

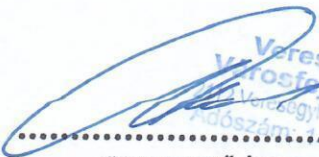
Adószám:14768138-2-13  
Cégbíróság: Pest Megyei  
Cégbírósága  
Cégjegyzék szám:  
1309128844

---

## Veresegyházi Városfejlesztő Kft

Fordulónap: 2025. december 31.  
Beszámolási időszak: 2025. 01. 01- 2025.12.31

Veresegyház, 2026. február 01.

  
Veresegyházi  
Városfejlesztő Kft.  
Veresegyház, Lévai utca 27.  
Adószám: 14768138-2-13  
.....  
ügyvezető igazgató

## **1. A Társaság bemutatása**

### **1.1 Alakulás, a gazdálkodó fő célja**

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.

### **1.2 Tevékenységi kör**

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

### **1.3 Cím**

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

### **1.4 A Társaság alapító tagja**

Veresegyház Város Önkormányzata 100 %

### **1.5 Ügyvezető**

A Társaság ügyvezetője: Csikós István Béla

### **Felügyelő bizottsági tagok:**

Gyöngyössy Kálmán Ferenc  
Tóth Sándor  
Dr Vaszkó Szabolcs

## **1.6 A vállalkozás folytatásának elve**

A mérlegkészítés napjáig a vállalkozás folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn, a Társaság a belátható jövőben is fenn tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés beszüntetése vagy jelentős csökkenése.

## **2. A számviteli politika alkalmazása**

### **2.1 Könyvvezetés módja**

A számviteli információs rendszer kialakítása és működtetése, a beszámoló összeállítása Megbízott külső szolgáltató feladata. A Veresegyházi Városfejlesztő Kft kettős könyvvitelt vezet.

### **2.2 Könyvvezetés pénzneme**

A Társaság könyveit magyar nyelven, forintban, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint vezeti.

### **2.3 Könyvvizsgálat**

A Társaság 2025. évben könyvvizsgálatra nem kötelezett.

### **2.4 Beszámoló formája és típusa**

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

Az eredmény megállapításának választott módja: összköltség eljárás.

A Társaság a beszámolóban a mérleget „A”, az eredmény-kimutatást „A” változatban állította össze.

### **2.5 Üzleti év**

Jelen beszámoló a 2025.01.01.– 2025.12.31. időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja 2025.12.31.

### **2.6 Mérlegkészítés időpontja**

A mérlegkészítés választott időpontja 2026. február 01. Az ezen időpontig ismertté vált, a tárgyévet vagy az előző éveket érintő gazdasági események, körülmények hatásait a beszámoló tartalmazza.

### **2.7 Jelentős összegű hibák értelmezése**

Jelentős összegűnek minősül az üzleti évben feltárt, egy üzleti évre vonatkozó hibák hatása, ha a saját tőke változásai abszolút értékének együttes összege a vizsgált üzleti évre készített beszámoló eredeti mérleg főösszegének 2%-át, vagy az 500 m Ft-ot meghaladja.

Ebben az esetben a feltárt hibák hatása a tárgyévi beszámolóban nem a tárgyévi adatok között, hanem elkülönítetten, előző évek módosításaként kerül bemutatásra.

## **2.8 Ismételt közzététel alkalmazása**

A megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló, jelentős összegű hibák feltárása esetén a feltárás évét megelőző üzleti év beszámolóját az eredeti és a módosított adatok bemutatásával, a módosítások kiemelésével a tárgyévi beszámoló közzétételét megelőzően ismételten közzé kell tenni.

A hibák egyes üzleti évekre gyakorolt hatását ebben az esetben a tárgyévi beszámoló kiegészítő mellékletében kell bemutatni.

## **2.9 Jelentős összhatás értelmezése**

Amennyiben a számviteli politika más része eltérően nem rendelkezik, úgy a tételenként nem jelentős különbözeteket is figyelembe kell venni, ha a különbözetek összhatása által valamely mérleg- vagy eredmény-kimutatás sor értéke 1 millió forintot meghaladó értékben változik. A fogalom alkalmazása az előző üzleti évhez képest nem változott.

## **2.10 Értékcsökkenési leírás elszámolása**

### **Értékcsökkenési leírás módja**

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.

### **Nem jelentős maradványérték**

A maradványérték nulla összeggel vehető figyelembe az értékcsökkenési leírás tervezése során, ha az eszköz hasznos élettartama végén várhatóan realizálható értéke valószínűsíthetően nem haladja meg a 200 e. Ft-ot.

## **Terven felüli értékcsökkenés elszámolása**

Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolása szempontjából a könyv szerinti érték akkor haladja meg jelentősen a piaci értéket, ha az egyes tételek esetében a különbözet meghaladja a 200 e. Ft-ot.

## **Értékcsökkenési leírás változásának hatása**

Az értékcsökkenési leírás módjában a jogszabályi változásokon túl további változások az előző üzleti évhez képest nem történtek.

### **2.11 Értékhelyesbítések alkalmazása**

A Társaság az értékhelyesbítés lehetőségével nem kíván élni, így a mérlegben sem értékhelyesbítés, sem értékelési tartalék nem szerepel.

### **2.12 Ki nem emelt tételek értékelése**

Az előzőekben ki nem emelt mérlegtételek az általános szabályok szerint kerültek értékelésre, az értékelésben a jogszabályi változásokon túl módosítás nem történt.

### **2.13 Számviteli politika más változásainak hatása**

A számviteli politika más, meghatározó elemiben a jogszabályi változásokon túl jelentős módosítás nem történt

### **2.14 Leltározási szabályok**

Az eszközök és források leltározása az általános szabályok szerint történik.

### **2.15 Pénzkezelési szabályok**

A pénzkezelés a számviteli politikában előírt szabályok szerint történik.

### **2.16 Eltérés a törvény előírásaitól**

A beszámoló összeállítása a számviteli törvény előírásainak megfelelően történt, a törvény előírásaitól való eltérésre okot adó körülmény nem merült fel.

## **3. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések**

A mérlegadatokat az előző évhez összehasonlíthatóak.

### **3.1. A mérleg tagolása**

#### **Új tételek a mérlegben**

A tárgyévi beszámolóban az előírt sémán túl új mérlegtételek nem szerepelnek.

### Tételek továbbtagolása a mérlegben

A mérleg tételei továbbtagolásának lehetőségével a Társaság a tárgyidőszakban nem élt.

### 3.2. Kezelésbe vett eszközök a mérlegben

A mérlegben kezelésbe vett, a kincstári vagyon részét képező eszköz nem szerepel.

### 3.3. Befektetett eszközök

A Társaság befektetett eszközei a tárgyévben 755 431 e. Ft ezek a Kft tulajdonában lévő tárgyi eszközök..

#### Befektetett pénzügyi eszközök:

A Társaság befektetett pénzügyi eszközzel nem rendelkezik.

#### Forgóeszközök

### 3.4. Készletek

A társaság készletekkel nem rendelkezik.

### 3.5. Követelések alakulása

A Társaság követelései az alábbiak: Ft-ban

<b>Összesen</b>	<b>168 936 187</b>
Ebből: vevők	146 298 502
adók	20 451 127
szállítók	28 956
egyéb	2 157 602

### 3.6. Pénzeszközök adatok Ft-ban

<b>Összesen</b>	<b>112 073 375</b>
Ebből: Bankszámla	110 625 473
Pénztár	1 447 902

### 3.7. Időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolások a tárgyévben 10 312 540 Ft volt.  
Passzív időbeli elhatárolások a tárgyévben 14 295 572 Ft.

### 3.8. Saját tőke

#### Saját üzletrészek

A Társaságnak visszavásárolt saját üzletrésze nincs.

#### A saját tőke változása

A Társaság saját tőkéje a tárgyidőszakban a Jegyzett tőke 197 000 e, Ft emelése miatt, valamint a 2025. évi adózott eredmény miatt + 29 599 e. Ft-tal változott.

#### Lekötött tartalék jogcímei

A Társaságnak lekötött tartaléka nincs.

#### Értékhelyesbítések alakulása

A Társaság a tárgyévben nem élt az értékhelyesbítés lehetőségével, nyilvántartott értékhelyesbítése nincs.

### 3.9. Kötelezettségek

#### Hosszú lejáratú kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettség a Társaságnál tárgyévben 640 627 e. Ft. A Hosszú lejáratú kötelezettségek között a tulajdonos önkormányzat által vagyongazdálkodásba a Kft-nek átadott ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok szerepelnek.

#### Rövid lejáratú kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek az alábbiak: Ft-ban

<b>Összesen:</b>	<b>16 494 026</b>
Ebből:	
Adók	6 175 026
Kaució	10 319 000

### 3.10. Mérlegen kívüli tételek

A mérleg fordulónapja után nem történt a 2025. gazdasági év szempontjából lényeges esemény. Mérleg alatti tételek, követelések, kötelezettségek nincsenek.

## 4. Eredmény-kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

### 4.1. Előző évek módosítása

A tárgyévben előző évet érintő módosítás nem volt.

#### 4.2. Össze nem hasonlítható adatok

A Társaság eredmény-kimutatásában össze nem hasonlítható adatok nincsenek.

#### 4.3. Az eredmény-kimutatás tagolása

##### Új tételek az eredmény-kimutatásban

A tárgyévi beszámolóban az előírt sémán túl eredménykimutatás-tételek nem szerepelnek.

##### Továbbtagolt tételek az eredmény-kimutatásban

Az eredmény-kimutatás tételei továbbtagolásának lehetőségével a Társaság a tárgyidőszakban nem élt.

#### 4.4. Bevételek

##### Árbevétel tevékenységenként

A Társaságnál a bevételek megoszlása az alábbiak szerint alakult: Ft-ban

<b>Összesen:</b>	<b>647 111 811</b>
ebből Belföldi értékesítés nettó árbevétele	620 790 998
ebből Egyéb bevételek	26 313 560
Pénzügyi műveletek bevételei	7 253

A Kft árbevétele az előző évhez képest jelentősen nőtt. Ennek oka 2025. április 01-től a TEÁOR 3530 Gőzellátás, légkondicionálás, TEÁOR 9623 Füdő,-szauna-gőzfüdő-szolgáltatás tevékenységet is végezzük. Jelentős árbevétel a Gőzellátás, légkondicionálás tevékenységből van.

#### 4.5. Ráfordítások

##### Költségek költség nemenkénti bontásban

A költségek, költség nemenkénti megosztását mutatja be az alábbi táblázat:

Költségnem	Összeg (eFt)	Megosztás (%-a)
Anyagjellegű ráfordítások	266 422	43
Személyi jellegű ráfordítások	316 425	52
Értékcsökkenési leírás	23 459	4
Egyéb ráfordítások	8 365	1
<b>Költségnem összesen</b>	<b>614 671</b>	<b>100</b>

#### 4.6. Pénzügyi eredmény

A Társaságnál a pénzügyi műveletek eredménye 7 e. Ft volt.

#### 4.7. Adófizetési kötelezettség

##### Társasági adó:

Sor- szám	Megnevezés	Értékek (eFt-ban)
1	A Társaság adózás előtti eredménye	32 441
2	Adóalapot növelő tételek összesen	
	<i>Sztv szerinti écs</i>	22 599
3	Adóalapot csökkentő tételek összesen	
	<i>Adótv. szerinti écs.</i>	23 459
4	Adóalap (1+2-3)	31 581
5	Társasági adó (9%) elvárt jövedelem szerint	2 842

### 5. Tájékoztató adatok

#### 5.1. Bér-és létszám adatok

##### Létszám adatok

A tárgyévben a Társaság statisztikai állományi létszáma: 44 fő

Béradatok: adatok e. Ft-ban

#### 5.2 A vezető tisztségviselők részére előleg, kölcsön folyósítása

A vezető tisztségviselők részére a Társaság előleget, kölcsönt nem folyósított, nevükben garanciát nem vállalt.

### **5.3 Felügyelőbizottság**

A Társaságnál Felügyelő Bizottság működik. A Felügyelő Bizottság a tevékenységükért díjazást kapnak.

### **5.4 Kapott támogatások bemutatása**

A Társaság, támogatást nem vett igénybe.

### **5.5 Kutatás és kísérleti fejlesztés tárgyévi költsége**

Kutatás, kísérleti fejlesztés a tárgyévben nem volt.

### **5.6 Környezetvédelem**

A Társaság környezetre káros tevékenységet nem folytat, így környezetvédelemmel kapcsolatos eszközei és kiadásai nincsenek.

### **5.7. A megbízható és valós összképhez szükséges további adatok**

A számviteli törvény előírásainak alkalmazása, a számviteli alapelvek érvényesítése elegendő a megbízható és valós összképnek a mérlegben, eredmény-kimutatásban történő bemutatásához.

### **5.8. A mérleget regisztrált könyvelő állította össze:**

Neve: Medveczki Erzsébet Regisztrációs száma: 121735



**6. Vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi mutatók**

A mutatók megnevezése	Adatok %-ban	
	előző év	tárgy év
Tartósan befektetett eszközök aránya (befektetett eszközök/összes eszköz)	<u>7</u>	<u>72</u>
A saját tőke aránya (saját tőke/összes forrás)	<u>91</u>	<u>36</u>
Forgóeszközök aránya (forgóeszközök/összes eszköz)	<u>93</u>	<u>27</u>
A tőke hatékonysága (adózott eredmény/saját tőke)	<u>1</u>	<u>7</u>
Rövid távú likviditási mutató (forgóeszközök- követelések/rövid lejáratú kötelezettségek)	<u>1248</u>	<u>715</u>
Hitelfedezetségi mutatók (követelések/rövid lejáratú kötelezettségek)	<u>53</u>	<u>10</u>
Árbevétel arányos üzleti eredmény (üzleti eredmény/nettó árbevétel)	<u>1</u>	<u>5</u>
Tőkearányos üzleti eredmény (üzleti eredmény/saját tőke)	<u>2</u>	<u>8</u>