénzügyi befektetések leírása	-	-
17.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordítása (15+16+17)	-	-
B.	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-	-
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	- 92 057 662	- 115 576 214
X.	Adófizetési kötelezettség	-	-
D.	ADOZOTT EREDMÉNY (C-X)	- 92 057 662	- 115 576 214

Veresegyház, 2026. február 09.

Ingatlankezelési ágazat

Sorszám	Eredménykimutatás	2025. év várható (Ft)	Éves terv 2026 (Ft)
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	109 640 466	117 500 000
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	-	-
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	109 640 466	117 500 000
II.	Egyéb bevételek	26 186 435	35 000 000
03.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-
04.	Saját termelésű készletek állomány változása	-	-
III.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)	-	-
	Bevétel összesen	135 826 901	152 500 000
05.	Anyagköltség	27 262 146	30 000 000
06.	Igénybe vett anyagjellegű szolgáltatás	9 227 012	10 000 000
07.	Eladott áruk beszerzési értéke	-	-
08.	Alvállalkozói teljesítmények értéke	-	-
09.	Egyéb anyagjellegű költség	6 450 058	8 000 000
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	42 939 216	48 000 000
09.	Béreköltség	66 756 318	66 390 698
10.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	14 649 659	15 130 233
11.	Bérfárulékok	9 356 095	9 872 791
V.	Személyi jellegű ráfordítások (09+10+11)	90 762 072	91 393 722
VI.	Értékcsökkenési leírás	10 471 533	11 292 761
	Ktg összesen	146 100 834	152 186 483
VII.	Egyéb ráfordítások	1 928 013	1 500 000
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	- 10 273 933	313 517
12.	Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	-	-
13.	Kapott osztalék és részesedés	-	-
14.	Pénzügyi műveletek egyéb bevétele	7 253	-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (12+13+14)	7 253	-
15.	Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	-	-
16.	Pénzügyi befektetések leírása	-	-
17.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordítása (15+16+17)	-	-
B.	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	7 253	-
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	- 10 266 680	313 517
X.	Adófizetési kötelezettség	-	-
D.	ADOZOTT EREDMÉNY (C-X)	- 10 266 680	313 517

Veresegyház, 2026. február 09.

Veresegyházi Városfejlesztő Kft. Összesen

Sorszám	Eredménykimutatás	2024. év tény (Ft)	2025. év várható (Ft)	Éves terv 2026 (Ft)
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	318 813 878	620 790 998	894 500 000
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	-	-	-
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	318 813 878	620 790 998	894 500 000
II.	Egyéb bevételek	9 652 475	26 313 560	35 000 000
03.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-	-
04.	Saját termelésű készletek állomány változása	-	-	-
III.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)	-	-	-
	Bevétel összesen	328 466 353	647 104 558	929 500 000
05.	Anyagköltség	126 646 868	216 564 570	300 100 000
06.	Igénybe vett anyagjellegű szolgáltatás	9 325 756	43 407 949	90 500 000
07.	Eladott áruk beszerzési értéke	-	-	-
08.	Alvállalkozói teljesítmények értéke	-	-	-
09.	Egyéb anyagjellegű költség	3 144 376	6 450 058	8 000 000
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	139 117 000	266 422 577	398 600 000
09.	Bérek költség	123 589 927	247 593 087	309 263 372
10.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	12 579 548	36 506 723	32 400 000
11.	Bérbírlatok	15 890 014	32 325 154	43 462 238
V.	Személyi jellegű ráfordítások (09+10+11)	152 059 489	316 424 964	385 125 610
VI.	Értéksökkenési leírás	4 558 962	23 458 630	32 590 386
	Ktg összesen	326 120 272	614 671 146	826 783 996
VII.	Egyéb ráfordítások	30 384 821	8 364 975	10 468 000
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+III+III-IV-V-VI-VII)	2 346 081	32 433 412	102 716 004
12.	Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	11 160	7 253	-
13.	Kapott osztalék és részesedés	-	-	-
14.	Pénzügyi műveletek egyéb bevétele	-	-	-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (12+13+14)	11 160	7 253	-
15.	Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	-	-	-
16.	Pénzügyi befektetések leírása	-	-	-
17.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása	-	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordítása (15+16+17)	-	-	-
B.	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	11 160	7 253	-
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	2 357 241	32 440 665	102 716 004
X.	Adófizetési kötelezettség	591 000	2 919 660	9 244 440
D.	ADOZOTT EREDMÉNY (C-X)	1 766 241	29 521 005	93 471 564

Veresegyház, 2026. február 09.

Veresegyházi
Városfejlesztő Kft.
Adószám: 1476609-2-13
Csikós István Béla
ügyvezető

Üzleti terv 1.sz. melléklete

2026. évben tervezett építési munkákról

Veresegyház Város 2026. évi költségvetése(8.és9. sz melléklet) alapján

sorszám	Önk.ktg.v.sz.	Megnevezés	Tervezett ár br.	Vállalási ár br.
1.	47.	Tó utca térkő visszabontás	8.000.000.	7.200.000.
2.	49.	Kertesi utcai járda építés	54.000.000.	48.600.000.
3.	50.	Nap utcai járda építés	12.700.000.	11.430.000.
4.	51.	Gyermekliget u. járda építés	12.700.000.	11.430.000.
5.	57.	Álomhegyi tópart kutyafuttató	8.000.000.	7.200.000.
6.	62.	Liszt Ferenc u.-i kutyafuttató	10.000.000.	9.000.000.
7.	65.	Öreg tó körüli sétány	6.500.000.	5.850.000.
8.	117.	Tájházzal szemben pince tető	2.500.000.	2.250.000.
9.	9.	Kerítés csere 5.ovi	7.356.179.	6.602.000.
10.	10.	Kapu csere 5. ovi	677.418.	600.000.
11.	11.	Kerítés csere 6. ovi	1.888.490.	1.700.000.
12.	15.	Házfal felújítás 4.(Pitypang) ovi	25.400.000.	22.900.000.
13.	13.	Tetőszerkezet felújítás 3.ovi	10.337.800.	9.304.000.
14.	59.	Szabadtéri kondi park építés	10.000.000.	9.000.000.
15.	61.	Játszótér építés Cserje utca	10.000.000.	9.000.000.
16.	23.	Műv. központ oldaltető jav.	6.350.000.	5.715.000.

-Összes az Önkormányzat által tervezett bruttó ktg: 186.409.887.-Ft

Összes tervezett br.árbevétel a Kft részéről 10%kedvezménnyel :167.781.000.Ft

Tehát a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. a 2026.-os gazdasági évben a Tulajdonos Veresegyház Város Önkormányzata által tervezett beruházási és felújítási munkái közül a fenti táblázatban részletezett munkákat kívánja megvalósítani, amelyek során 10% kedvezményt tud felkínálni megrendelés esetén. Ezeknek a munkáknak a megvalósítása biztosítja Kft.-nk útépítési üzletágának folyamatos munkavégzését.

A tervezett munkák össz. bevétele tehát :132.546.990.-Ft + 35.234.010.-Ft ÁFA

Kérjük a Tisztelt Tulajdonostól a fenti munkák megrendelését a folyó gazdasági év során.

Veresegyház, 2026.02.09.


Veresegyházi
Városfejlesztő Kft.
Veresegyház, Lévai utca 29.
Cégszám: 14768180-09-01
Csikós István Béla, ügyvezető

Üzleti terv 2. sz. melléklete

2026. évben tervezett építési munkákról

Sorszám	Vállalt munka megnevezése	Tervezett br. vállalási ár
1.	Termálvezeték építésnél szilárd burkolat helyre áll.	12.700.000.-Ft
2.	Medveotthon ter. közösségi illemhely építés	19.050.000.-Ft
3.	Városgazda Kft. telephelyén raktár tető javítás	1.524.000.-Ft
4.	Városgazda Kft. telephely belső udvar építés	17.780.000.-Ft
----- -Összes tervezett munka bruttó költsége :		51.054.000.-Ft

Tehát a megvalósítani tervezett munkák vállalási költsége:

40.332.660.-Ft + 10.721.340.-Ft ÁFA

Veresegyház, 2026.02.09.

.....
Csikós István Béla ügyvezető

Veresegyházi
Városfejlesztő Kft.
2026.02.09.
Veresegyház, Léval. utca 20.
Irányszám: 3768138-2-13

ÜZLETI TERV

Veresegyházi Városfejlesztő Kft. – 2026

1. A vállalkozás céljai

A Veresegyházi Városfejlesztő Kft. alapvető feladata Veresegyház Város Önkormányzat tulajdonában álló termál vagyron fenntartásával a hőszolgáltatás biztonságos ellátása. Szerződéses partnerei számára megbízható Szolgáltatóként a fűtési- és használati melegvíz biztosítása.

Ez mellett a termálfürdő és strand üzemeltetése úgy, hogy az ide látogató vendégek számára folyamatosan növekvő színvonalú ellátást tudjon megteremteni.

Továbbá a vagyongazdálkodás keretei között működtetni az átadott ingatlanvagyont, üzemeltetni a piaci alapú és vegyes szerkezetű társasházakat.

A társaság működése a fentebb meghatározott feladok miatt vállalkozási jellegű, elsődleges célja a profitmaximalizálás, az Önkormányzat által delegált feladatok, fenntartható és gazdaságos biztosítása.

A 2026. évi üzleti terv célja:

- a stabil működés fenntartása,
- a költségek kontroll alatt tartása,
- az önkormányzati ingatlan vagyron megóvása és fejlesztése,
- pozitív, de mérsékelt eredmény elérése.
- biztonságos, hatékony hőszolgáltatás biztosítása a településen.
- termálfürdő és strand fejlesztése, a látogatói létszám növekedésének elérése



2. Eredménykimutatás részletes bemutatása (2026)

Eredménykimutatás

Belföldi értékesítés nettó árbevétele

894 500 000 Ft

A társaság árbevételének teljes egésze belföldi tevékenységből származik.
Ez jellemzően:

- termál hőenergia értékesítésből
- Termálfürdő- és strand belépőjegyek értékesítéséből
- önkormányzati – beruházási, városon belüli fejlesztési megrendelésekből,
- önkormányzati bérlemények bérbeadásából
- ingatlankezelési és társasházkezelési szolgáltatásokból árbevételéből áll.

Export értékesítés nettó árbevétele

0 Ft

A társaság nem végez exporttevékenységet, működése kizárólag belföldi.

Értékesítés nettó árbevétele (01+02)

894 500 000 Ft

Termálenergetika: 55 db szerződött partner felé történt számlázás, de ez hónapról hónapra változhat, az egész pedig időjárás függő.

Útépítés: az árbevétel az önkormányzati megrendelések függvénye.

Termálfürdő: januárban 2122 fő látogatót fogadott. A létszám szintén időjárás függő. A belépőjegyek egységárát a Képviselő testület rendeletben határozta meg.

Ingatlankezelés: 80 db szerződött partner felé történik. Bérelőink társasházi bérlakásban vagy a város területén elhelyezkedő családi házakban élnek. A kiszámlázott bérleti díj önkormányzati rendeletben vagy polgármesteri döntés alapján került meghatározásra.



Egyéb bevételek

35 000 000 Ft

Az egyéb bevételek elsősorban az ingatlankezelési ágazatnál jelennek meg. A működési kiadások tovább számlázásából adódik. Tervezésnél a kiinduló alapot a 2025-ben számlázott tételek alapján terveztük meg. Partnereink itt a:

- fogászati praxisok
- üzleti alapú és a Kertész és Bölcsőde utcai társasházak

Saját előállítású eszközök aktivált értéke

0 Ft

Saját termelésű készletek állományváltozása

0 Ft

Aktivált saját teljesítmények értéke

0 Ft

Bevétel összesen

929 500 000 Ft

A társaság teljes 2026. évi bevétele stabil alapot biztosít a folyamatos működéshez.

3. Ráfordítások részletezése

Anyagköltség

300 100 000 Ft

Ide tartoznak többek között:

- üzemeltetési anyagok: vegyszerek, tisztítószeresek,
-energetika (Willing Group, Dinax Kft.) éves szinten előző év: 4.130.480,-+10%



-**útépítés** esetében viacolor, beton- megrendeléstől függően. Számításnál az előző év +10 % lett tervezve. Szállító partnerek: Ványi Jánosné ev., Blogék Kft, Kuksaker Kft. – mivel 2026-ra jelen pillanatban az Önkormányzati költségvetés nem került elfogadásra, tervezésnél a szóbeli egyeztetéseken elhangzott tervszámok alapján kalkuláltunk.

-**termálfürdő** vegyszer, tisztítószer, higiéniai eszközök. Szállítói partnerek: Villing Group, Dinax Kft. Human Hygiene Kft., Celerus Kft., Hygiene Solution Kft.

Ingatlankezelés: társasházak működéséhez kifizetett energia költségek jelennek meg. A 2025 évben kifizetett összeg + 10 % -a lett tervezve.

- irodaszer kiadás a termál energetika, termálfürdő és az ingatlan ágazat esetében van
-szállítói partnerek: True Soft Kft., Paletta, Szivárvány papírbolt, Árkus Kft.
éves szinten az előző év- 363.093 +10 %
- üzemanyagköltségek, ágazatonként mindenhol jelentkezik jelen pillanatban 3 teherautó és 5 db személyautó van a Kft gépjármű állományában
-**energetika:** 2 db teherautó havi 1x-i tankolás kb. 50.000,-Ft/hó
-**termálfürdő:** 2 db személyautó havi 1 x-i tankolás 50.000,- Ft/hó
-**útépítés:** 1 db teherautó előző évi tényadatok alapján +10 % /12 havi 200.000 Ft lett tervezve
-**ingatlankezelés:** 3 személygépkocsi havi 1x-i tankolás 80.000 Ft/hó
- karbantartási anyagok: a termálfürdő és az ingatlan ágazat esetében került tervezésre.
- energia- és közüzemi jellegű költségek. (víz, villany, gáz, csatorna)
minden ágazatnál került tervezésre, részletesen az analitikában szétbontva
alapja a 2025. évi tényadatok alapján került felosztásra.

Igénybe vett anyagjellegű szolgáltatás

90 500 000 Ft

Ezek például:

- bérleti díjak a termálfürdő és az energetika esetében az önkormányzat felé kerülnek kifizetésre, szerződés alapján 4.900.000,- Ft/hó és 100.000,- Ft/hó összegben



- javítások, karbantartások – igény esetén merülnek fel
- könyvelői szolgáltatás vállalkozói szerződés alapján 500.000 Ft/hó összegben
- szakértői szolgáltatások, tűz- és munkavédelem, villamos biztonsági felülvizsgálatok, rovar és rágcsálóirtás – igény esetén mind a termálenergetika, a termálfürdő és az ingatlankezelési ágazatoknál felmerülhet
- karbantartási és egyéb javítási szolgáltatások, mind a termál energiánál, a termálfürdőben és a társasházaknál is jelentkezhet
- és egyéb szolgáltatások: biztonsági őrzés, szőnyegtisztítás, egyebek

Eladott áruk beszerzési értéke

0 Ft

Alvállalkozói teljesítmények értéke

0 Ft

Egyéb anyagjellegű költség

8 000 000 Ft

a hatósági díj, eljárási díjakk, illetékek biztosítási díjak, bankköltségek- szétosztás alapja a 2025. évben kifizetett összegek alapján került tervezésre

Anyagjellegű ráfordítások

398 600 000 Ft

Az anyagjellegű ráfordítások a teljes költség szerkezet jelentős részét adják.

Bérek költség

309 263 372 Ft

A társaság működéséhez szükséges szakembergárda bérek költsége.

Külön csatolt excel mellékletben ágazatonként és havonkénti bontásban szerepeltetve. A bérek költségek és járulékok tervezésekor figyelembe vettük az Önkormányzat által engedélyezett 9 %-os béremelést. Egyéb juttatásoknál a csekély értékű ajándékkal Önkormányzati utasítás szerint nem számoltunk.



2024 évben nem voltak ágazatok a Kft-nél, 2025 évben az ingatlankezelés és útépitési ágazat béradatai egész évet érintenek, a termálfürdő és termál energetika viszont április 1-től került át a Kft-hez. 2026-ra pedig már minden ágazat teljes gazdasági évre van bemutatva

Személyi jellegű egyéb kifizetések

32 400 000 Ft

Ide tartoznak:

- cafetéria,
- munkabájarás költségtérítése,
- felügyelő bizottság és a termálfürdőben és strandon foglalkoztatottak megbízási díjai

Bérráulékok

43 462 238 Ft

cégautóadó, innovációs járulé, szociális hozzájárulási adó

Személyi jellegű ráfordítások

385 125 610 Ft

A személyi jellegű ráfordítások aránya indokolt. A Kft-ben 44 fő munkavállaló dolgozik. A munkaerő állomány a négy ágazatnál a következő:

termál energetika: 4 fő

termálfürdő: 18 fő

útépitési üzletág: 7 fő

ingatlankezelési ágazat: 11

megbízási jogviszony: 4 fő

Értékcsökkenési leírás

32 590 386 Ft

A meglévő eszközállomány amortizációja, amely a hosszú távú vagyonmegőrzést tükrözi.



Az ágazatonkénti bontást szintén a külön excel táblázat tartalmazza. Az elszámolt értékcsökkenés a törvényi előírások szerint történik.

Költségek összesen

826 783 996 Ft

Egyéb ráfordítások

10 468 000 Ft

Eseti, nem rendszeres költségek.

Iparüzési adó, gépjárműadó, káreseményhez kapcsolódó fizetendő összegek kerültek itt tervezésre.

4. Üzemi (üzleti) eredmény

ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE

102 716 004 Ft

A társaság alaptevékenysége pozitív eredményt mutat, ami a költségek fegyelmezett tervezésének és a stabil bevételi struktúrának köszönhető. A Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2009 óta nyereségesen működik.

5. Pénzügyi műveletek

Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek

0 Ft

Kapott osztalék és részesedés

0 Ft

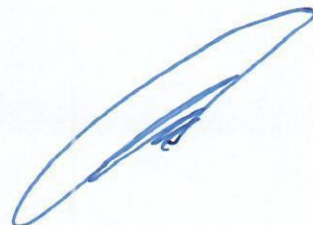
Pénzügyi műveletek egyéb bevétele

0 Ft

Pénzügyi műveletek bevételei

0 Ft

Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások



0 Ft

Pénzügyi befektetések leírása

0 Ft

Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása

0 Ft

Pénzügyi műveletek ráfordítása

0 Ft

B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE

0 Ft

A társaság pénzügyi kockázata alacsony, hitel- és befektetési tevékenységet nem folytat.

6. Adózás és eredmény

ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY

102 716 004 Ft

Adófizetési kötelezettség

9 244 440 Ft

ADÓZOTT EREDMÉNY

93 471 564 Ft



7. Összegzés

A Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2026. évi üzleti terve

- olyan bevételi bázison nyugszik, ami bár időjárás függő, nem folyamatos, de ehhez mérten
- költség szerkezete arányos és indokolt,
- pénzügyi kockázata alacsony,
- gazdaságossági számításaink szerint mérsékelt, de pozitív eredménnyel zár majd.

Álláspontunk az, hogy üzleti tervünk megfelel az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságokkal szemben támasztott gazdálkodási elvárásoknak, és biztosítja a város által ránk bízott feladatokat, szolgáltatások folyamatos ellátását, az ingatlanvagyon biztonságos üzemeltetését.

Veresegyház, 2026. február 9.



Veresegyházi
Városfejlesztő Kft.
2112 Veresegyház, Lévai utca 28.
Adószám: 14768130-Z-13

Csikós István Béla

ügyvezető

Veresegyházi Városfejlesztő Kft

Üzleti Terv

2026

időszakban folytatott tevékenység alapján

I. Általános rész

A Vállalkozás képviselője, tevékenységek, időszakban bekövetkezett főbb változások bemutatása

A Társaságot a cégbíróság 2009.05.01.-én jegyezte be. A Társaság létrehozásának célja, hogy a meglévő erőforrások optimális kihasználásával és a szinten tartáshoz szükséges fejlesztésével a gazdálkodás hosszú távon jövedelmezően, a piaci igényekhez igazodóan működjön.

A Társaság alapító tagja: Veresegyház Város Önkormányzata

A Társaság fő-tevékenységi köre (TEÁOR száma):3530 Gőzellátás, légkondicionálás)

A Társaság cégbejegyzés szerinti székhelye: 2112 Veresegyház, Lévai utca 28.

A társaság telephelyei:

2112 Veresegyház, belterület hrsz 1869/2

2112 Veresegyház, belterület hrsz1869/5

2112 Veresegyház, belterület hrsz 1869/8

2112 Veresegyház, belterület hrsz 2298/4

2112 Veresegyház, belterület hrsz 087/9

2112 Veresegyház, belterület hrsz 048/84

2112 Veresegyház, belterület hrsz 5786/3

2112 Veresegyház, belterület hrsz. 285.

2112 Veresegyház, Göncz Árpád tér 1. 1. em. 214 ajtó

Ügyvezető: Csikós István Béla

Felügyelő bizottsági tagok:

Gyöngyössi Kálmán Ferenc

Tóth Sándor

Dr Vaszkó Szabolcs



II. A Társaság számviteli politikájának ismertetése

- A üzleti tervkészítéséért felelős személy
Csikós István Béla

- Az éves beszámoló készítés rendje

A Társaság a tárgyidőszakra a várható gazdasági adatok miatt egyszerűsített éves beszámolót készít.

Az eredmény megállapításának választott módja: összköltség eljárás.

- Költségelszámolás módja
bekerülési értéken történik

- Amortizációs politika (közte terven felüli értékcsökkenés/érték helyesbítési szabályok)
Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése – az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai és erkölcsi avulása, az egyéb körülmények és a tervezett maradványérték figyelembevételével – általában az eszköz bekerülési (bruttó) értékének arányában történik. Az értékcsökkenési leírás elszámolása időarányosan (lineáris leírási módszerrel) történik.

Kis értékű eszközök értékcsökkenési leírása

A 200 ezer forint alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

- Eszközök és források minősítésének szabályai
számviteli törvény előírásai alapján történik
- Értékelési elvek és követendő eljárások
számviteli törvény előírásai alapján történik
- Jelentős, nem jelentős, lényeges, nem lényeges, fajlagosan kis értékű, együttesen kisösszegű tételek meghatározása
A Veresegyházi Városfejlesztő Kft. számviteli politikája szerinti
- Bizonylati rend, bizonylati fegyelem
A Veresegyházi Városfejlesztő Kft. számviteli politikája szerinti
- Önköltségszámítási szabályzat
A Kft. a költségek felosztását nem önköltség számítás alapján határozza meg.

III. Kiegészítő kimutatások és információk

2026. üzleti évre vonatkozóan az alábbiak szerint:

Eszközök	2024. évi tény		2025. évi várható		2026. évi terv	
	eFt	%	eFt	%	eFt	%
Befektetett eszközök	11801	7	755431	72	722841	63
Forgóeszközök	157937	93	286806	27	424167	36
Aktív időbeli elhatárolások	0		10313	1	11344	1
Eszközök összesen	169738	100	1052550	100	1158352	100

Források	2024. évi tény		2025. évi várható		2026. évi terv	
	eFt	%	eFt	%	eFt	%
Saját tőke	154535	91	381056	36	474528	41
Céltartalék						
Hátrasorolt kötelezettségek			515627	49	515627	44
Hosszú lejáratú kötelezettség			125000	12	125000	11
Rövid lejáratú kötelezettség	12141	7	16572	2	27473	3
Passzív időbeli elhatárolások	3062	2	14295	1	15724	1
Források összesen	169738	100	1052550	100	1158352	100

Követelések állományának bemutatása (előző évről áthozott)

Követelésállomány	
Határidőn belüli követelések összesen	
ebből 1-30 na közötti	168936187
30 napon túli	
Határidőn túli követelések összesen	
ebből: 0-30 nap között	
31-90 nap közötti	
91-180 nap közötti	
181-360 nap közötti	
361 napon túli	
Követelésállomány összesen	168936187

Pénzeszközök állományának bemutatása (2025. december 31. állapot)

Pénztárak	1447902
Bankbetétek	110625473
Pénzeszközök összesen	112073375

Kötelezettségek (előző évről áthozott)

Hosszú lejáratú kötelezettségek állományából a szállítók és hitelek kölcsönök bemutatása

Kötelezettségállomány	657199
Hitelek, kölcsönök összesen	
Egyéb kötelezettségek összesen	16572
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök, egyéb kötelezettségek összesen	640627

Hosszú lejáratú kötelezettségek állományából a szállítók és hitelek kölcsönök bemutatása a beszámolóval érintett időszak adatai alapján

Kötelezettségállomány	657199
Hitelek, kölcsönök összesen	
Szállítók -ebből - határidőn belüli kötelezettség - határidőn túli kötelezettség	
Egyéb kötelezettségek összesen	16572
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök, egyéb kötelezettségek összesen	640627

IV: Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések**1. Nettó árbevétel részletezése főbb tevékenységenként (üzletáganként)**

Megnevezés	2025	aktuális időszak 2026.	Változások
	adatok eFt-ban		%
Belföldi értékesítés árbevétele	620791	894500	+144
termálenergetika	317856	500000	
termálfürdő	66530	105000	
útépítés	126764	172000	
ingatlankezelés	109640	117500	
Exportértékesítés árbevétele			
Egyéb bevételek	26314	35000	+133
termálenergetika			
termálfürdő			
útépítés			
ingatlankezelés	26314	35000	

Pénzügyi műveletek bevételei	7	-	
termálenergetika			
termálfürdő			
útépítés			
ingatlankezelés	7	-	
bevételek összesen	647104	894500	+138
termálenergetika	317856	500000	
termálfürdő	66657	105000	
útépítés	126764	172000	
ingatlankezelés	135827	152500	

2. Anyagjellegű ráfordítások (üzletáganként)

Anyaköltség részletezése főkönyvi számlák szerinti bontásban

Megnevezés	2025	aktuális időszak	Változások
	adatok eFt-ban		%
Anyagköltség összesen	216565	286600	+132
termálenergetika	97303	150000	
termálfürdő	27391	36600	
útépítés	64608	70000	
ingatlankezelés	27262	30000	
Igénybevett szolgáltatások összesen	43408	90500	+208
termálenergetika	18790	60000	
termálfürdő	13568	18000	
útépítés	1823	2500	
ingatlankezelés	9227	10000	
Egyéb szolgáltatások összesen	6450	8000	+124
termálenergetika			
termálfürdő			
útépítés			
ingatlankezelés	6450	8000	
Anyagjellegű ráfordítások			
Anyagjellegű ráfordítások összesen	266423	385100	+145
termálenergetika	116094	210000	
termálfürdő	40959	54600	
útépítés	66430	72500	
ingatlankezelés	42939	48000	

3. Személyi jellegű ráfordítások (üzletáganként)

Adott időszakban foglalkoztatottak statisztikai adatai:

- Teljes munkaidőben foglalkoztatottak száma: 35
- Rész munkaidőben foglalkoztatottak száma: 4 fő
- Megbízási jogviszony: 5 fő
- Egyszerűsített foglalkoztatással érintett foglalkoztatottak száma: -
- Egyszerűsített foglalkoztatással érintett napok száma: 0

Megnevezés	2025	aktuális időszak	Változások
	adatok eFt-ban		%
Bérköltség összesen	247593	309263	+125
termálenergetika	29423	42699	
termálfürdő	87995	131218	
útépítés	63419	68955	
ingatlankezelés	66756	66391	
Személyi jellegű egyéb kifizetések összesen	36507	32400	-89
termálenergetika	2164	2437	
termálfürdő	15377	10568	
útépítés	4315	4265	
ingatlankezelés	14650	15130	
Bérjárulékok összesen	32325	43462	+135
termálenergetika	3937	5839	
termálfürdő	10550	18283	
útépítés	8482	9468	
ingatlankezelés	9356	9872	
Személyi jellegű ráfordítás összesen	316425	385126	+122
termálenergetika	35524	50975	
termálfürdő	113923	160068	
útépítés	76216	82689	
ingatlankezelés	90762	91394	

IV. Tájékoztató kiegészítések

Különösen:

A társaság részére a tulajdonos által KT határozattal és/vagy szerződés szerinti meghatározott feladatok végrehajtása érdekében tett intézkedések, megvalósulások.

2025-ös évben két alkalommal a Tulajdonos tőkeemelést hajtott végre. Amelyek célzottak voltak. Ezek közül az első 65 m Ft összegben, amelyet a termálfürdő és strand fejlesztésére kellett fordítanunk, ami meg is valósult. A tőkeemelésként kapott összeget teljes egészében felhasználtuk. A 2. tőkeemelés 137 m Ft volt. Ezt a termál energetikai rendszer fejlesztésére kaptunk, melyet maradéktalanul felhasználtunk.

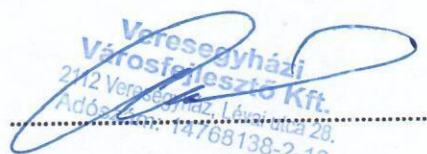
Terveink szerint a Tulajdonossal egyetértésben a 2026-os évben további fejlesztéseket hatunk végre a termálfürdőben és az energetikai rendszeren, saját forrásaink igénybevételével és esetlegesen pályázati pénzek felhasználásával.

V. Észrevételek

A Veresegyházi Városfejlesztő Kft-nél 2024-ben nem voltak ágazatok. A termál energetika és tármálfürdő ágazatok 2025. április 1. dátummal kerültek át Tulajdonosi döntést követően a Kft-hez. Az ágazati bontások ezt követően valósultak meg.

Észrevételünk az, hogy a gazdasági évre vetített összehasonlítás először 2027-ben lehetséges.

Veresegyház, 2026. február 9.


Veresegyházi Városfejlesztő Kft.
2112 Veresegyház, Léva utca 28.
Adószám: 14768138-2-13

Csikós István Béla

ügyvezető

A Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

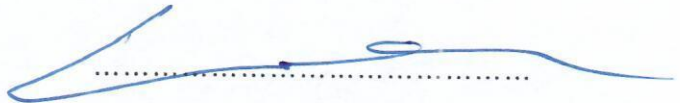
**(székhely: 2112 Veresegyház Lévai u. 28., cégjegyzékszáma: Budapest Környéki Törvényszék
Cégbírósága Cg.13-09-128844, adószáma: 14768138-2-13)**

Felügyelő Bizottságának

2026/02/11/1. számú határozata

A Veresegyházi Városfejlesztő Kft. Felügyelő Bizottsága 3 jelenlévő felügyelő bizottsági tag 3 igen szavazata mellett, tartózkodás és nem szavazat nélkül egyhangúlag a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. 2026 évi üzleti tervét és mellékleteit elfogadta.

Veresegyház, 2026. február 11.



Gyöngyössy Kálmán

**Veresegyházi Városfejlesztő Kft.
Felügyelő Bizottságának elnöke**