

**10804001-6422-114-01**

Statisztikai számjele

**01-10-042083**

Cégjegyzékszám

## **UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.**

1042 Budapest Munkásotthon utca 66-68.

**2025. év**

**Éves beszámoló**

Budapest, 2026. 05.07.



---

Hock Zoltán  
vezérigazgató

statistikai számjel 10804001-6422-114-01  
 cégjegyzékszám 01-10-042083  
 vállalkozás megnevezése UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2025.12.31

Tétel szám	A tétel megnevezése	2024	2025
<b>1</b>	<b>A. Befektetett eszközök (02.+10.+18.+29.sor)</b>	<b>51 053 094</b>	<b>59 941 408</b>
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09.sorok)	4 305	8 038
3	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
4	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
5	3. Vagyoni értékű jogok	4 305	8 038
6	4. Szellemi termékek		
7	5. Üzleti vagy cégérték		
8	6. Immateriális javakra adott előlegek		
9	7. Immateriális javak érték helyesbítése		
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17.sorok)	51 034 747	59 922 209
11	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	7 959 622	8 075 299
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	2 269	1 734
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	54 317	44 067
14	4. Tenyészállatok		
15	5. Beruházások, felújítások	243 996	
16	6. Beruházásokra adott előlegek	4 274	6 637
17	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	42 770 269	51 794 472
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28.sorok)	14 042	11 161
19	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	7 700	7 700
20	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		
21	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés		
22	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban		
23	5. Egyéb tartós részesedés		
24	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban		
25	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	6 342	3 461
26	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		
27	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése		
28	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		
29	IV. HALASZTOTT ADÓKÖVETELÉS		
<b>30</b>	<b>B. Forgóeszközök (31.+38.+47.+54.sor)</b>	<b>2 448 049</b>	<b>2 184 416</b>
31	I. KÉSZLETEK (32.-37.sorok)	509 522	28 124
32	1. Anyagok		
33	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek		
34	3. Növények-, hizó és egyéb állatok		
35	4. Késztermékek		
36	5. Áruk	509 333	27 927
37	6. Készletekre adott előlegek	189	197
38	II. KÖVETELÉSEK (39.-46.sorok)	620 174	577 808
39	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	497 127	478 417
40	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	2 547	1 948
41	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
42	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
43	5. Váltókövetelések		
44	6. Egyéb követelések	120 500	97 443
45	7. Követelések értékelési különbözete		
46	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
47	III. ÉRTÉKPAPÍROK (48.-53.sorok)	1 052 675	1 114 957
48	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban		
49	2. Jelentős tulajdoni részesedés		
50	3. Egyéb részesedés		
51	4. Saját részvények, saját üzletrészek		
52	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	1 052 675	1 114 957
53	6. Értékpapírok értékelési különbözete		
54	IV. PÉNZESZKÖZÖK (55.-56.sorok)	265 678	463 527
55	1. Pénztár, esekkek	7 058	5 583
56	2. Bankbetétek	258 620	457 944
<b>57</b>	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (58.-60.sorok)</b>	<b>46 986</b>	<b>69 449</b>
58	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	13 595	21 562
59	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	13 766	36 019
60	3. Halasztott ráfordítások	19 625	11 868
<b>61</b>	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+30.+57.sor)</b>	<b>53 548 129</b>	<b>62 195 273</b>

Budapest, 2026. 05.07.

Hock Zoltán  
 vezérigazgató



statisztikai számjel 10804001-6422-114-01  
 cégjegyzékszám 01-10-042083  
 vállalkozás megnevezése UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

2025.12.31

Tétel szám	A tétel megnevezése	2024	2025
62	<b>D. Saját tőke (63.+65.+66.+67.+68.+69.+72.sor)</b>	<b>48 213 409</b>	<b>57 475 714</b>
63	I. JEGYZETT TŐKE	3 754 200	3 754 200
64	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértékén		
65	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)		
66	III. TÖKETARTALÉK	38 272	38 272
67	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	949 283	1 300 598
68	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	352 717	350 070
69	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	-42 770 269	51 794 472
70	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	42 770 269	51 794 472
71	2. Valós értékelés értékelési tartaléka		
72	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	348 668	238 102
73	<b>E. Céltartalékok (74.-76.sorok)</b>	<b>48 816</b>	<b>35 705</b>
74	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre		
75	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	48 816	35 705
76	3. Egyéb céltartalék		
77	<b>F. Kötelezettségek (78.+83.+93.sor)</b>	<b>2 456 017</b>	<b>2 326 649</b>
78	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (79.-82.sorok)		
79	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben		
80	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
81	3. Hátrasorolt köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben		
82	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben		
83	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (84.-93.sorok)	1 076 124	848 543
84	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	300 262	331 302
85	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények		
86	3. Tartozások könyvkiadásból		
87	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	775 862	517 241
88	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek		
89	6. Tartós kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben		
90	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben		
91	8. Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben		
92	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		
93	10. Halasztott adókötelezettség		
94	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (95.-106.sorok kiv.96.)	1 379 893	1 478 106
95	1. Rövid lejáratú kölcsönök	7 293	6 932
96	-ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények		
97	2. Rövid lejáratú hitelek	258 621	258 690
98	3. Vevőtől kapott előlegek	1 558	
99	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	278 044	163 168
100	5. Váltótartozások		
101	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	126 713	104 288
102	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben		
103	8. Rövid lej. köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben		
104	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	707 664	945 028
105	10. Kötelezettségek értékelési különbözete		
106	11. Származékos üveletek negatív értékelési különbözete		
107	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (108.-110.sorok)</b>	<b>2 829 887</b>	<b>2 357 205</b>
108	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása		
109	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	107 867	90 884
110	3. Halasztott bevételek	2 722 020	2 266 321
111	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (62.+73.+77.+107.sor)</b>	<b>53 548 129</b>	<b>62 195 273</b>

Budapest, 2026. 05. 07.

Hock Zoltán  
vezérigazgató

statisztikai számjel  
cégjegyzékszám  
vállalkozás megnevezése

10804001-6422-114-01  
01-10-042083  
UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS  
összköltség eljárás

Tétel szám	A tétel megnevezése	2024	2025
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	4 083 765	4 524 877
2	Exportértékesítés nettó árbevétele		
I	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	4 083 765	4 524 877
3	Saját termelésű készletek állománváltozása		
4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke		
II	Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+/-04.)		
III	Egyéb bevételek	1 934 090	1 959 674
	Ebből: visszatartott értékesítés	11 418	53 889
5	Anvagköltség	441 440	416 510
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 817 072	2 368 050
7	Egyéb szolgáltatások értéke	58 832	69 152
8	Elađott áruk beszerzési értéke		
9	Elađott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 346 034	1 212 285
IV	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	3 663 378	4 065 997
10	Béreköltség	955 550	1 042 055
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	67 636	83 033
12	Béjárulékok	126 367	138 065
V	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	1 149 553	1 263 153
VI	Értékcsökkenési leírás	456 404	358 696
VII	Egyéb ráfordítások	343 693	536 085
	Ebből: értékvesztés	31 165	15 509
A	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+/-II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	404 827	260 620
13	Kapott (járó) osztalék és részesedés		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
14	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
15	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	67 885	57 138
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1 875	2 869
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		
	Ebből értékelési különbözet		
VIII	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	69 760	60 007
18	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések		
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
19	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamvesztések		
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
20	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	111 835	74 418
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
21	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése		
22	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	7 021	8 107
	Ebből értékelési különbözet		
IX	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)	118 856	82 525
B	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-49 096	-22 518
C	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+/-A.+/-B.)	355 731	238 102
X	Adófizetési kötelezettség	7 063	
X/I	Hatalmazott adókülönbözlet		
D	ADÓZOTT EREDMÉNY (+/-C.-X.-X/I.)	348 668	238 102

Budapest, 2026. 05. 07.

Hock Zoltán  
vezérigazgató

1	0	8	0	4	0	0	1	6	4	2	1	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	2	0	8	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

## UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

### KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

a

2025.12.31 fordulónappal készített éves beszámolóhoz

Budapest, 2026.05.07



Hock Zoltán

vezérigazgató

## Tartalom

I. Általános rész .....	4
II. A számviteli politika főbb vonásai .....	6
1. A beszámolási forma: .....	6
2. A beszámoló készítésével kapcsolatos időpontok: .....	6
3. A beszámoló készítése, aláírása: .....	7
4. A könyvvezetés módja és a könyvvezetéssel kapcsolatos időpontok: .....	7
5. A beszámoló közzététele: .....	7
6. A számviteli alapelvek érvényesítése: .....	7
7. Összehasonlíthatóság biztosítása .....	7
8. A számviteli rendért felelős személy: .....	7
9. Könyvvizsgálati kötelezettség .....	7
III. Az eszközöknél és forrásoknál alkalmazott értékelési eljárások .....	9
1. Az eszközök értékelése: .....	9
2. Piaci értékelés .....	11
3. Valós értékelésen történő értékelés .....	11
IV. A beszámoló egyes soraihoz tartozó információk .....	11
1. Az immateriális javak és tárgyi eszközök bemutatása .....	11
2. Követelések bemutatása .....	13
3. Az Értékpapírok bemutatása .....	14
4. Saját részvények, saját üzletrészek bemutatása: .....	14
5. Az időbeli elhatárolások bemutatása .....	14
6. A saját tőke bemutatása .....	15
7. A céltartalékok bemutatása .....	16
8. Információk a kötelezettségekről .....	17
9. Passzív időbeli elhatárolások bemutatása .....	19
10. Bevételek bemutatása: .....	20
11. Igénybe vett szolgáltatások bemutatása: .....	21

<b>12. Adott támogatások</b> .....	22
<b>13. Az adó levezetése</b> .....	24
<b>14. A Cash-flow kimutatást a beszámoló B-CF jelű melléklete tartalmazza.</b> .....	24
<b>15. Kivételes nagyságú és előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások</b> .....	24
<b>16. A pénzügyi vagyoni helyzet bemutatása</b> .....	24
<b>V. Tájékoztató rész</b> .....	24
<b>1. A tárgyévi munkavállalói létszám, bér, személyi jellegű egyéb kifizetésének bemutatása</b>	24
<b>2. A vezető tisztségviselők, igazgatóság, felügyelő bizottság által a beszámolási időszakban felvett járandóság, nekik folyósított előlegek</b> .....	24
<b>3. Kapcsolt-, társult-, és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások bemutatása</b> ...	25
<b>4. Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni tranzakciók</b> .....	27
<b>5. A Kapcsolt felekkel bonyolított ügyletek</b> .....	27
<b>6. Határidős-, opciós-, swap ügyletek bemutatása</b> .....	27
<b>7. A mérlegben meg nem jelenő kötelezettségekről</b> .....	28
<b>8. Veszélyes hulladékkal való gazdálkodás.</b> .....	28

## I. Általános rész

### A vállalkozás bemutatása

Az UV ZRT. 1993. évben alakult a IV-XV. kerületi Ingatlankezelő Vállalat jogutódjaként. Létrehozásának célja, hogy az erőforrások fejlesztésével, bővítésével, a működés optimalizálásával a piaci részesedés növekedjen, a jövedelmezőség megfelelő szintű legyen, a vagyon gyarapodjon.

A beszámolási időszakban olyan jelentős szervezeti változás nem ment végbe, amely kihatással lett volna a stratégiára vagy a számviteli politikára, illetőleg a valós és megbízható összkép szempontjából lényeges.

A cég elnevezése: UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.

A cég rövidített elnevezése: UVZRT.

A cég székhelye: 1042 Budapest Munkásotthon utca 66-68

A cég telephelye:

Cím	Tevékenység
2640 Szendehely, Dózsa György u. 1	üdülési szálláshely szolgáltatás
1043 Budapest, Pozsonyi u. 4.	sport létesítmények működtetése
2481 Velence, Tó u. 58	üdülés szálláshely szolg.
1042 Budapest István út 17-19	ajándékbolt
1042 Budapest Petőfi Sándor u 8 71807/2	parkoló üzemeltetés
1046 Budapest Tábor u. 28	Tarzan Park üzemeltetés
8252 Balatonszepezd Petőfi S u. 25	üdülés szálláshely szolgáltatás
1048 Budapest Tóth Aladár u. 16-18	uszoda üzemeltetés
1046 Budapest Blaha Lujza u. 11-13	közrendvédelmi szálló üzemeltetése
1044 Budapest Üdülősor 1	csónakház üzemeltetés

Cím	Tevékenység
3244 Parád Peres út 30	üdülő
1042 Budapest Szent István tér 13-14	Piac és vásárcsarnok

A cég internetes honlapjának címe: [www.uvzrt.hu](http://www.uvzrt.hu)

A cég alapításának éve: 1993

A cég főtevékenysége: 6421 Vagyonkezelés

A cég tényleges gazdasági tevékenysége:

6421 Vagyonkezelés

7112 mérnöki tevékenység műszaki tanácsadás

8020 biztonsági rendszer szolgáltatás

8010 személybiztonsági tevékenység

6920 számviteli szolgáltatás

9311 sportlétesítmények működtetése

5590 üdülés, egyéb átmeneti szálláshely szolgáltatás

4778 egyéb m.n.s új áru kiskereskedelme

A cég jegyzett tőkéje: 3 754 200 EFT

## A társaság tagjai / tulajdonosai

ezer Ft

Név	Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata		
Cím	1041 István út 14.		
Törzsbetét	3 754 200	Szavazati arány	100,00 %
Függőségi kapcsolat	minősített többségi befolyással rendelkező tag		

## II. A számviteli politika főbb vonásai

### A beszámolási kötelezettséggel kapcsolatos döntések

A számviteli törvényben rögzített alapelvek, értékelési előírások alapján alakítottuk ki az adottságainknak, körülményeinknek leginkább megfelelő, a törvény végrehajtásának módszereit, eszközeit meghatározó számviteli politikánkat.

A számviteli politikánk a beszámolási kötelezettséget, a valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetről készülő beszámolót helyezi előtérbe. A törvény céljaként a megbízható és valós összképet adó információszolgáltatást és az ezt biztosító alapelveket, szabályokat, követelményeket fogalmazza meg.

#### 1. A beszámolási forma:

A Társaság számviteli törvényben meghatározott értékek alapján készített beszámolója:

Éves beszámoló, amelynek tagolása megfelel a számviteli törvényben foglaltaknak.

A mérleg "A" változatban készült.

Az eredmény-kimutatása összköltségeljárással készült.

#### 2. A beszámoló készítésével kapcsolatos időpontok:

Az üzleti év megegyezik a naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2025. december 31.

A mérlegkészítés választott időpontja: 2026.02.28

### 3. A beszámoló készítése, aláírása:

A beszámoló nyelve: magyar

Aláíró: Hock Zoltán

### 4. A könyvvezetés módja és a könyvvezetéssel kapcsolatos időpontok:

A Társaság a kezelésében, a használatában, a tulajdonában lévő eszközökről és azok forrásairól, továbbá a gazdasági műveletekről a kettős könyvvezetés keretében biztosítja, hogy az eszközökben és forrásokban bekövetkezett változások a valóságnak megfelelően, folyamatosan, zárt rendszerben, áttekinthetően kerüljenek bemutatásra.

A számviteli törvényben előírtakon túlmenő, további információk megadására nincs szükség. A számviteli alapelvek érvényesítése elegendő a megbízható és valós összképnek a mérlegben, az eredménykimutatásban történő bemutatásához.

### 5. A beszámoló közzététele:

A közzétételi kötelezettségét a Társaság elektronikus úton teljesíti az Elektronikus Beszámoló Portál felé.

### 6. A számviteli alapelvek érvényesítése:

A vállalkozás folytatásának elve; a teljesség elve; a valódiság elve; a következetesség elve; a folytonosság elve; az összemérés elve; az óvatosság elve; a bruttó elszámolás elve; az egyedi értékelés elve; az időbeli elhatárolás elve; a tartalom elsődlegessége a formával szemben elve; a lényegesség elv; a költség-haszon összevetésének elve.

### 7. Összehasonlíthatóság biztosítása

A beszámolóban minden tétel összehasonlítható az előző üzleti év megfelelő adatával.

**8. A számviteli rendért felelős személy:** Briglovics Lilla gazdasági osztályvezető Budapest Megyeri út 205/D/II 1/3 regisztrációs szám: 182272

A könyvviteli szolgáltatások vezetéséért felelős személy neve: : Briglovics Lilla gazdasági osztályvezető Budapest Megyeri út 205/D/II 1/3 regisztrációs szám: 182272

### 9. Könyvvizsgálati kötelezettség

A társaság jogszabály alapján könyvvizgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló adatai:

Könyvvizsgáló neve	Audit Line Könyvvizsgáló és könyvelő Kft.
címe	1107 Budapest Balkán utca 12. Fst.1.
Kamarai engedélyszám	000030
Eljáró könyvvizsgáló neve	Eszenyiné Fekete Ágnes
Tagsági igazolványszám	003172

A tárgy évi beszámolóinak könyvvizsgálatának díja:

A beszámoló auditálásán kívül a könyvvizsgáló a tárgy évben más szolgáltatást nem nyújtott a Társaságnak.

### III. Az eszközöknél és forrásoknál alkalmazott értékelési eljárások

#### 1. Az eszközök értékelése:

##### a) A bekerülési érték:

- az eszközök vételkor a tényleges beszerzési ár, valamint a felhasználásig közvetlenül felmerülő kiadások;
- nem pénzbeli betétként való átvételkor a létesítő okiratban, vagy annak módosításában megjelölt érték;
- saját előállításakor a közvetlen költségek;
- térítés nélküli átvételkor a piaci érték;
- ajándékba kapott, hagyatékként átvett, többletként fellelt eszközök esetében a piaci érték;
- speciális elszámolást igényelnek az értékpapírok egyes változatai.

##### b) Az értékcsökkenés leírás módszerei:

- a tervezett écs leírás elszámolásának alapja az immateriális javak és a tárgyi eszközök aktiválási értéke;
- az aktiválás napjától a kivezetés napjáig egyedileg, havonta, a tervezett leírási kulcsait alkalmazva, lineáris módon
- a Társaság a kisértékű (200.000 Ft) egyedi beszerzési, előállítási érték alatti tárgyi eszköz értékét használatbavételkor egy összegben.

##### c) Terven felüli értékcsökkenés, értékvesztés elszámolása és visszairása:

- Terven felüli értékcsökkenést, értékvesztést akkor számolunk el, ha az eszközök könyv szerinti

értéke tartósan (két mérleg-fordulónapon fennállóan) és jelentősen magasabb, mint a vizsgált eszköz piaci értéke, valamint, ha az eszköz a tevékenység változása miatt feleslegessé vált, megrongálódott. Követelésekre egyedi minősítés alapján (a megtérülésre vonatkozó információk figyelembevételével) számolunk el értékvesztést.

- Kedvező fordulat esetén újraértékelés mellett az értékvesztés visszairása is lehetséges a könyv szerinti érték összegéig.

*d) A valutás és devizás eszközök és kötelezettségek értékelése:*

- a vásárolt valutát és devizát a ténylegesen fizetett forintösszegben kell állományba venni

- a valuta és devizakészletek csökkenését az átlagárfolyamon kell elszámolni

- a külföldi pénzürtékre szóló követelések és kötelezettségek állományba vétele az MNB árfolyama alapján történik

- a mérlegforduló napján meglévő valuta és devizakészletek, követelések, befektetett pénzeszközök, értékpapírok és kötelezettségek értékelése az MNB által, a mérlegforduló napjára meghirdetett árfolyamon történik

*e) Készletek bemutatása:*

A Társaság évközben mennyiségi és értékbeni nyilvántartást vezet, a készletek a forduló napi leltár értéken szerepelnek a mérlegben.

*f) Az előző évhez képest a tárgyidőszakban az értékelési eljárások nem változtak.*

*g) Szerződés elszámolási egysége*

Társaságunk nem rendelkezik olyan szerződéssel, amelyre a számviteli törvény e témát érintő előírásait kötelezően alkalmazni kell.

## 2. Piaci értékelés

A piaci értéken történő értékelés alkalmazott elveit és módszereit:

A társaság 2011.01.01 -től a tárgyi eszközökön belül a forgalom képes ingatlanok vonatkozásában él az egyedi piaci érték meghatározásának lehetőségével. Az átértékelésbe bevonandó eszközök köre az értékelési szabályzatban került meghatározásra. A könyvekben az értékhelyesbítés összegét és annak változásait az analitikákban egyedi eszközönként elkülönítetten tartjuk nyilván. Az értékhelyesbítés, értékelés módját az Értékelési Szabályzat tartalmazza.

## 3. Valós értékelésen történő értékelés

A Társaság nem alkalmazza a valós értékelésen történő értékelést a pénzügyi instrumentumokra.

## IV. A beszámoló egyes soraihoz tartozó információk

### 1. Az immateriális javak és tárgyi eszközök bemutatása

Az immateriális javak állományának alakulása:

ezer Ft				
Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	4 305	8 038	3 733	86,71
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	
3. Vagyoni értékű jogok	4 305	8 038	3 733	86,71
4. Szellemi termékek	0	0	0	
5. Üzleti vagy cégérték	0	0	0	
6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	
7. Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0	

A tárgyi eszközök állományának alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	51 034 747	59 922 209	8 887 462	17,41
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	7 959 622	8 075 299	115 677	1,45
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	2 269	1 734	-535	-23,58
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	54 317	44 067	-10 250	-18,87
4. Tenyészállatok	0	0	0	
5. Beruházások, felújítások	243 996	0	-243 996	-100,00
6. Beruházásokra adott előlegek	4 274	6 637	2 363	55,29
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	42 770 269	51 794 472	9 024 203	21,10

Immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének, halmozott értékcsökkenésének, valamint nettó értékének mérlegsoronkénti alakulását a mellékletben közreadott tükör szemlélteti.

A beszámolási időszakban beszerzett tárgyi eszközök maradéktalanul aktiválva lettek, így beruházások és beruházásokra adott előlegek a mérlegben nem szerepelnek.

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök terv szerinti értékcsökkenésének elszámolása a számviteli politikában rögzített elvek és mértékek szerint történt.

Nem következett be olyan körülmény, amely a tervezett értékcsökkenések elszámolási módjában változást eredményezett volna.

A tárgy évben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás: 358 696 ezer Ft

A tárgy évben elszámolt terven felüli értékcsökkenési leírás nem volt.

A Befektetett pénzügyi eszközök állományának alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	14 042	11 161	-2 881	-20,52
1. Tartós részesedés kapcsolt	7 700	7 700	0	0,00

vállalkozásban				
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0	
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0	
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0	
5. Egyéb tartós részesedés	0	0	0	
6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0	
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	6 342	3 461	-2 881	-45,43
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0	
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0	
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0	

## 2. Követelések bemutatása

A Követelések állományának alakulása:

	ezer Ft			
Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	620 174	577 808	-42 366	-6,83
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból	497 127	478 417	-18 710	-3,76
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	2 547	1 948	-599	-23,52
3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	
4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	
5. Váltókövetelések	0	0	0	
6. Egyéb követelések	120 500	97 443	-23 057	-19,13
7. Követelések értékelési különbözete	0	0	0	
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0	

A követelésekre elszámolt értékvesztést a beszámoló KEEV jelű melléklete tartalmazza.

### 3. Az Értékpapírok bemutatása

Az Értékpapírok állományának alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
III. ÉRTÉKPAPÍROK	1 052 675	1 114 957	62 282	5,92
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0	
2. Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0	
3. Egyéb részesedés	0	0	0	
4. Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0	
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	1 052 675	1 114 957	62 282	5,92
6. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0	

### 4. Saját részvények, saját üzletrészek bemutatása:

A Társaság nem rendelkezik visszavásárolt saját részvennyel, üzletrésszel, valamint visszaváltható részvennyel.

### 5. Az időbeli elhatárolások bemutatása

Az időbeli elhatárolások állományának alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
C. Aktív időbeli elhatárolások	46 986	69 449	22 463	47,81
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	13 595	21 562	7 967	58,60
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	13 766	36 019	22 253	161,65
3. Halasztott ráfordítások	19 625	11 868	-7 757	-39,53

Az aktív időbeli elhatárolások jellege és értéke:

Megnevezés	ezer Ft	
	Tárgyévi végleges	Vissza-vezetés
kincstárjegy kamat elhatárolás	7 965	0
UPV telefon internet	38	0
Hőközpont bevétel elhatárolás	11 688	0
beszámoló készítés díja	1 871	0
<b>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>21 562</b>	<b>0</b>
<b>Összesen</b>	<b>21 562</b>	<b>0</b>

## 6. A saját tőke bemutatása

A saját tőke állományának alakulása:

Megnevezés	ezer Ft			
	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
D. Saját tőke	48 213 409	57 475 714	9 262 305	19,21
I. JEGYZETT TŐKE	3 754 200	3 754 200	0	0,00
Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0	
II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE	0	0	0	
III. TŐKETARTALÉK	38 272	38 272	0	0,00
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	949 283	1 300 598	351 315	37,01
V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	352 717	350 070	-2 647	-0,75
VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	42 770 269	51 794 472	9 024 203	21,10
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	42 770 269	51 794 472	9 024 203	21,10
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0	
VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	348 668	238 102	-110 566	-31,71

A tulajdonosok a jegyzett tőkét teljes mértékben a vállalkozás rendelkezésére bocsátották.

A kibocsátott részvények száma, névértéke típusonként:

Megnevezés	Névérték	Darabszám
A000001-000023 törzsrészvény	10 000 000	40
B000001-033540 törzsrészvény	100 000	33 542

A lekötött tartalék elemzése, jogcímei:

Jogcím	ezer Ft	
	Egyenleg	
árfolyam veszteség miatt	2 848	
<b>Eredménytartalékból lekötött összeg</b>	<b>2 848</b>	
pótbefizetésből	347 222	
<b>Összesen</b>	<b>350 070</b>	

A adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslat:

A tárgy évi adózott eredményt át kell vezetni az eredménytartalékba.

A beszámolási időszakban osztalékéülég nem került kifizetésre.

## 7. A céltartalékok bemutatása

A céltartalékok állományának alakulása:

Megnevezés	ezer Ft			
	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
E. Céltartalékok	48 816	35 705	-13 111	-26,86
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0	
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	48 816	35 705	-13 111	-26,86
3. Egyéb céltartalék	0	0	0	

## Céltartalékok képzése és felhasználása:

ezer Ft

Képzés jogcíme	Nyitó	Tárgyévi képzés	Tárgyévi felhasználás	Záró	TAO törvény által elismert
vásárcsarnok garanciális kötelezettségek	27 000	0	8 000	19 000	0
Tőkekedvezményre képzett ct	2 348	0	0	2 348	0
árfolyam veszteségre képzett ct	14 129	9 019	14 129	9 019	9 019
Hulladék gazdálkodásra képzett ct	5 338	0	0	5 338	0
<b>Összesen</b>	<b>48 815</b>	<b>9 019</b>	<b>22 129</b>	<b>35 705</b>	<b>9 019</b>

## 8. Információk a kötelezettségekről

A hosszú lejáratú kötelezettségek állományának alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>1 076 124</b>	<b>848 543</b>	<b>-227 581</b>	<b>-21,15</b>
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	300 262	331 302	31 040	10,34
2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0	
3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0	
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	775 862	517 241	-258 621	-33,33
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0	
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0	
7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0	
8. Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben	0	0	0	
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	
10. Halasztott adókötelezettség	0	0	0	

A rövid lejáratú kötelezettségek állományának alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 379 893	1 478 106	98 213	7,12
1. Rövid lejáratú kölcsönök	7 293	6 932	-361	-4,95
-ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0	
2. Rövid lejáratú hitelek	258 621	258 690	69	0,03
3. Vevőtől kapott előlegek	1 558	0	-1 558	-100,00
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	278 044	163 168	-114 876	-41,32
5. Váltótartozások	0	0	0	
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	126 713	104 288	-22 425	-17,70
7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	0	
8. Rövid lej. köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.szemb.	0	0	0	
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	707 664	945 028	237 364	33,54
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0	
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0	

A hosszú lejáratú kötelezettségek mérleg sor értéke: 848 543 ezer Ft

Az 5 éven túli futamidejű, illetve amely zálogjoggal, vagy hasonló joggal terhelt kötelezettségek teljes összegének bemutatása:

ezer Ft

Megnevezés	Kötelezetts. telj. összege	5 éven túli	Biztosítékkal terhelt
Biztosíték fajtája és formája			
Beruházási hitel	775 862	X	X
OTP Lízing	53 061	X	X

## 9. Passzív időbeli elhatárolások bemutatása

A passzív időbeli elhatárolások állományának alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
G. Passzív időbeli elhatárolások	2 829 887	2 357 205	-472 682	-16,70
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0	
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	107 867	90 884	-16 983	-15,74
3. Halasztott bevételek	2 722 020	2 266 321	-455 699	-16,74

A passzív időbeli elhatárolások jellege és értéke:

Megnevezés	Tárgyévi végleges
Prémium+járulékai	29 928
szállító számlákból	2 055
könyvvizsgálat IV negyedév	700
Vagyonőr elszámolás	35 185
hitel moratórium miatt kamat elhatárolás	22 516
behajtási költség átalány	500
<b>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>90 884</b>
Halasztott bevételek	2 266 321
<b>Halasztott bevételek</b>	<b>2 266 321</b>
<b>Összesen</b>	<b>2 357 205</b>

**10. Bevételek bemutatása:**

Az értékesítés nettó árbevételének alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	4 083 765	4 524 877	441 112	10,80
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0	
I. Értékesítés nettó árbevétele	4 083 765	4 524 877	441 112	10,80

Az egyéb bevételek alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
III. Egyéb bevételek	1 934 090	1 959 674	25 584	1,32
Ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	0	

Kapott támogatások összegét, annak felhasználását jogcímenként a beszámoló TAMK-F jelű melléklete tartalmazza.

Az anyagjellegű ráfordítások alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
05. Anyagköltség	441 440	416 510	-24 930	-5,65
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 817 072	2 368 050	550 978	30,32
07. Egyéb szolgáltatások értéke	58 832	69 152	10 320	17,54
08. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 346 034	1 212 285	-133 749	-9,94
IV. Anyagjellegű ráfordítások	3 663 378	4 065 997	402 619	10,99

**11. Igénybe vett szolgáltatások bemutatása:**

Az igénybe vett szolgáltatások jelentős tételei jogcímenként:

Jogcím	Érték
Szállítási költségek	2 779
Szemétszállítás költsége	6 221
Takarítás és egyéb tisztítási szolg	114 592
Távho szolgáltatás igénybe vétele	46 951
Csatorna szolgáltatás igénybe vétele	26 324
Ingtatlanok bérlete	1 990
Tárgyi eszközök bérlete	26 416
Immateriális javak bérlete	84
Egyéb eszközök bérlete	2 556
Ingtatlanok fenntartási, karbantartási, javítási köl	750 724
Járművek fenntartási, karbantartási, javítási költ	7 586
Hírdetési költségek	2 725
Reklám, propaganda költségek	29 980
Közbeszerzési eljárások költségei	340
Továbbképzések költségei	923
Tanulmányi szerződés alapján fizetett oktatás költ	737
Belföldi utazás, kiküldetés költségei	12
Könyvvizsgálói tevékenység díja	2 800
Jogi képviselet díja	3 124
Szakértői díjak	33 658
Posta költségek	12 664
Szennyvízhő hasznosító rendszer üzemeltetése	11 791
vagyonőr őrzés takarítás portaszolgálat	472 934
vagyonőr TBR éves	31 141
intézmények extra őrzése	1 290
üzemeltetett gépkocsi flotta	120 202
Telefon/ Internet költségek	11 392

Számítástechnikai szolgáltatások	3 158
Folyóiratok, szakkönyvek	703
Egyéb szolgáltatások	1 036
üzemeltetési díj piac és vásárcsarnok	576 101
Gépjármű használattal kapcsolatos egyéb költségek	1 386
Egyéb igénybevett szolgáltatások költsége	63 733

A személyi jellegű ráfordítások alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
10. Bérköltség	955 550	1 042 055	86 505	9,05
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	67 636	83 033	15 397	22,76
12. Bérjárulékok	126 367	138 065	11 698	9,26
V. Személyi jellegű ráfordítások	1 149 553	1 263 153	113 600	9,88

Az egyéb ráfordítások alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
VII. Egyéb ráfordítások	343 693	536 085	192 392	55,98
Ebből: értékvesztés	0	0	0	

## 12. Adott támogatások

A Társaság a tárgy évben nem adott közcélú adományt közhasznú tevékenységet végző civil szervezetnek.

A pénzügyi műveletek eredményének alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0	
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	
14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0	
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	
15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	67 885	57 138	-10 747	-15,83
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1 875	2 869	994	53,01
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0	
Ebből értékelési különbözet	0	0	0	
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	69 760	60 007	-9 753	-13,98
18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0	
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0	
19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0	
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0	
20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	111 835	74 418	-37 417	-33,46
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0	
21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0	0	0	
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	7 021	8 107	1 086	15,47
Ebből értékelési különbözet	0	0	0	
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	118 856	82 525	-36 331	-30,57

### 13. Az adó levezetése

A társasági adó levezetést az ADO-TA jelű melléklet tartalmazza.

Az adózott eredmény alakulása:

ezer Ft				
Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
D. ADÓZOTT EREDMÉNY	348 668	238 102	-110 566	-31,71

14. A Cash-flow kimutatást a beszámoló B-CF jelű melléklete tartalmazza.

15. Kivételes nagyságú és előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások

16. A pénzügyi vagyoni helyzet bemutatása

A pénzügyi vagyoni helyzet mutatóit a beszámoló B-MU jelű melléklete szemlélteti.

## V. Tájékoztató rész

1. A tárgyévi munkavállalói létszám, bér, személyi jellegű egyéb kifizetésének bemutatása

A statisztikai állományi létszám: 89 fő

Bérfelrakatok:

ezer Ft	
Megnevezés	Érték
Szociális Hozzájárulási adó	129 167
Rehabilitációs hozzájárulás	8 898

2. A vezető tisztségviselők, igazgatóság, felügyelő bizottság által a beszámolási időszakban felvett járandóság, nekik folyósított előlegek

A vezető tisztségviselők felvett járandósága a bérköltségekből az ügyvezetői munkabér, mert az ügyvezető a feladatát munkaviszonyban látja el.

A vezető tisztségviselőknek a tárgy évben adott előleg, vagy kölcsön nem volt.

A Társaságnál 5 tagú igazgatóság működik.

Az igazgatóságnak a tárgy évben adott előleg, vagy kölcsön nem volt.

A Társaságnál 6 tagú felügyelő bizottság működik.

A felügyelő bizottságnak a tárgy évben adott előleg, vagy kölcsön nem volt.

### **3. Kapcsolt-, társult-, és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások bemutatása**

Konszolidált beszámoló készítésére az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt a hatályos 2000. évi C számviteli törvény előírása alapján nem kötelezett az alábbiak miatt.

## összehasonlító adatok

## ÁRBEVÉTEL ADATOK

Év	UVZRT	Újpesti Vagyonőr Kft.	Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft.	összesen:
2023	3 648 260	457 014	577 137	4 682 411
2024	4 083 765	541 799	735 089	5 360 653

## MÉRLEGFŐÖSSZEG

Év	UVZRT	Újpesti Vagyonőr Kft.	Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft.	összesen:
2023	53 545 618	102 477	145 434	53 793 529
2024	53 548 129	104 493	130 438	53 783 060

## LÉTSZÁM

Év	UVZRT	Újpesti Vagyonőr Kft.	Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft.	összesen:
2023	90,0	28,0	21,0	139,0
2024	89,0	32,0	21,0	

A Társaság leányvállalata(i):

Cégnév	Újpesti Vagyonőr Kft	ezer Ft
Székhely	1042 Budapest Munkásotthon utca 66-68	
Saját tőke értéke		41 271
Jegyzett tőke értéke		3 000
Tőketartalék értéke		0
Eredménytartalék értéke		36 492
Lekötött tartalék értéke		0
Értékelési tartalék értéke		0
Adózott eredmény értéke		1 779
Befolyás mértéke	100,00 % minősített többségi befolyás	
Cégnév	Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft.	
Székhely	1042 Budapest Munkásotthon utca 66-68	

Saját tőke értéke	12 811
Jegyzett tőke értéke	3 000
Tőketartalék értéke	0
Eredménytartalék értéke	8 821
Lekötött tartalék értéke	0
Értékelési tartalék értéke	0
Adózott eredmény értéke	990
Befolyás mértéke	100,00 % minősített többségi befolyás

A Társaság nem rendelkezik közös vezetésű vállalkozással.

A Társaság nem rendelkezik társult vállalkozással.

A Társaság nem rendelkezik egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással.

#### 4. Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni tranzakciók

A Társaság kapcsoló vállalkozásaival szembeni ügyleteinek a kapcsolat szerinti bemutatása:

Mérlegcsoport	ezer Ft	
	Anyavállalattal szemben	Leányvállalattal szemben
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban (A.III.2)	0	0
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben (B.II.2)	0	1 948
Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben (F.I.1)	0	0
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben (F.II.6)	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben (F.III.6)	0	104 288

Kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló kötelezettségekre nem képzett céltartalékot.

#### 5. A Kapcsolt felekkel bonyolított ügyletek

A Társaságnál a tárgy évben nem volt olyan kapcsolt felekkel bonyolított ügylet, amely lényeges lett volna, és nem a szokásos piaci feltételek között valósult meg.

#### 6. Határidős-, opciós-, swap ügyletek bemutatása

A tárgyévben nem keletkezett lezárt határidős, opciós ügylet, valamint swap ügylet.

**7. A mérlegben meg nem jelenő kötelezettségekről**

A beszámolási időszakban nem keletkezett olyan kötelezettség, amely a könyvekbe ne került volna be, viszont a beszámoló, illetve a társaság gazdasági helyzetének a megítélése szempontjából jelentőséggel bírna.

**8. Veszélyes hulladékkal való gazdálkodás.**

Veszélyes hulladék előállítására és kezelésére vonatkozóan a társaság az előírt rendelkezésének megfelelően jár el.

**Melléletek:**

Mutatók (B-MU. melléklet)

ezer Ft

Az eredmény és a jövedelmezőség mutatószámai		
Mutató megnevezése	2024.12.31	2025.12.31
Üzemi tevékenység eredménye	404 827	260 620
Pénzügyi műveletek eredménye	-49 096	-22 518
<b>Adózás előtti eredmény összesen</b>	<b>355 731</b>	<b>238 102</b>
Adózott eredmény	348 668	238 102

ezer Ft

A jövedelmezőség alakulása				
Mutató megnevezése	Mutató számítása	2024.12.31		2025.12.31
<b>Árbevétel arányos üzemi eredmény</b>	Üzemi tev. eredménye	404 827		260 620
	Ért. nettó árbevétele	4 083 765	= 9,91 %	4 524 877 = 5,76 %
<b>Tőkearányos adózott eredmény</b>	Adózott eredmény	348 668		238 102
	Saját tőke	48 213 409	= 0,72 %	57 475 714 = 0,41 %
<b>Eszközhatékonyosság</b>	Adózott eredmény	348 668		238 102
	Teljes eszközállomány	53 548 129	= 0,65 %	62 195 273 = 0,38 %

ezer Ft

A költségszerkezet alakulása				
Mutató megnevezése	2024.12.31	%	2025.12.31	%

Nettó árbevétel	4 083 765	0	4 524 877	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0
<b>Bruttó árbevétel (termelési érték)</b>	<b>4 083 765</b>	<b>0</b>	<b>4 524 877</b>	<b>0</b>
Egyéb bevétel	1 934 090	0	1 959 674	0
<b>Összes bevétel</b>	<b>6 017 855</b>	<b>100</b>	<b>6 484 551</b>	<b>100</b>
Anyagköltség	441 440	7	416 510	6
Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 817 072	30	2 368 050	37
Egyéb szolgáltatások értéke	58 832	1	69 152	1
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	0
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 346 034	22	1 212 285	19
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>3 663 378</b>	<b>61</b>	<b>4 065 997</b>	<b>63</b>
Béreköltség	955 550	16	1 042 055	16
Személyi jellegű egyéb kifizetések	67 636	1	83 033	1
Bérfelrakások	126 367	2	138 065	2
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>1 149 553</b>	<b>19</b>	<b>1 263 153</b>	<b>19</b>
Értékcsökkenési leírás	456 404	8	358 696	6
Egyéb ráfordítások	343 693	6	536 085	8
<b>Összes költség és ráfordítás</b>	<b>5 613 028</b>	<b>93</b>	<b>6 223 931</b>	<b>96</b>
<b>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye</b>	<b>404 827</b>	<b>7</b>	<b>260 620</b>	<b>4</b>

ezer Ft

A pénzügyi helyzet mutatószámai			
Mutató megnevezése	Mutató számítása	2024.12.31	2025.12.31
Likviditási mutató	Forgóeszközök	2 448 049	2 184 416
	Rövid lejáratú köt.	1 379 893 = 1,77	1 478 106 = 1,48
Likviditási gyorsráta	Pénze.+értékp.+köv.	1 938 527	2 156 292
	Rövid lejáratú köt.	1 379 893 = 1,40	1 478 106 = 1,46
Készpénzlikviditás	Pénzeszközök+értékp.	1 318 353	1 578 484
	Rövid lejáratú köt.	1 379 893 = 0,96	1 478 106 = 1,07
Nettó működő tőke	Forgóeszközök - Rövid lejáratú köt.	1 068 156	706 310
Vevőkintlévőség napokban	Záró vevőállomány	497 127	478 417
	Átlagos napi árbevétel	11 188 = 44,43	12 397 = 38,59
Szállítói kötelezettség napokban	Záró szállítóállomány	278 044	163 168
	Átl. napi anyagjell. ráf.	10 037 = 27,70	11 140 = 14,65
Készletállomány napokban	Zárókészlet	509 522	28 124
	Átlagos napi ELÁBÉ	0 = 0,00	0 = 0,00

ezer Ft

A vagyoni helyzet és a tőkeszerkezet mutatószámai			
Mutató megnevezése	Mutató számítása	2024.12.31	2025.12.31
Tőkeszerkezeti mutató	Saját tőke	48 213 409	57 475 714
	Kötelezettségek	2 456 017 = 1 963,07 %	2 326 649 = 2 470,32 %
Saját tőke és jegyzett tőke aránya	Saját tőke	48 213 409	57 475 714
	Jegyzett tőke	3 754 200 = 1 284,25 %	3 754 200 = 1 530,97 %
Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke	48 213 409	57 475 714
	Befektetett eszközök	51 053 094 = 94,44 %	59 941 408 = 95,89 %
Vagyonszerkezet	Befektetett eszközök	51 053 094 = 2 085,46 %	59 941 408 = 2 744,05 %
	Forgóeszközök	2 448 049	2 184 416
Befektetett eszközök aránya	Befektetett eszközök	51 053 094 = 95,34 %	59 941 408 = 96,38 %
	Teljes eszközállomány	53 548 129	62 195 273

ezer Ft/fő/év

Személyi jellegű ráfordítások alakulása			
Mutató megnevezése	Mutató számítása	2024.12.31	2025.12.31
1 főre jutó éves átlagos személyi jellegű ráfordítás	Személyi jellegű ráford.	1 149 553 = 12 916	1 263 153 = 14 193
	Átlagos áll. létszám	89	89
1 főre jutó éves átlagos bérköltség	Bérköltség	955 550 = 10 737	1 042 055 = 11 708
	Átlagos áll. létszám	89	89
1 főre jutó havi átlagos személyi jellegű ráfordítás	Havi szem. jellegű ráford.	95 796 = 1 076	105 263 = 1 183
	Átlagos áll. létszám	89	89
1 főre jutó havi átlagos bérköltség	Havi bérköltség	79 629 = 895	86 838 = 976
	Átlagos áll. létszám	89	89

## Cash flow kimutatás (B-CF. melléklet)

ezer Ft

Megnevezés		Előző év	Tárgyév
<b>I. Működési cash-flow (1-13. sorok)</b>		<b>223 118</b>	<b>369 529</b>
1.a	Adózás előtti eredmény	355 731	238 102
1.ae	Ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben		
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1.a+1.b)	355 731	238 102
2.	Elszámolt amortizáció	456 404	358 696
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	19 747	-42 380
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-75 182	-13 111
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-239 199	-279 001
6.	Szállítói kötelezettség változása	121 715	-137 130
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	-59 679	237 363
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	-338 029	-472 682
9.	Vevőkövetelés változása	-216 658	16 687
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	189 918	485 618
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	38 731	-22 463
12.	Fizetett adó (nyereség után)	-30 381	
13.	Fizetett osztalék, részesedés		
<b>II. Befektetési cash-flow (14-18. sorok)</b>		<b>28 999</b>	<b>56 194</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-211 957	-227 910
15.	Befektetett eszközök eladása	240 750	281 223
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása		
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	206	2 881
18.	Kapott osztalék, részesedés		
<b>III. Finanszírozási cash-flow (19-26. sorok)</b>		<b>-306 411</b>	<b>-227 874</b>
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele		
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele		
21.	Hitel és kölcsön felvétele	-306 411	-227 874
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz		
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)		
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése		

25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése		
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz		
<b>IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)</b>		<b>-54 294</b>	<b>197 849</b>
27.	Devizás pénzeszközök átértékelése		
<b>V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV. + 27. sorok)</b>		<b>-54 294</b>	<b>197 849</b>

## Társasági adó levezetés ( ADO-TA. melléklet)

Megnevezés	Érték
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>238 102</b>
<b>ADÓALAP CSÖKKENTŐ TÉTELEK</b>	<b>0</b>
Előző évben kötelezettségre, költségre elszámolt céltartalék felhasználása	22 129
Adótörv szerinti écs leírás + kivetett, átsorolt tárgyi eszköz nyilvántartási értéke	683 343
Behajthatatlan követelés, követelésre visszaírt értékvesztés, átruházáskor, kiegyenlítéskor a könyv szerinti érték felett befolyt összeg, de max. a nyilvántartott értékvesztés;Követelésre visszaírt értékvesztés	71 677
<b>Adózás alapját csökkentő tételek összesen</b>	<b>777 149</b>
<b>ADÓALAP NÖVELŐ TÉTELEK</b>	<b>0</b>
Várható kötelezettségre, jövőbeni költségre képzett céltartalék, céltartalékot növelő összeg	9 019
Számvitelben elszámolt écs, terven felüli écs	360 918
Követelésre elszámolt számviteli értékvesztés	15 509
Egyéb adóalapot növelő tételek	148 864
<b>Adózás alapját növelő tételek összesen</b>	<b>534 310</b>
<b>ADÓKEDVEZMÉNYEK</b>	<b>0</b>
<b>Adókedvezmények összesen</b>	<b>0</b>
<b>VISSZAFIZETENDŐ TÁRSASÁGI ADÓ</b>	<b>0</b>
<b>Visszafizetendő társasági adó összesen</b>	<b>0</b>
<b>AZ ADÓ LEVEZETÉSE</b>	<b>0</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>238 102</b>
<b>Adózás alapját csökkentő tételek összesen</b>	<b>777 149</b>
<b>Adózás alapját növelő tételek összesen</b>	<b>534 310</b>
<b>Adózás alapját képező eredmény</b>	<b>-4 737</b>
<b>Tényleges társasági adó</b>	<b>0</b>
<b>Fizetendő társasági adó</b>	<b>0</b>

## Befektetett eszközök - tükör (MA-BT. melléklet)

ezer Ft

Megnevezés	BRUTTÓ ÉRTÉK					ÉRTÉKSÖKKENÉS					NETTÓ ÉRTÉK
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró	
<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>126 909</b>	<b>317</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>127 226</b>	<b>122 604</b>	<b>2 466</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>125 070</b>	<b>2 156</b>
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Vagyoni értékű jogok	126 909	317	0	0	127 226	122 604	2 466	0	0	125 070	2 156
4. Szellemi termékek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>14 306 134</b>	<b>465 706</b>	<b>256 752</b>	<b>0</b>	<b>14 515 088</b>	<b>6 041 660</b>	<b>356 230</b>	<b>10 537</b>	<b>0</b>	<b>6 387 353</b>	<b>8 127 735</b>
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	13 695 309	452 783	3 224	0	14 144 868	5 735 687	335 948	2 064	0	6 069 571	8 075 297
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	18 004	0	0	0	18 004	15 735	535	0	0	16 270	1 734
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	344 555	10 560	9 536	0	345 579	290 238	19 747	8 473	0	301 512	44 067
4. Tenyészállatok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Beruházások, felújítások	243 992	0	243 992	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Beruházásokra adott előlegek	4 274	2 363	0	0	6 637	0	0	0	0	0	6 637
7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>14 433 043</b>	<b>466 023</b>	<b>256 752</b>	<b>0</b>	<b>14 642 314</b>	<b>6 164 264</b>	<b>358 696</b>	<b>10 537</b>	<b>0</b>	<b>6 512 423</b>	<b>8 129 891</b>

## Saját tőke alakulása (MD-ST. melléklet)

ezer Ft

Megnevezés	Jegyzett tőke	Jegyzett de be nem fizetett	Tőke- tartalék	Eredmény- tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Saját tőke
<b>Nyitóállomány az év elején</b>	<b>3 754 200</b>	<b>0</b>	<b>38 272</b>	<b>949 283</b>	<b>352 717</b>	<b>42 770 269</b>	<b>348 668</b>	<b>48 213 409</b>
<b>A saját tőke összetételének változása</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	0	348 668	0	0	-348 668	0
Jegyzett tőke emelés eredménytartalékból vagy tőketartalékból	0	0	0	0	0	0	0	0
Átvezetés eredménytartalék és tőketartalék között	0	0	0			0	0	0
Átvezetés eredménytartalék és lekötött tartalék között	0	0	0	2 647	-2 647	0	0	0
Átvezetés tőketartalék és lekötött tartalék között	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb mozgások	0	0	0	0	0	9 024 203	0	9 024 203
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>351 315</b>	<b>-2 647</b>	<b>51 794 472</b>	<b>-348 668</b>	<b>9 024 203</b>
<b>A saját tőke értékének változása</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Jegyzett tőke emelés vagy csökkentés	0	0	0	0	0	0	0	0
Befizetés eredmény-, tőke-, vagy lekötött tartalékba	0	0	0	0	0	0	0	0
Tőketartalék vagy eredménytartalék átadás	0	0	0	0	0	0	0	0
Tőketartalék vagy eredménytartalék átvétel	0	0	0	0	0	0	0	0
Eredménytartalék csökkenése osztalékfizetés miatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Tárgyévi adózott eredmény	0	0	0	0	0	0	238 102	238 102
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>238 102</b>	<b>238 102</b>
<b>Záróállomány az év végén</b>	<b>3 754 200</b>	<b>0</b>	<b>38 272</b>	<b>1 300 598</b>	<b>350 070</b>	<b>51 794 472</b>	<b>238 102</b>	<b>57 475 714</b>

## A követelésekre elszámolt értékvesztés (KEEV. melléklet)

ezer Ft

Mérleg sor megnevezése	Követelés eredeti bekerülési értéke	Értékvesztés nyitó állománya	Tárgyévi visszairás / átvezetés (-)	Tárgyévi elszámolás (+)	Értékvesztés záró állománya	Követelés könyv szerinti értéke
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők B.II.1)	709 643	244 549	28 832	15 509	231 226	478 417
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben (B.II.2)	1 948	0	0	0	0	1 948
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben (B.II.3)	0	0	0	0	0	0
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben (B.II.4)	0	0	0	0	0	0
Váltókövetelések (B.II.5)	0	0	0	0	0	0
Egyéb követelések (B.II.6)	97 443	0	0	0	0	97 443
<b>Összesen</b>	<b>809 034</b>	<b>244 549</b>	<b>28 832</b>	<b>15 509</b>	<b>231 226</b>	<b>577 808</b>

## Kapott támogatások összege, annak felhasználása jogcímenként (TAMK-F. melléklet)

ezer Ft

Támogatási program / Támogató szervezet	Végleges kapott / Visszatérítendő	Év	Kapott / elszámolt	Felhasznált összeg	Felhasználás jogcíme
IV.kerület önkormányzat	végleges kapott	2025	794 390	737 720	kompenzáció
<b>Összesen</b>			<b>794 390</b>	<b>737 720</b>	<b>Rendelkezésre álló összeg: 56 670</b>

Közszolgáltatás elszámolása (Eft-ban)	Lakás	Nem Lakás	Üzemeltetés	összesen
<b>bevételek</b>	<b>1 814 802</b>	<b>906 263</b>	<b>2 723 147</b>	<b>5 444 212</b>
<b>kiadások összesen</b>	<b>1 699 520</b>	<b>1 064 375</b>	<b>2 623 647</b>	<b>5 387 542</b>
<b>közvetlen kiadások</b>	<b>1 156 000</b>	<b>599 345</b>	<b>2 056 788</b>	<b>3 812 133</b>
<b>szervezeti költség összesen</b>	<b>543 520</b>	<b>465 030</b>	<b>566 859</b>	<b>1 575 409</b>
<i>feladathoz közvetlenül kapcs. Szem. Jell. Költségek</i>			199 610	199 610
<i>bevétel arányos szervezeti költség</i>	543 520	465 030	367 249	1 375 799
Egyenleg (bevételek -költségek)				56 670
<b>szervezeti költségek arányosítása (Ft-ban)</b>				
<b>Elszámolásnál figyelembe nem vett árbevétel</b>				
<i>közös képviselet</i>	26 738			
<i>ingatlan adásvétel illeték</i>	3 562			
<i>Th takarítás</i>	11 072			
<i>Számvilteit szolgáltatás</i>	23 526			
<i>Eljárási d. szla és szerződés másolat</i>	1 151			
<i>Diszponibilis helyiségek bonyolítása</i>	6 146			
<i>Gépkocsi bérleti díj</i>	7 394			
<i>TBR Biztonságtech. rendszer</i>	16 172			
<i>Pályázati dokumentáció</i>	30			
<i>Bérőknek nyújtott közvetített szolg</i>	5 020			

<b>összesen</b>	<b>100 811</b>			
<b>Közszolgáltatás keretében elszámolt bevételek</b>				
<i>Lakás</i>	1 836 948			
<i>Nemlakás</i>	1 571 675			
<i>Épületüzemeltetés</i>	1 241 199			
<b>összesen</b>	<b>4 037 345</b>			
<b>arányszám</b>	<b>2,44%</b>			
<b>összesen szervezeti költség</b>	<b>1 614 747</b>			
<b>közszolg feladathoz nem tartozó szervezeti ktsg.</b>	<b>39 338</b>			
<b>Közszolgáltatás szervezeti költsége:</b>	<b>1 575 409</b>			

<b>Költségek megoszlása a közszolgáltatási elszámolás rendszerében</b>				
<b>KÖLTSÉGEK/ RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>Közszolgáltatás keretén belül elszámolt közvetlen kiadások</b>	<b>Feladathoz közvetlenül kapcsolódó szervezet</b>	<b>szervezeti költségek arányos része</b>	<b>Nem közszolgáltatás alá tartozó költségek ráfordítások</b>
<i>Lakás</i>	1 156 000		543 520	
<i>Nemlakás</i>	599 345		465 030	
<i>Épületüzemeltetés</i>	2 056 788	199 610	367 249	
<i>Kapcsolt feleknek nyújtott közvetített szolg</i>				46 450
<i>Önkormányzat egyedi megrendelés</i>				133 301
<i>munkavállalóknak nyújtott közvetített szolg</i>				2 061
<i>értékcsökkenés</i>				307 662
<i>szervezeti költségek</i>				39 338
<i>(ct kép, látványcs., bírságok és kam. Egyéb finanszírozás)</i>				9 019
<i>Egyéb igénybevett szolg</i>				3 697
<i>költségek egyéb finanszírozásból</i>				274 089
<i>pénzügyi műveletek</i>				82 524
<i>káresemények</i>				1 752
<i>egyéb ráfordítások</i>				153 827
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>3 812 133</b>	<b>199 610</b>	<b>1 375 799</b>	<b>1 053 720</b>

## Bevételek megoszlása a közszolgáltatási elszámolás rendszerében

BEVÉTELEK	Közszolgáltatás keretén belül elszámolt bevételek	Nem közszolgáltatás alá tartozó bevételek	Egyéb bevételek
<i>Lakás</i>	1 836 948		
<i>Nemlakás</i>	1 571 675		
<i>Épületüzemeltetés</i>	1 241 199		
<i>közös képviselő</i>		26 738	
<i>ingatlan adásvétel illeték</i>		3 562	
<i>Th takarítás</i>		11 072	
<i>Számvilteki szolgáltatás</i>		25 397	
<i>Eljárási d. szla és szerződés másolat</i>		1 151	
<i>Diszponibilis helyiségek bonyolítása</i>		6 146	
<i>Gépkocsi bérleti díj</i>		7 394	
<i>TBR Biztonságtech. rendszer</i>		16 172	
<i>Pályázati dokumentáció</i>		30	
<i>Bérőknék nyújtott közvetített szolg</i>		5 020	
<i>továbbsz. ktsg összesen kapcsolt +munkavállalók</i>			93 519
<i>Tárgyi eszköz értékesítés eredménye</i>			-1 050
<i>Önkormányzattól kapott kompenzáció, egyéb tmogatás</i>			954 572
<i>Halasztott bevétel feloldása</i>			590 505
<i>kapott késedelmi kamat, kártérítés</i>			25 911
<i>céltartalék felhasználás</i>			22 130
<i>pénzügyi műveletek bevétele</i>			60 006
<i>visszaírt értékvesztés</i>			53 889
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>4 649 822</b>	<b>102 682</b>	<b>1 799 482</b>





**AUDIT-LINE**

KÖNYVELŐ ÉS KÖNYVVIZSGÁLÓ KFT.

1107. Budapest Balkán u. 12. fszt.1.

Tel: 263-29-03

e-mail: [info@auditline.hu](mailto:info@auditline.hu)

[www.auditline.hu](http://www.auditline.hu)

cgjz: 01-09-661579

Iktatószám: AL4219-012026

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt részvényesének

#### Vélemény

Elvégeztem az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt, cégjegyzékszám 01-10-042083 ("a Társaság") 2025. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2025. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az

**eszközök és források egyező végösszege  
az adózott eredmény**

**62 195 272 eFt  
238 102 eFt nyereség**

és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2025. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

#### A vélemény alapja

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

Független vagyok a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

#### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt 2025. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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

Véleményem szerint az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt 2025. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt 2025. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásomra, így e tekintetben nincs jelentenivalóm.

### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért**

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzé tegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

### **A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége**

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

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

Továbbá:

- Azonosítom és felmérem az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítom és végrehajtom az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékelem az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Kelt az elektronikus aláírás időbélyegzője szerint.

---

*Audit-Line Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft*  
Eszenyiné Fekete Ágnes  
ügyvezető igazgató  
1107 Budapest, Balkán u. 12. fszt. 1.  
nyilvántartási szám: 000030

---

*Eszenyiné Fekete Ágnes*  
kamarai tag könyvvizsgáló  
kamarai tagsági szám: 003172

**24750280-6820-113-1**

Statisztikai számjele

**01-09-180331**

Cégjegyzékszám

## **Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft.**

1042 Budapest. Munkásotthon utca 66-68.

**2025. év**

**Éves beszámoló**

Budapest, 2026. 04.22.

Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft.  
1042 Bp., Munkásotthon u. 66-68.  
Adószám: 24750280-4-41  
Céporvos adószám: 17781695-5-41  
Cégl.szám: 01-09-180331

  
a vállalkozás vezetője

## Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft.

Statisztikai számjеле: 24750280-6820-113-1

Cégjegyzékszám: 01-09-180331

Beszámolási időszak: 2025.01.01-2025.12.31.

### MÉRLEG Eszközök (aktívák) 2025-12-31

Tétel szám	A tétel megnevezése	2024	2025
a	b	c	e
01.	<b>A. Befektetett eszközök (02+10+18 sor)</b>	3 949	1 180
02.	I IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09 sorok)	0	0
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
05.	3. Vagyoni értékű jogok	0	0
06.	4. Szellemi termékek		
07.	5. Üzleti vagy cégérték		
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek		
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése		
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17 sorok)	3 949	1 180
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok		
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek		
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	3 949	1 180
14.	4. Tenyészállatok		
15.	5. Beruházások, felújítások		
16.	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése		
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-26 sorok)	0	0
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban		
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		
21.	3. Egyéb tartós részesedés		
22.	4. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban		
23.	5. Egyéb tartósan adott kölcsön		
24.	6. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		
25.	7. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése		
201.	7. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		
27.	<b>B. Forgóeszközök (28+35+43+49 sor)</b>	125 679	149 843
28.	I. KÉSZLETEK (29-34 sorok)	0	0
29.	1. Anyagok		
30.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek		
31.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok		
32.	4. Késztermékek		
33.	5. Árúk	0	0
34.	6. Készletre adott előlegek		
35.	II. KOVETELÉSEK (36-48 sorok)	108 868	107 685
36.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	727	338
37.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	92 323	91 076
38.	3. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
39.	4. Váltakövetelések		
40.	5. Egyéb követelések	15 818	16 271
41.	6. Követelések értékelési különbözete		
42.	7. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
43.	III. ÉRTÉKPAPIROK (44-48 sorok)	0	0
44.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban		
45.	2. Egyéb részesedés		
46.	3. Saját részvények, saját üzletrészek		
47.	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		
48.	5. Értékpapírok értékelési különbözete		
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50-51 sorok)	16 811	42 158
50.	1. Pénztár, csekkek	143	220
51.	2. Bankbetétek	16 668	41 938
52.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (53-55. sorok)</b>	810	627
53.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolás	810	0
54.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0	627
55.	3. Halasztott ráfordítások		
56.	<b>ESZKÖZÖK (Aktívák) ÖSSZESEN (01+27+52. sor)</b>	130 438	151 650

Kelt: Budapest, 2026. 04. 22.

Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft.  
 1042 Bp., Munkásolthoz u. 86-88  
 Adószám: 24750280-4-41  
 Csoportos adószám: 17781695-5-41  
 Cégjegyzékszám: 01-09-180331

Péhl Gábor

## Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft.

Statisztikai számjеле: 24750280-6820-113-1

Cégjegyzékszáma: 01-09-180331

Beszámolási időszak: 2025.01.01-2025.12.31.

MÉRLEG Források (passzívák)  
2025-12-31

Tétel szám	A tétel megnevezése	2024	2025
a	b	c	e
61.	<b>D. Saját tőke (57-67. sorok)</b>	<b>11 821</b>	<b>12 811</b>
62.	I. JEGYZETT TŐKE	3 000	3 000
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken		
64.	II. JEGYZETT DE MEG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)		
65.	III. TÖKETARTALEK		
66.	IV. EREDMÉNYTARTALEK	8 803	8 821
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALEK		
68.	VI. ÉRTEKELESI TARTALEK		
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartalékra		
70.	2. Valós értékelés értékelési tartalékra		
71.	VII. ADOZOTT EREDMÉNY	18	990
72.	<b>E. Céltartalékok (69-71. sorok)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
73.	1. Céltartalék várható kötelezettségekre	0	0
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre		
75.	3. Egyéb céltartalék		
76.	<b>F. Kötelezettségek (73. + 77. +86. sor)</b>	<b>102 325</b>	<b>99 223</b>
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (74.-76.. sorok)	0	0
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
79.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben		
80.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással sz		
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben		
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78-85. sorok)	0	0
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		
84.	2. Átváltoztatható kötvények		
85.	3. Tartozások kötvénykiadásból		
201	4. Beruházási és fejlesztési hitelek		
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek		
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. sz		
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87-97. sorok)	102 325	99 223
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök		
94.	- ebből átváltoztatható kötvények		
95.	2. Rövid lejáratú hitelek		
96.	3. Vevőtől kapott előlegek		
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	74 049	75 266
98.	5. Váltótartozások		
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	4 942	4 865
100.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési visz-ban lévő vállalk. szemben	0	0
101.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	23 334	19 092
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete		
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		
105.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (99-101. sorok)</b>	<b>16 292</b>	<b>39 616</b>
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	7 154	31 440
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	7 761	8 176
108.	3. Halasztott bevételek	1 377	0
109.	<b>FORRASOK (PASSZIVAK) ÖSSZESEN (57.+ 68.+ 72.+ 98. sor)</b>	<b>130 438</b>	<b>151 650</b>

Kelt: Budapest, 2026. 04.22.

Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft.  
1042 Bp., Munkásotthon u. 66-68.  
Adószám: 24750280-4-41  
Csoportos adószám: 17781695-5-41  
Cégl.szám: 01-09-180331

  
 Péhl Gábor

## Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft.

Statistikai számjеле: 24750280-6820-113-1  
Cégjegyzékszám: 01-09-180331  
Beszámolási időszak: 2025.01.01-2025.12.31.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS  
(összköltség eljárással)  
2025-12-31

Tétel szám	A tétel megnevezése	2024	2025
a	b	c	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	735 089	744 164
02.	Export értékesítés nettó árbevétele		
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01 +02.)</b>	<b>735 089</b>	<b>744 164</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása		
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke		
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (03 + 04.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>2 903</b>	<b>2 104</b>
	ebből: visszairt értékvesztés		
05.	Anyagköltség	132 349	283 577
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	214 736	209 932
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	2 185	2 621
08.	Eladott áruk beszerzési értéke		
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	173 287	20 066
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)</b>	<b>522 557</b>	<b>516 196</b>
10.	Béreköltség	174 414	180 946
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	6 897	15 403
12.	Bérfelrakások	16 845	15 544
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)</b>	<b>198 156</b>	<b>211 893</b>
<b>VI.</b>	<b>Értéksökkenési leírás</b>	<b>5 904</b>	<b>5 577</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>10 033</b>	<b>10 272</b>
	ebből: értékvesztés		
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>1 342</b>	<b>2 330</b>
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés		
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott		
05.07.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott		
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége		
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott		
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	4	3
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott		
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		
	ebből: értékelési különbözet		
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13 + 14 + 15 + 16 + 17.)</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések		
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
19.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése		
	ebből: Kapcsolt vállalkozás felé		
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások		
	ebből: Kapcsolt vállalkozásnak adott		
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése		
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		
	ebből: értékelési különbözet		
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII -IX.)</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+-B)</b>	<b>1 346</b>	<b>2 333</b>
<b>XII.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>1 328</b>	<b>1 343</b>
<b>F.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (+E -XII.)</b>	<b>18</b>	<b>990</b>

Kelteszés: Budapest, 2026. 04. 22.

Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft.  
1042 Bp., Munkásoltthon u. 66-68.  
Adószám: 24750280-4-41  
Csoportos adószám: 17781695-6-41  
Cégl.szám: 01-09-180331

  
Péhl Gábor

2	4	7	5	0	2	8	0	6	8	2	0	1	1	3	-	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	0	9	-	1	8	0	3	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

## Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft

### KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

a

2025.12.31 fordulónappal készített éves beszámolóhoz



## Tartalom

<b>I. Általános rész</b> .....	4
<b>II. A számviteli politika főbb vonásai</b> .....	4
1. A beszámolási forma: .....	5
2. A beszámoló készítésével kapcsolatos időpontok: .....	5
3. A beszámoló készítése, aláírása: .....	5
4. A könyvvezetés módja és a könyvvezetéssel kapcsolatos időpontok: .....	5
5. A beszámoló közzététele: .....	5
6. A számviteli alapelvek érvényesítése: .....	6
7. Összehasonlíthatóság biztosítása .....	6
8. A számviteli rendért felelős személy .....	6
9. Könyvvizsgálati kötelezettség .....	6
<b>III. Az eszközöknél és forrásoknál alkalmazott értékelési eljárások</b> .....	7
1. Az eszközök értékelése: .....	7
2. Piaci értékelés .....	8
3. Valós értékelésen történő értékelés .....	8
<b>IV. A beszámoló egyes soraihoz tartozó információk</b> .....	8
1. Az immateriális javak és tárgyi eszközök bemutatása .....	8
2. Követelések bemutatása .....	10
3. Az időbeli elhatárolások bemutatása .....	10
4. A saját tőke bemutatása .....	11
5. A céltartalékok bemutatása .....	12
6. Információk a kötelezettségekről .....	12
7. Passzív időbeli elhatárolások bemutatása .....	12
8. Bevételek bemutatása: .....	13

<b>9. Igénybe vett szolgáltatások bemutatása:</b> .....	14
<b>10. Adott támogatások</b> .....	14
<b>11. Az adó levezetése</b> .....	14
<b>12. A Cash-flow kimutatást a beszámoló B-CF jelű melléklete tartalmazza</b> .....	14
<b>13. Kivételes nagyságú és előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások</b> .....	14
<b>14. A pénzügyi vagyoni helyzet bemutatása</b> .....	15
<b>V. Tájékoztató rész</b> .....	15
<b>1. A tárgyévi munkavállalói létszám, bér, személyi jellegű egyéb kifizetésének bemutatása</b>	15
<b>2. A vezető tisztségviselők, igazgatóság, felügyelő bizottság által a beszámolási időszakban felvett járandóság, nekik folyósított előlegek</b> .....	16
<b>3. Kapcsolt-, társult-, és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások bemutatása</b> .....	17
<b>4. Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni tranzakciók</b> .....	17
<b>5. A Kapcsolt felekkel bonyolított ügyletek</b> .....	17
<b>6. Határidős-, opciós-, swap ügyletek bemutatása</b> .....	17
<b>7. A mérlegben meg nem jelenő kötelezettségekről</b> .....	18
<b>8. Veszélyes hulladékkal való gazdálkodás</b> .....	18

## I. Általános rész

A vállalkozás bemutatása

A cég elnevezése: Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft

A cég székhelye: 1042 Budapest, Munkásotthon utca 66-68

A cég alapításának éve: 2013

A cég főtevékenysége: 6820 - Saját tulajdonú, bérlet ingatlan bérbeadása üzemeltetése

A cég jegyzett tőkéje: 3 000 ezer Ft

A társaság tagjai / tulajdonosai

ezer Ft			
Cégnév	UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.		
Székhely	1042 Budapest Munkásotthon utca 66-68		
Cégjegyzékszám	01-10-042083		
Képviselő	Hock Zoltán		
Törzsbetét	3 000	Szavazati arány	100,00 %
Függőségi kapcsolat	minősített többségi befolyással rendelkező tag		

## II. A számviteli politika főbb vonásai

A beszámolási kötelezettséggel kapcsolatos döntések

A számviteli törvényben rögzített alapelvek, értékelési előírások alapján alakítottuk ki az adottságainknak, körülményeinknek leginkább megfelelő, a törvény végrehajtásának módszereit, eszközeit meghatározó számviteli politikánkat.

A számviteli politikánk a beszámolási kötelezettséget, a valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetről készülő beszámolót helyezi előtérbe. A törvény céljaként a megbízható és valós összképet adó információszolgáltatást és az ezt biztosító alapelveket, szabályokat, követelményeket fogalmazza meg.

## 1. A beszámolási forma:

A Társaság számviteli törvényben meghatározott értékek alapján készített beszámolója:

Éves beszámoló, amelynek tagolása megfelel a számviteli törvényben foglaltaknak.

A mérleg "A" változatban készült.

Az eredmény-kimutatása összköltségeljárással készült.

## 2. A beszámoló készítésével kapcsolatos időpontok:

Az üzleti év megegyezik a naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2025.12.31

A mérlegkészítés napja: 2026.01.31

## 3. A beszámoló készítése, aláírása:

A beszámoló nyelve: magyar

Aláíró: Péhl Gábor József

## 4. A könyvvizetés módja és a könyvvizetéssel kapcsolatos időpontok:

A Társaság a kezelésében, a használatában, a tulajdonában lévő eszközökről és azok forrásairól, továbbá a gazdasági műveletekről a kettős könyvvizetés keretében biztosítja, hogy az eszközökben és forrásokban bekövetkezett változások a valóságnak megfelelően, folyamatosan, zárt rendszerben, áttekinthetően kerüljenek bemutatásra.

A számviteli törvényben előírtakon túlmenő, további információk megadására nincs szükség. A számviteli alapelvek érvényesítése elegendő a megbízható és valós összképnek a mérlegben, az eredménykimutatásban történő bemutatásához.

## 5. A beszámoló közzététele:

A közzétételi kötelezettségét a Társaság elektronikus úton teljesíti az Elektronikus Beszámoló Portál felé.

## 6. A számviteli alapelvek érvényesítése:

A vállalkozás folytatásának elve; a teljesség elve; a valódiság elve; a következetesség elve; a folytonosság elve; az összemérés elve; az óvatosság elve; a bruttó elszámolás elve; az egyedi értékelés elve; az időbeli elhatárolás elve; a tartalom elsődlegessége a formával szemben elve; a lényegesség elv; a költség-haszon összevetésének elve.

## 7. Összehasonlíthatóság biztosítása

A beszámolóban minden tétel összehasonlítható az előző üzleti év megfelelő adatával.

## 8. A számviteli rendért felelős személy

**Briglovics Lilla**

**reg.szám: 182272**

A könyvviteli szolgáltatások vezetéséért felelős személy neve:

Briglovics Lilla

nyilvántartási száma: 182272

## 9. Könyvvizsgálati kötelezettség

A társaság jogszabály alapján könyvvizsgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló adatai:

Audit-Line Kft

1107 Budapest Balkán utca 12 fsz. 1

MKVK nyilvántartási szám: 000030

Személyében eljáró könyvvizsgáló: Eszenyiné Fekete Ágnes MKVK tagsági szám 003172

A tárgy évi beszámolóban a könyvvizsgáló díja: 550 E Ft

A beszámoló auditálásán kívül a könyvvizsgáló a tárgy évben más szolgáltatást nem nyújtott a Társaságnak.

### III. Az eszközöknél és forrásoknál alkalmazott értékelési eljárások

#### 1. Az eszközök értékelése:

##### *a) A bekerülési érték:*

- az eszközök vételekor a tényleges beszerzési ár, valamint a felhasználásig közvetlenül felmerülő kiadások;
- nem pénzbeli betétként való átvételekor a létesítő okiratban, vagy annak módosításában megjelölt érték;
- saját előállításakor a közvetlen költségek;
- térítés nélküli átvételkor a piaci érték;
- ajándékba kapott, hagyatékként átvett, többletként fellelt eszközök esetében a piaci érték;
- speciális elszámolást igényelnek az értékpapírok egyes változatai.

##### *b) Az értékcsökkenés leírás módszerei:*

- a tervezett écs leírás elszámolásának alapja az immateriális javak és a tárgyi eszközök aktiválási értéke;
- az aktiválás napjától a kivezetés napjáig egyedileg, havonta, a tervezett leírási kulcsait alkalmazva, lineáris módon
- a Társaság a kisértékű (200.000 Ft) egyedi beszerzési, előállítási érték alatti tárgyi eszköz értékét használatbavételkor egy összegben.

##### *c) Terven felüli értékcsökkenés, értékvesztés elszámolása és visszairása:*

- Terven felüli értékcsökkenést, értékvesztést akkor számolunk el, ha az eszközök könyv szerinti értéke tartósan (két mérleg-fordulónapon fennállóan) és jelentősen magasabb, mint a vizsgált eszköz piaci értéke, valamint, ha az eszköz a tevékenység változása miatt feleslegessé vált, megrongálódott. Követelésekre egyedi minősítés alapján (a megtérülésre vonatkozó információk figyelembevételével) számolunk el értékvesztést.
- Kedvező fordulat esetén újraértékelés mellett az értékvesztés visszairása is lehetséges a könyv

szerinti érték összegéig.

*d) A valutás és devizás eszközök és kötelezettségek értékelése:*

- a vásárolt valutát és devizát a ténylegesen fizetett forintösszegben kell állományba venni

- a valuta és devizakészletek csökkenését az átlagárfolyamon kell elszámolni

- a külföldi pénzürtékre szóló követelések és kötelezettségek állományba vétele az MNB árfolyama alapján történik

- a mérlegforduló napján meglévő valuta és devizakészletek, követelések, befektetett pénzeszközök, értékpapírok és kötelezettségek értékelése az MNB által, a mérlegforduló napjára meghirdetett árfolyamon történik

*e) Az előző évhez képest a tárgyidőszakban az értékelési eljárások nem változtak.*

## 2. Piaci értékelés

A befektetett eszközök területén értékhelyesbítést nem számoltunk el.

## 3. Valós értékelésen történő értékelés

A Társaság nem alkalmazza a valós értékelésen történő értékelést a pénzügyi instrumentumokra.

## IV. A beszámoló egyes soraihoz tartozó információk

### 1. Az immateriális javak és tárgyi eszközök bemutatása

Az immateriális javak állományának alakulása:

ezer Ft				
Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0	
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	
3. Vagyoni értékű jogok	0	0	0	
4. Szellemi termékek	0	0	0	

5. Üzleti vagy cégérték	0	0	0	
6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	
7. Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0	

A tárgyi eszközök állományának alakulása:

ezer Ft				
Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	3 949	1 180	-2 769	-70,12
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	3 949	1 180	-2 769	-70,12
4. Tenyészállatok	0	0	0	
5. Beruházások, felújítások	0	0	0	
6. Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	
7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0	

Immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének, halmozott értékcsökkenésének, valamint nettó értékének mérlegsoronkénti alakulását a mellékletben közreadott tükör szemlélteti.

A beszámolási időszakban beszerzett tárgyi eszközök maradéktalanul aktiválva lettek, így beruházások és beruházásokra adott előlegek a mérlegben nem szerepelnek.

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök terv szerinti értékcsökkenésének elszámolása a számviteli politikában rögzített elvek és mértékek szerint történt.

Nem következett be olyan körülmény, amely a tervezett értékcsökkenések elszámolási módjában változást eredményezett volna.

A tárgy évben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás: 5 577 ezer Ft

Terven felüli értékcsökkenés elszámolására nem került sor.

## 2. Követelések bemutatása

A Követelések állományának alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	108 868	107 685	-1 183	-1,09
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból	727	338	-389	-53,51
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	92 323	91 076	-1 247	-1,35
3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	
4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	
5. Váltókövetelések	0	0	0	
6. Egyéb követelések	15 818	16 271	453	2,86
7. Követelések értékelési különbözete	0	0	0	
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0	

A követelésekre elszámolt értékvesztést a beszámoló KEEV jelű melléklete tartalmazza.

## 3. Az időbeli elhatárolások bemutatása

Az aktív időbeli elhatárolások jellege és értéke:

Megnevezés	Tárgyévi végleges
Számlázó Program havidíj 2026.01.hó	25
WatchGuard Basic tűzfal Licence FireboxM	273

WatchGuard Basic Veeam Licence 202601	38
WatchGuard EPP Licence 2026.01.01.-2026.	167
TeamViewer 2026 -ra eső rész	124
<b>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>627</b>
<b>Összesen</b>	<b>627</b>

#### 4. A saját tőke bemutatása

A saját tőke állományának alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
D. Saját tőke	11 821	12 811	990	8,37
I. JEGYZETT TŐKE	3 000	3 000	0	0,00
Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0	
II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE	0	0	0	
III. TŐKETARTALÉK	0	0	0	
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	8 803	8 821	18	0,20
V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0	
VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0	
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0	
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0	
VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	18	990	972	5 400,00

A saját tőke elemeinek mozgástábláját a kiegészítő melléklet MD-ST jelű melléklete tartalmazza.

A tulajdonosok a jegyzett tőkét teljes mértékben a vállalkozás rendelkezésére bocsátották.

Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslat:

A tárgy évi adózott eredményt át kell vezetni az eredménytartalékba.

A beszámolási időszakban osztalékkelőleg nem került kifizetésre.

## 5. A céltartalékok bemutatása

A beszámolási időszakban sem nem képeztünk, sem nem használtunk fel céltartalékot.

## 6. Információk a kötelezettségekről

A hosszú lejáratú kötelezettségek mérleg sor értéke: 0 ezer Ft

## 7. Passzív időbeli elhatárolások bemutatása

A passzív időbeli elhatárolások állományának alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
G. Passzív időbeli elhatárolások	16 292	39 616	23 324	143,16
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	7 154	31 440	24 286	339,47
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	7 761	8 176	415	5,35
3. Halasztott bevételek	1 377	0	-1 377	-100,00

A passzív időbeli elhatárolások jellege és értéke:

ezer Ft



Megnevezés	Tárgyévi végleges	Vissza-vezetés
pénzügyi elszámolás 2025	31 440	0
<b>Bevételek passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>31 440</b>	<b>0</b>
Könyvvizsgálat 2025. II. félévKönyvvizsgálat 2025. II. félévKönyvvizsgálat 2025. II. félévKönyvvizsgálat 2025. II. félév	300	0
Beszámoló készítés díja	195	0
prémium+jutalom+járulék elhatárolás	7 643	0
telefon költség elhat	38	0
<b>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>8 176</b>	<b>0</b>
<b>Összesen</b>	<b>39 616</b>	<b>0</b>

## 8. Bevételek bemutatása:

Az értékesítés nettó árbevételének alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	735 089	744 164	9 075	1,23
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0	
I. Értékesítés nettó árbevétele	735 089	744 164	9 075	1,23

Az egyéb bevételek alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
III. Egyéb bevételek	2 903	2 104	-799	-27,52
Ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	0	

A Társaságnak nem volt kapott támogatásból származó bevétele.

## 9. Igénybe vett szolgáltatások bemutatása:

Az igénybe vett szolgáltatások jelentős tételei jogcímenként:

Jogcím	Érték
Szemétszállítás költsége	45 832
Ingtatlanok fenntartási, karbantartási, javítási költségek	45 404
Takarítás	77 332
Posta költségek	26
Hírközlési költségek	1 587
Folyóiratok, szakkönyvek	50
Egyéb szolgáltatások	398
Gépjármű használatával kapcsolatos egyéb költségek	36
Egyéb igénybevett szolgáltatások költsége	7 075

## 10. Adott támogatások

A Társaság a tárgy évben nem adott közcélú adományt közhasznú tevékenységet végző civil szervezetnek.

## 11. Az adó levezetése

A társasági adó levezetést az ADO-TA jelű melléklet tartalmazza. A társaság elvárt adót fizet.

## 12. A Cash-flow kimutatást a beszámoló B-CF jelű melléklete tartalmazza.

## 13. Kivételes nagyságú és előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások

A számviteli politikában meghatározott kivételes nagyságú és előfordulású bevételek és ráfordítások a következők:

Kivétel nagyságú bevételek (1000HUF)	Összeg
Uv Zrt. üzemeltetési díj	607 541

Kivétel nagyságú költségek (1000HUF)	Összeg
béreköltség	180 946

## 14. A pénzügyi vagyoni helyzet bemutatása

A pénzügyi vagyoni helyzet mutatóit a beszámoló B-MU jelű melléklete szemlélteti.

## V. Tájékoztató rész

### 1. A tárgyévi munkavállalói létszám, bér, személyi jellegű egyéb kifizetésének bemutatása

A statisztikai állományi létszám: 20 fő

Bér és személyi jellegű egyéb kifizetések:

Megnevezés	ezer Ft		
	Fizikai	Szellemi	Összesen
Létszám	6 fő	14 fő	20 fő
Béreköltség	41 580	139 366	180 946
Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	15 403	15 403

Bérfjárulékok:

Megnevezés	Érték
Szociális Hozzájárulási adó	15 544

## 2. A vezető tisztségviselők, igazgatóság, felügyelő bizottság által a beszámolási időszakban felvett járandóság, nekik folyósított előlegek

Vezető tisztségviselők, az igazgatóság, a felügyelő bizottság tagjainak tevékenységükért az üzleti év után járó járandóság összegét mutatja be az alábbi táblázat:

**Vezető tisztségviselők járandóságai**

Vezető tisztségviselők (1000HUF)	Munkabér összege	Más járandóság	Összesen
Ügyvezetés	30 030	0	30 030
Igazgatósági tagok	0	0	0
Felügyelő Bizottsági tagok	0	7 677	7 677
<b>Összesen:</b>	<b>30 30</b>	<b>7 677</b>	<b>37 707</b>

A vezető tisztségviselőknek a tárgy évben adott előleg, vagy kölcsön nem volt.

A Társaságnál igazgatóság nem működik.

A Társaságnál 3 tagú felügyelő bizottság működik.

A felügyelő bizottság (FB) tagjai tevékenységéért felvett járandósága személyi jellegű költség, mert a felügyelő bizottság a feladatát megbízási jogviszonyban látja el.

A felügyelő bizottságnak a tárgy évben adott előleg, vagy kölcsön nem volt.

### 3. Kapcsolt-, társult-, és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások bemutatása

A Társaságnak nincs leányvállalata.

A Társaság nem rendelkezik közös vezetésű vállalkozással.

A Társaság nem rendelkezik társult vállalkozással.

A Társaság nem rendelkezik egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással.

### 4. Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni tranzakciók

A Társaság kapcsolt vállalkozásaival szembeni ügyleteinek a kapcsolat szerinti bemutatása:

Mérlegcsoport	ezer Ft	
	Anyavállalattal szemben	Leányvállalattal szemben
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban (A.III.2)	0	0
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben (B.II.2)	91 076	0
Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben (F.I.1)	0	0
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben (F.II.6)	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben (F.III.6)	4 865	0

Kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló kötelezettségekre nem képzett céltartalékot.

### 5. A Kapcsolt felekkel bonyolított ügyletek

A Társaságnál a tárgy évben nem volt olyan kapcsolt felekkel bonyolított ügylet, amely lényeges lett volna, és nem a szokásos piaci feltételek között valósult meg.

### 6. Határidős-, opciós-, swap ügyletek bemutatása

A tárgyévben nem keletkezett lezárt határidős, opciós ügylet, valamint swap ügylet.

## 7. A mérlegben meg nem jelenő kötelezettségekről

A beszámolási időszakban nem keletkezett olyan kötelezettség, amely a könyvekbe ne került volna be, viszont a beszámoló, illetve a társaság gazdasági helyzetének a megítélése szempontjából jelentőséggel bírna.

## 8. Veszélyes hulladékkal való gazdálkodás.

Veszélyes hulladék előállítására és kezelésére vonatkozóan a társaság az előírt rendelkezésének megfelelően jár el.

Budapest, 2026.04.22

Péhl Gábor József



**Mellékletek:**

Mutatók (B-MU. melléklet)

ezer Ft

Az eredmény és a jövedelmezőség mutatószámai		
Mutató megnevezése	2024.12.31	2025.12.31
Üzemi tevékenység eredménye	1 342	2 330
Pénzügyi műveletek eredménye	4	3
<b>Adózás előtti eredmény összesen</b>	<b>1 346</b>	<b>2 333</b>
Adózott eredmény	18	990

ezer Ft

A jövedelmezőség alakulása			
Mutató megnevezése	Mutató számítása	2024.12.31	2025.12.31
<b>Árbevétel arányos üzemi eredmény</b>	Üzemi tev. eredménye	1 342	2 330
	Ért. nettó árbevétele	735 089 = 0,18 %	744 164 = 0,31 %
<b>Tőkearányos adózott eredmény</b>	Adózott eredmény	18	990
	Saját tőke	11 821 = 0,15 %	12 811 = 7,73 %
<b>Eszközhatékonyság</b>	Adózott eredmény	18	990
	Teljes eszközállomány	130 438 = 0,01 %	151 650 = 0,65 %

ezer Ft

A költségszerkezet alakulása				
Mutató megnevezése	2024.12.31	%	2025.12.31	%
Nettó árbevétel	735 089	0	744 164	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0
<b>Bruttó árbevétel (termelési érték)</b>	<b>735 089</b>	<b>0</b>	<b>744 164</b>	<b>0</b>
Egyéb bevétel	2 903	0	2 104	0
<b>Összes bevétel</b>	<b>737 992</b>	<b>100</b>	<b>746 268</b>	<b>100</b>
Anyagköltség	132 349	18	283 577	38
Igénybe vett szolgáltatások értéke	214 736	29	209 932	28
Egyéb szolgáltatások értéke	2 185	0	2 621	0
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	0
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	173 287	23	20 066	3
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>522 557</b>	<b>71</b>	<b>516 196</b>	<b>69</b>

Béreköltség	174 414	24	180 946	24
Személyi jellegű egyéb kifizetések	6 897	1	15 403	2
Bérfelrakások	16 845	2	15 544	2
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>198 156</b>	<b>27</b>	<b>211 893</b>	<b>28</b>
Értécsökkenési leírás	5 904	1	5 577	1
Egyéb ráfordítások	10 033	1	10 272	1
<b>Összes költség és ráfordítás</b>	<b>736 650</b>	<b>100</b>	<b>743 938</b>	<b>100</b>
<b>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye</b>	<b>1 342</b>	<b>0</b>	<b>2 330</b>	<b>0</b>

ezer Ft

A pénzügyi helyzet mutatószámai					
Mutató megnevezése	Mutató számítása	2024.12.31		2025.12.31	
Likviditási mutató	Forgóeszközök	125 679	= 1,23	149 843	= 1,51
	Rövid lejáratú köt.	102 325		99 223	
Likviditási gyorsráta	Pénze.+értékp.+köv.	125 679	= 1,23	149 843	= 1,51
	Rövid lejáratú köt.	102 325		99 223	
Kézpénzlikviditás	Pénzeszközök+értékp.	16 811	= 0,16	42 158	= 0,42
	Rövid lejáratú köt.	102 325		99 223	
Nettó működő tőke	Forgóeszközök - Rövid lejáratú köt.	23 354		50 620	
Vevőkintlévőség napokban	Záró vevőállomány	727	= 0,36	338	= 0,17
	Átlagos napi árbevétel	2 014		2 039	
Szállítói kötelezettség napokban	Záró szállítóállomány	74 049	= 51,71	75 266	= 53,23
	Átl. napi anyagjell. ráf.	1 432		1 414	
Készletállomány napokban	Zárókészlet	0	= 0,00	0	= 0,00
	Átlagos napi ELÁBÉ	0		0	

ezer Ft

A vagyoni helyzet és a tőkeszerkezet mutatószámai					
Mutató megnevezése	Mutató számítása	2024.12.31		2025.12.31	
Tőkeszerkezeti mutató	Saját tőke	11 821	= 11,55 %	12 811	= 12,91 %
	Kötelezettségek	102 325		99 223	
Saját tőke és jegyzett tőke aránya	Saját tőke	11 821	= 394,03 %	12 811	= 427,03 %
	Jegyzett tőke	3 000		3 000	
Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke	11 821	= 299,34 %	12 811	= 1 085,68 %
	Befektetett eszközök	3 949		1 180	
Vagyonszerkezet	Befektetett eszközök	3 949	= 3,14 %	1 180	= 0,79 %
	Forgóeszközök	125 679		149 843	
Befektetett eszközök aránya	Befektetett eszközök	3 949	= 3,03 %	1 180	= 0,78 %
	Teljes eszközállomány	130 438		151 650	

ezer Ft/fő/év

Személyi jellegű ráfordítások alakulása			
Mutató megnevezése	Mutató számítása	2024.12.31	2025.12.31
<b>1 főre jutó éves átlagos személyi jellegű ráfordítás</b>	<u>Személyi jellegű ráford.</u> <u>Átlagos áll. létszám</u>	$\frac{198\,156}{20} = 9\,908$	$\frac{211\,893}{20} = 10\,595$
<b>1 főre jutó éves átlagos bérköltség</b>	<u>Bérköltség</u> <u>Átlagos áll. létszám</u>	$\frac{174\,414}{20} = 8\,721$	$\frac{180\,946}{20} = 9\,047$
<b>1 főre jutó havi átlagos személyi jellegű ráfordítás</b>	<u>Havi szem. jellegű ráford.</u> <u>Átlagos áll. létszám</u>	$\frac{16\,513}{20} = 826$	$\frac{17\,658}{20} = 883$
<b>1 főre jutó havi átlagos bérköltség</b>	<u>Havi bérköltség</u> <u>Átlagos áll. létszám</u>	$\frac{14\,535}{20} = 727$	$\frac{15\,079}{20} = 754$

R

## Cash flow kimutatás (B-CF. melléklet)

ezer Ft

Megnevezés		Előző év	Tárgyév
<b>I. Működési cash-flow (1-13. sorok)</b>		<b>9 919</b>	<b>28 135</b>
1.a	Adózás előtti eredmény	1 346	2 333
1.ae	Ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben		
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1.a+1.b)	1 346	2 333
2.	Elszámolt amortizáció	5 904	5 577
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás		
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye		
6.	Szállítói kötelezettség változása	1 346	1 220
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	7 015	--5 585
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	-28 070	23 324
9.	Vevőkövetelés változása	13 946	92 712
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	-31 273	-58 976
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	21 829	183
12.	Fizetett adó (nyereség után)	-1 328	-1 343
13.	Fizetett osztalék, részesedés		
<b>II. Befektetési cash-flow (14-18. sorok)</b>		<b>-1 673</b>	<b>-2 808</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-1 673	-2 808
15.	Befektetett eszközök eladása		
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása		
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek		
18.	Kapott osztalék, részesedés		
<b>III. Finanszírozási cash-flow (19-26. sorok)</b>		<b>4 695</b>	<b>20</b>
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele		
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele		
21.	Hitel és kölcsön felvétele	4 695	20
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz		
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)		
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése		
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése		



26.	Véglegesen átadott pénzeszköz		
<b>IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)</b>		<b>-34 155</b>	<b>25 347</b>
27.	Devizás pénzeszközök átértékelése		
<b>V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV. + 27. sorok)</b>		<b>-34 155</b>	<b>25 347</b>

## Társasági adó levezetés ( ADO-TA. melléklet)

Megnevezés	Érték
Adózás előtti eredmény	2 333
<b>ADÓALAP CSÖKKENTŐ TÉTELEK</b>	
Társasági adó szerinti écs	5 577
Adózás alapját növelő tételek összesen	5 577
<b>ADÓALAP NÖVELŐ TÉTELEK</b>	
Számvitelben elszámolt écs, terven felüli écs	5 577
Adózás alapját növelő tételek összesen	5 577
<b>ADÓKEDVEZMÉNYEK</b>	0
Adókedvezmények összesen	0
<b>VISSZAFIZETENDŐ TÁRSASÁGI ADÓ</b>	0
Visszafizetendő társasági adó összesen	0
<b>AZ ADÓ LEVEZETÉSE</b>	0
Adózás előtti eredmény	2 333
Adózás alapját csökkentő tételek összesen	0
Adózás alapját növelő tételek összesen	5 577
Adózás alapját képező eredmény	7 910
Tényleges társasági adó	1 343
Fizetendő társasági adó	1 343

Befektetett eszközök - tükör (MA-BT. melléklet)

ezer Ft

Megnevezés	BRUTTÓ ÉRTÉK					ÉRTÉKCSÖKKENÉS					NETTÓ ÉRTÉK
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró	
<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>6 404</b>	<b>117</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 521</b>	<b>6 404</b>	<b>117</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 521</b>	<b>0</b>
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Vagyoni értékű jogok	6 404	117	0	0	6 521	6 404	117	0	0	6 521	0
4. Szellemi termékek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Immateriális javak értékhelyesbitése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>48 446</b>	<b>2 690</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51 136</b>	<b>44 497</b>	<b>5 459</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49 956</b>	<b>1 180</b>
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	48 446	2 690	0	0	51 136	44 497	5 459	0	0	49 956	1 180
4. Tenyészállatok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Beruházások, felújítások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbitése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>54 850</b>	<b>2 807</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>57 657</b>	<b>50 901</b>	<b>5 576</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56 477</b>	<b>1 180</b>

## Saját tőke alakulása (MD-ST. melléklet)

ezer Ft

Megnevezés	Jegyzett tőke	Jegyzett de be nem fizetett	Tőke- tartalék	Eredmény- tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Saját tőke
<b>Nyitóállomány az év elején</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 803</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>11 821</b>
<b>A saját tőke összetételének változása</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	0	18	0	0	-18	0
Jegyzett tőke emelés eredménytartalékból vagy tőketartalékból	0	0	0	0	0	0	0	0
Átvezetés eredménytartalék és tőketartalék között	0	0	0	0	0	0	0	0
Átvezetés eredménytartalék és lekötött tartalék között	0	0	0	0	0	0	0	0
Átvezetés tőketartalék és lekötött tartalék között	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb mozgások	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-18</b>	<b>0</b>
<b>A saját tőke értékének változása</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Jegyzett tőke emelés vagy csökkentés	0	0	0	0	0	0	0	0
Befizetés eredmény-, tőke-, vagy lekötött tartalékba	0	0	0	0	0	0	0	0
Tőketartalék vagy eredménytartalék átadás	0	0	0	0	0	0	0	0
Tőketartalék vagy eredménytartalék átvétel	0	0	0	0	0	0	0	0
Eredménytartalék csökkenése osztalékfizetés miatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Tárgyévi adózott eredmény	0	0	0	0	0	0	990	990
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>990</b>	<b>990</b>
<b>Záróállomány az év végén</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 821</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>990</b>	<b>12 811</b>

## A követelésekre elszámolt értékvesztés (KEEV. melléklet)

ezer Ft

Mérleg sor megnevezése	Követelés eredeti bekerülési értéke	Értékvesztés nyitó állománya	Tárgyévi visszairás / átvezetés (-)	Tárgyévi elszámolás (+)	Értékvesztés záró állománya	Követelés könyv szerinti értéke
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők B.II.1)	338	0	0	0	0	338
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben (B.II.2)	91 076	0	0	0	0	91 076
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben (B.II.3)	0	0	0	0	0	0
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben (B.II.4)	0	0	0	0	0	0
Váltókövetelések (B.II.5)	0	0	0	0	0	0
Egyéb követelések (B.II.6)	16 271	0	0	0	0	16 271
<b>Összesen</b>	<b>107 685</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>107 685</b>





**AUDIT-LINE**

KÖNYVELŐ ÉS KÖNYVVIZSGÁLÓ KFT.

1107. Budapest Balkán u. 12. fszt.1.

Tel: 263-29-03

e-mail: [info@auditline.hu](mailto:info@auditline.hu)

[www.auditline.hu](http://www.auditline.hu)

cgysz: 01-09-661579

**Iktatószám: AL:4217-01/2026**

## **FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**

### **Az Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft tulajdonosának**

#### **Vélemény**

Elvégeztem az Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft, cégjegyzékszám 01-09-180331 ("a Társaság") 2025. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2025. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az

**eszközök és források egyező végösszege  
az adózott eredmény**

**151 650 ezer Ft  
990 ezer Ft nyereség**

és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2025. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

#### **A vélemény alapja**

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

Független vagyok a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

## **Egyéb információk: Az üzleti jelentés**

Az egyéb információk az Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft 2025. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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

Véleményem szerint az Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft 2025. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft 2025. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásomra, így e tekintetben nincs jelentenivalóm.

## **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért**

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzé tegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

## **A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége**

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

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

Továbbá:

- Azonosítom és felmérem az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítom és végrehajtom az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékelem az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is,

hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Dátum: időbélyegző szerint

---

*Audit-Line Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft*

*ügyvezető igazgató*

*1107 Budapest, Balkán u. 12. fszt. 1.*

*nyilvántartási szám: 000030*

---

*Eszenyiné Fekete Ágnes*

*kamarai tag könyvvizsgáló*

*kamarai tagsági szám: 003172*

**13060918-8009-113-01**

Statistikai számjele

**01-09-716821**

Cégjegyzékszáma

## **Újpesti Vagyonőr Kft.**

1042 Budapest, Munkásotthon utca 66-68.

**2025. év**

**Éves beszámoló**

Budapest, 2026.04.29.

**Újpesti Vagyonőr Kft.**  
1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68  
Adószám: 13060918-4-41  
Csoportazonosító sz.: 17781695-5-41

-----  
a vállalkozás vezetője

## Újpesti Vagyonőr Kft.

Statisztikai számjele: 13060918-8009-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-716821

Beszámolási időszak: 2025.01.01-2025.12.31.

**MÉRLEG Eszközök (aktívák)**  
2025-12-31

Tétel szám	A tétel megnevezése	2024	2025
a	b	c	e
01.	<b>A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)</b>	<b>1 165</b>	<b>1 042</b>
02.	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09. sorok)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
05.	3. Vagyoni értékű jogok		
06.	4. Szellemi termékek		
07.	5. Üzleti vagy cégérték		
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek		
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése		
10.	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17. sorok)</b>	<b>1 165</b>	<b>1 042</b>
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok		
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	120	39
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 045	1 003
14.	4. Tenyészállatok		
15.	5. Beruházások, felújítások		
16.	6. Beruházásokra adott előlegek		
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése		
18.	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-26. sorok)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban		
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		
21.	3. Egyéb tartós részesedés		
22.	4. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban		
23.	5. Egyéb tartósan adott kölcsön		
24.	6. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		
25.	7. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése		
26.	7. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		
27.	<b>B. Forgóeszközök (28.+35.+43.+49. sor)</b>	<b>54 880</b>	<b>67 791</b>
28.	<b>I. KÉSZLETEK (29-34. sorok)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
29.	1. Anyagok		
30.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek		
31.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok		
32.	4. Késztermékek		
33.	5. Áruk		
34.	6. Készletre adott előlegek		
35.	<b>II. KÖVETELÉSEK (36-48. sorok)</b>	<b>42 335</b>	<b>21 695</b>
36.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1 703	870
37.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	34 390	13 212
38.	3. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
39.	4. Váltókövetelések		
40.	5. Egyéb követelések	6 242	7 613
41.	6. Követelések értékelési különbözete		
42.	7. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
43.	<b>III. ÉRTÉKPAPIROK (44-48. sorok)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
44.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban		
45.	2. Egyéb részesedés		
46.	3. Saját részvények, saját üzletrészek		
47.	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		
48.	5. Értékpapírok értékelési különbözete		
49.	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK (50-51. sorok)</b>	<b>12 545</b>	<b>46 096</b>
50.	1. Pénztár, csekkek	291	243
51.	2. Bankbetétek	12 254	45 853
52.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (53-55. sorok)</b>	<b>48 448</b>	<b>35 564</b>
53.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolás	48 296	35 183
54.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	152	379
55.	3. Halasztott ráfordítások		
56.	<b>ESZKÖZÖK (Aktívák) ÖSSZESEN (01.+27.+52. sor)</b>	<b>104 493</b>	<b>104 397</b>

Kelt: 2026.04.29

**Újpesti Vagyonőr Kft.**  
 1042 Budapest, Munkások tere u. 86-88  
 Adószám: 13060918-4-41  
 Csoportvezető: 17781695-5-41

## Újpesti Vagyonőr Kft.

Statistikai számjele: 13060918-8009-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-716821

Beszámolási időszak: 2025.01.01-2025.12.31.

MÉRLEG Források (passzívák)  
2025-12-31

Tétel szám	A tétel megnevezése	2024	2025
a	b	c	e
61.	<b>D. Saját tőke (57-67. sorok)</b>	39 492	41 271
62.	I. JEGYZETT TŐKE	3 000	3 000
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken		
64.	II. JEGYZETT DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)		
65.	III. TÖKETARTALÉK		
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	35 383	36 492
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK		
68.	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK		
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartalékra		
70.	2. Valós értékelés értékelési tartalékra		
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	1 109	1 779
72.	<b>E. Céltartalékok (69-71. sorok)</b>	0	0
73.	1. Céltartalék várható kötelezettségekre		
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre		
75.	3. Egyéb céltartalék		
76.	<b>F. Kötelezettségek (73. + 77. +86. sor)</b>	64 554	62 730
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (74.-76. sorok)	0	0
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
79.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben		
80.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással sz		
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben		
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78-85. sorok)	0	0
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		
84.	2. Átváltoztatható kötvények		
85.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból		
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek		
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek		
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. sz		
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87-97. sorok)	64 554	62 730
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök		
94.	- ebből átváltoztatható kötvények		
95.	2. Rövid lejáratú hitelek		
96.	3. Vevőtől kapott előlegek		
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	29 325	22 833
98.	5. Váltótartozások		
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1 879	1 358
100.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal sz		
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési visz-ban lévő vállalk. szemben		
102.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	33 350	38 539
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete		
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		
105.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (99-101. sorok)</b>	447	396
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása		
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	447	396
108.	3. Halasztott bevételek		
109.	<b>FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN (57.+ 68.+ 72.+ 98. sor)</b>	104 493	104 397

Kelt: 2026.04.29

Újpesti Vagyonőr Kft.  
 1042 Budapest, Munkácsy utca u. 66-68.  
 Adószám: 13060918-4-41  
 Dr. Baranyi József 81695-5-41  
 Csoportazonosító:

## Újpesti Vagyonőr Kft.

Statisztikai számjele: 13060918-8009-113-01

Cégjegyzékszám: 01-09-716821

Beszámolási időszak: 2025.01.01-2025.12.31.

### "A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

2025-12-31

Tétel szám	A tétel megnevezése	2024	2025
a	b	c	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	541 799	561 072
02.	Export értékesítés nettó árbevétele		
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)</b>	<b>541 799</b>	<b>561 072</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása		
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke		
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>1 292</b>	<b>133</b>
	ebből: visszairt értékvesztés		
05.	Anyagköltség	6 491	7 123
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	157 697	163 364
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	3 223	3 636
08.	Eladott áruk beszerzési értéke		
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	84 984	53 045
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)</b>	<b>252 395</b>	<b>227 168</b>
10.	Béreköltség	231 792	266 447
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	12 763	18 118
12.	Bérráruk	29 031	32 296
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)</b>	<b>273 586</b>	<b>316 861</b>
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>4 633</b>	<b>2 939</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>10 564</b>	<b>11 781</b>
	ebből: értékvesztés		
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>1 913</b>	<b>2 456</b>
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés		
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott		
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott		
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége		
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott		
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	174	338
	ebből: Kapcsolt vállalkozástól kapott		
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		
	ebből: értékelési különbözet		
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)</b>	<b>174</b>	<b>338</b>
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek		
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		
19.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége		
	ebből: Kapcsolt vállalkozás felé		
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások		
	ebből: Kapcsolt vállalkozásnak adott		
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése		
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		4
	ebből: értékelési különbözet		
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)</b>	<b>174</b>	<b>334</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+-A+-B)</b>	<b>2 087</b>	<b>2 790</b>
<b>XII.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>978</b>	<b>1 011</b>
<b>F.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (+-E -XII)</b>	<b>1 109</b>	<b>1 779</b>

1	3	0	6	0	9	1	8	8	0	0	9	1	1	3	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

0	1	-	0	9	-	7	1	6	8	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

**ÚJPESTI VAGYONŐR Kft.**

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**a**

**2025.12.31 fordulónappal készített éves  
beszámolóhoz**

**Újpesti Vagyonőr Kft.**  
1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68.  
Adószám: 13060918-4-41  
Csoportazonosító sz.: 17781695-5-41

## **I. Általános rész**

A vállalkozás bemutatása

A cég elnevezése: ÚJPESTI VAGYONŐR Vagyonvédelmi Biztonságtechnikai Rendszert Üzemeltető és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

A cég rövidített elnevezése: Újpesti Vagyonőr Kft.

A cég székhelye: 1042 Budapest, Munkásotthon utca 66-68

A cég telephelye: nincsenek telephelyek

A cég internetes honlapjának címe: [www.ujpestivagyonor.hu](http://www.ujpestivagyonor.hu)

A cég alapításának éve: 2003

A cég főtevékenysége: M.n.s. biztonsági tevékenység

A cég tényleges gazdasági tevékenysége:

A cég jegyzett tőkéje: 3 000 ezer Ft

A társaság tagjai / tulajdonosai

ezer Ft			
Cégnév	UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt		
Székhely	1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68		
Cégjegyzékszám	01-10-042083		
Képviselő	Hock Zoltán		
Törzsbetét	3 000	Szavazati arány	100,00 %

## **II. A számviteli politika főbb vonásai**

A beszámolási kötelezettséggel kapcsolatos döntések

A számviteli törvényben rögzített alapelvek, értékelési előírások alapján alakítottuk ki az adottságainknak, körülményeinknek leginkább megfelelő, a törvény végrehajtásának módszereit, eszközeit meghatározó számviteli politikánkat.

A számviteli politikánk a beszámolási kötelezettséget, a valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetről készülő beszámolót helyezi előtérbe. A törvény céljaként a megbízható és valós összképet adó információszolgáltatást és az ezt biztosító alapelveket, szabályokat, követelményeket fogalmazza meg.

#### **1. A beszámolási forma:**

A Társaság számviteli törvényben meghatározott értékek alapján készített beszámolója:

Éves beszámoló, amelynek tagolása megfelel a számviteli törvényben foglaltaknak.

A mérleg "A" változatban készült.

Az eredmény-kimutatása összköltségeljárással készült.

#### **2. A beszámoló készítésével kapcsolatos időpontok:**

Az üzleti év megegyezik a naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2025.12.31

A mérlegkészítés napja: 2026.03.31.

Előző évben 2025.03.01.volt a választott időpont, de ennek ellenére a beszámoló adatai összehasonlíthatóak az előző évi adatokkal.

#### **3. A beszámoló készítése, aláírása:**

A beszámoló nyelve: magyar

Aláíró: Dr. Baranyi József

1048 Budapest, Külső Szilágyi út 110. 5/19.

#### **4. A könyvvezetés módja és a könyvvezetéssel kapcsolatos időpontok:**

A Társaság a kezelésében, a használatában, a tulajdonában lévő eszközökről és azok forrásairól, továbbá a gazdasági műveletekről a kettős könyvvezetés keretében biztosítja, hogy

az eszközökben és forrásokban bekövetkezett változások a valóságnak megfelelően, folyamatosan, zárt rendszerben, áttekinthetően kerüljenek bemutatásra.

A számviteli törvényben előírtakon túlmenő, további információk megadására nincs szükség. A számviteli alapelvek érvényesítése elegendő a megbízható és valós összképnek a mérlegben, az eredménykimutatásban történő bemutatásához.

#### **5. A beszámoló közzététele:**

A közzétételi kötelezettségét a Társaság elektronikus úton teljesíti az Elektronikus Beszámoló Portál felé.

#### **6. A számviteli alapelvek érvényesítése:**

A vállalkozás folytatásának elve; a teljesség elve; a valódiság elve; a következetesség elve; a folytonosság elve; az összemérés elve; az óvatosság elve; a bruttó elszámolás elve; az egyedi értékelés elve; az időbeli elhatárolás elve; a tartalom elsődlegessége a formával szemben elve; a lényegesség elv; a költség-haszon összevetésének elve.

#### **7. Összehasonlíthatóság biztosítása**

A beszámolóban minden tétel összehasonlítható az előző üzleti év megfelelő adatával.

#### **8. A számviteli rendért felelős személy**

A könyvviteli szolgáltatások vezetéséért felelős személy neve: Temesi Ágnes reg.szám: 193352

#### **9. Könyvvizsgálati kötelezettség**

A társaság jogszabály alapján könyvvizsgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló adatai:

Név: Audit-Line Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft

Cím: 1107 Budapest, Balkán utca 12. fsz.1.

Regisztrációs szám: 000030

Személyében eljáró könyvvizsgáló: Eszenyiné Fekete Ágnes

MKVK nyilvántartási szám: 003172

A tárgy évi beszámolóinak könyvvizsgálatának díja: 400.000Ft+áfa

A beszámoló auditálásán kívül a könyvvizsgáló a tárgy évben más szolgáltatást nem nyújtott a Társaságnak.

### **III. Az eszközöknél és forrásoknál alkalmazott értékelési eljárások**

#### **1. Az eszközök értékelése:**

##### *a) A bekerülési érték:*

- az eszközök vételekor a tényleges beszerzési ár, valamint a felhasználásig közvetlenül felmerülő kiadások;
- nem pénzbeli betétként való átvételekor a létesítő okiratban, vagy annak módosításában megjelölt érték;
- saját előállításkor a közvetlen költségek;
- térítés nélküli átvételkor a piaci érték;
- ajándékba kapott, hagyatékként átvett, többletként fellelt eszközök esetében a piaci érték;
- speciális elszámolást igényelnek az értékpapírok egyes változatai.

##### *b) Az értékcsökkenés leírás módszerei:*

- a tervezett écs leírás elszámolásának alapja az immateriális javak és a tárgyi eszközök aktiválási értéke;
- az aktiválás napjától a kivezetés napjáig egyedileg, havonta, a tervezett leírási kulcsait alkalmazva, lineáris módon
- a Társaság a kisértékű (200.000 Ft) egyedi beszerzési, előállítási érték alatti tárgyi eszköz értékét használatbavételkor egy összegben.

##### *c) Terven felüli értékcsökkenés, értékvesztés elszámolása és visszaírása:*

- Terven felüli értékcsökkenést, értékvesztést akkor számolunk el, ha az eszközök könyv szerinti értéke tartósan (két mérleg-fordulónapon fennállóan) és jelentősen magasabb, mint a vizsgált eszköz piaci értéke, valamint, ha az eszköz a tevékenység változása miatt feleslegessé vált, megrongálódott. Követelésekre egyedi minősítés alapján (a megtérülésre vonatkozó információk figyelembevételével) számolunk el értékvesztést.

- Kedvező fordulat esetén újraértékelés mellett az értékvesztés visszairása is lehetséges a könyv szerinti érték összegéig.

d) *A valutás és devizás eszközök és kötelezettségek értékelése:*

- a vásárolt valutát és devizát a ténylegesen fizetett forintösszegben kell állományba venni

- a valuta és devizakészletek csökkenését az átlagárfolyamon kell elszámolni

- a külföldi pénzürtékre szóló követelések és kötelezettségek állományba vétele az MNB árfolyama alapján történik

- a mérlegforduló napján meglévő valuta és devizakészletek, követelések, befektetett pénzeszközök, értékpapírok és kötelezettségek értékelése az MNB által, a mérlegforduló napjára meghirdetett árfolyamon történik

e) *Készletek bemutatása: Társaság készletekkel nem rendelkezik.*

## 2. Piaci értékelés

A befektetett eszközök területén értékhelyesbítést nem számoltunk el.

## 3. Valós értékelésen történő értékelés

A Társaság nem alkalmazza a valós értékelésen történő értékelést a pénzügyi instrumentumokra.

## IV. A beszámoló egyes soraihoz tartozó információk

### 1. Az immateriális javak és tárgyi eszközök bemutatása

Az immateriális javak állományának alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0	
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	
3. Vagyoni értékű jogok	0	0	0	
4. Szellemi termékek	0	0	0	
5. Üzleti vagy cégérték	0	0	0	

6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	
7. Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0	

A tárgyi eszközök állományának alakulása:

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
ezer Ft				
<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	1 165	1 042	-123	-10,56
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	120	39	-81	-67,50
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 045	1 003	-42	-4,02
4. Tenyészállatok	0	0	0	
5. Beruházások, felújítások	0	0	0	
6. Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0	

Immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének, halmozott értékcsökkenésének, valamint nettó értékének mérlegsoronkénti alakulását a mellékletben közreadott tükör szemlélteti.

A beszámolási időszakban beszerzett tárgyi eszközök maradéktalanul aktiválva lettek, így beruházások és beruházásokra adott előlegek a mérlegben nem szerepelnek.

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök terv szerinti értékcsökkenésének elszámolása a számviteli politikában rögzített elvek és mértékek szerint történt.

Nem következett be olyan körülmény, amely a tervezett értékcsökkenések elszámolási módjában változást eredményezett volna.

A tárgy évben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás: 2 939 ezer Ft

A tárgy évben elszámolt terven felüli értékcsökkenési leírás: Nulla

## 2. Követelések bemutatása

A Követelések állományának alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
II. KÖVETELÉSEK	42 335	21 695	-20 640	-48,75
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból	1 703	870	-833	-48,91
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	34 390	13 212	-21 178	-61,58
3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	
4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	
5. Váltókövetelések	0	0	0	
6. Egyéb követelések	6 242	7 613	1 371	21,96
7. Követelések értékelési különbözete	0	0	0	
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0	

A követelések bekerülési értéken szerepelnek, értékvesztés elszámolása nem indokolt.

## 3. Saját üzletrészek bemutatása:

A Társaság nem rendelkezik visszavásárolt saját üzletrésszel.

A Pénzeszközök állományának alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
IV. PÉNZESZKÖZÖK	12 545	46 096	33 551	267,45
1. Pénztár, csekkek	291	243	-48	-16,49
2. Bankbetétek	12 254	45 853	33 599	274,19

#### 4. Az időbeli elhatárolások bemutatása

Az időbeli elhatárolások állományának alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
C. Aktív időbeli elhatárolások	48 448	35 564	-12 884	-26,59
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	48 296	35 185	-13 111	-27,15
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	152	379	227	149,34
3. Halasztott ráfordítások	0	0	0	

#### 5. A saját tőke bemutatása

A saját tőke elemeinek mozgástábláját a kiegészítő melléklet MD-ST jelű melléklete tartalmazza.

A tulajdonosok a jegyzett tőkét teljes mértékben a vállalkozás rendelkezésére bocsátották.

A tárgy évi adózott eredményt át kell vezetni az eredménytartalékba.

A beszámolási időszakban osztalékéleg nem került kifizetésre.

#### 6. A céltartalékok bemutatása

A beszámolási időszakban sem nem képeztünk, sem nem használtunk fel céltartalékot.

#### 7. Információk a kötelezettségekről

A hosszú lejáratú kötelezettségek mérleg sor értéke: 0 ezer Ft

#### 8. Passzív időbeli elhatárolások bemutatása

A passzív időbeli elhatárolások állományának alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
G. Passzív időbeli elhatárolások	447	396	-51	-11,41
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	0	
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli	447	396	-51	-11,41

elhatárolása				
3. Halasztott bevételek	0	0	0	

## 9. Bevételek bemutatása:

Az értékesítés nettó árbevételének alakulása:

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	541 799	561 072	19 273	3,56
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0	
I. Értékesítés nettó árbevétele	541 799	561 072	19 273	3,56

Az egyéb bevételek alakulása:

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
III. Egyéb bevételek	1 292	133	-1 159	-89,71
Ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	0	

Az értékesítés nettó árbevétele teljes egészében belföldön, a főtevékenységi körben merült fel.

A Társaságnak nem volt kapott támogatásból származó bevétele.

## 10. Igénybe vett szolgáltatások bemutatása:

Az igénybe vett szolgáltatások jelentős tételei jogcímenként:

Jogcím	Érték
Szállítási költségek	40
Gépkocsi bérleti díja	7 600
Egyéb eszközök bérleti díja	1 104
Ingatlanok fenntartási, karbantartási, javítási költsége	39
Egyéb gépek, berendezések fenntartási, karbantartása	4 489
Reklám, propaganda költségek	1 801

Továbbképzések költségei	96
Könyvvizsgálói tevékenység díja	400
Könyvviteli/számviteli tevékenység költsége	2 548
Ügyvédi díjak	4 320
Posta költségek	53
Hírközlési költségek	1 570
Vagyonvédelem	129 598
Számítástechnikai szolgáltatások	70
Egyéb szolgáltatások	1 716
Tagsági díjak	5
Gépjármű használattal kapcsolatos egyéb költségek	1 809
Egyéb igénybevett szolgáltatások költsége	6 105

A személyi jellegű ráfordítások alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
10. Bérköltség	231 792	266 447	34 655	14,95
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	12 763	18 118	5 355	41,96
12. Bérjárulékok	29 031	32 296	3 265	11,25
V. Személyi jellegű ráfordítások	273 586	316 861	43 275	15,82

Az egyéb ráfordítások alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
VII. Egyéb ráfordítások	10 564	11 781	1 217	11,52
Ebből: értékvesztés	0	0	0	

### 11. Adott támogatások

A Társaság a tárgy évben nem adott közcélú adományt közhasznú tevékenységet végző civil szervezetnek.

A pénzügyi műveletek eredményének alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0	
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	
14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0	
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	
15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0	
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	174	338	164	94,25
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0	
Ebből értékelési különbözet	0	0	0	
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	174	338	164	94,25
18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0	
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0	
19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0	
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0	
20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0	0	
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0	
21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0	0	0	
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	4	4	
Ebből értékelési különbözet	0	0	0	
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	4	4	

## 12. Az adó levezetése

A társasági adó levezetést az ADO-TA jelű melléklet tartalmazza. Társaságunk tárgyévben az elvárt adó szerint adózik.

## 13. A Cash-flow kimutatást a beszámoló B-CF jelű melléklete tartalmazza.

#### 14. Kivételes nagyságú és előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások

Társaságunk a tevékenységének jellemzői alapján határozza meg a kivételes nagyságú, illetve előfordulású tételeket.

**Kivételes nagyságú bevétel:** minden esetben az egy gazdasági eseményből (szerződésből), eredő bevétel, amely eléri, vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes számvitel szerinti bevétel 40%-át.

**Kivételes nagyságú költség:** minden esetben az egy gazdasági eseményből (szerződésből), eredő költség, amely eléri, vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes költsége és ráfordítása együttes értékének 40%-át.

**Kivételes nagyságú ráfordítás:** minden esetben az egy gazdasági eseményből (szerződésből), eredő ráfordítás, amely eléri, vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes költsége és ráfordítása együttes értékének 40%-át.

**Kivételes előfordulású bevétel:** minden olyan bevétel, amely Társaságunk üzletszerű működésével nincs szoros összefüggésben, vagy közvetlen kapcsolatban, rendszeres üzletmenetén kívül esik, a bekövetkezése eseti jellegű. Minden esetben kivételes előfordulású bevételnek kell tekinteni pl. az összes bevétel 30%-át meghaladó támogatást.

**Kivételes előfordulású költség, ráfordítás:** minden olyan költség vagy ráfordítás, amely Társaságunk üzletszerű működésével nincs szoros összefüggésben, vagy közvetlen kapcsolatban, rendszeres üzletmenetén kívül esik, a bekövetkezése eseti jellegű. Minden esetben kivételes előfordulású költségnek, ráfordításnak kell tekinteni pl. a természeti károkkal kapcsolatos költségeket, ráfordításokat.

**A számviteli politikában meghatározott kivételes nagyságú és előfordulású bevételek és ráfordítások a következők:**

- UV Szolgáltatási szerződés bevétele: 468.890eFt
- Bérköltség : 239.901eFt

## 15. A pénzügyi vagyoni helyzet bemutatása

A pénzügyi vagyoni helyzet mutatóit a beszámoló B-MU jelű melléklete szemlélteti.

### V. Tájékoztató rész.

#### 1. A tárgyévi munkavállalói létszám, bér, személyi jellegű egyéb kifizetésének bemutatása

A statisztikai állományi létszám: 33 fő

Bér és személyi jellegű egyéb kifizetések:

Megnevezés	ezer Ft		
	Fizikai	Szellemi	Összesen
Létszám	29 fő	4 fő	33 fő
Béreköltség	212 409	54 038	266 447
Személyi jellegű egyéb kifizetések	11 841	6 277	18 118

Bérf járulékok:

Megnevezés	ezer Ft	
	Érték	
Szociális Hozzájárulási adó	30 464	
Rehabilitációs hozzájárulás	1 832	

#### 2. A vezető tisztségviselők, igazgatóság, felügyelő bizottság által a beszámolási időszakban felvett járandóság, nekik folyósított előlegek

A vezető tisztségviselők felvett járandósága a béreköltségekből az ügyvezetői megbízási díj, mert az ügyvezető a feladatát megbízási jogviszonyban látja el.

A vezető tisztségviselőknek a tárgy évben adott előleg, vagy kölcsön nem volt.

A Társaságnál igazgatóság nem működik.

A Társaságnál 3 tagú felügyelő bizottság működik.

A felügyelő bizottság (FB) tagjai tevékenységéért felvett járandósága a béreköltségekből az ügyvezetői megbízási díj, mert a felügyelő bizottság a feladatát megbízási jogviszonyban látja el.

### 3. Kapcsolt-, társult-, és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások bemutatása

A Társaságnak nincs leányvállalata.

A Társaság nem rendelkezik közös vezetésű vállalkozással.

A Társaság nem rendelkezik társult vállalkozással.

A Társaság nem rendelkezik egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással.

### 4. Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni tranzakciók

A Társaság kapcsolt vállalkozásaival szembeni ügyleteinek a kapcsolat szerinti bemutatása:

ezer Ft

Mérlegsor	Anyavállalattal szemben	Leányvállalattal szemben
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban (A.III.2)	0	0
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben (B.II.2)	13 212	0
Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben (F.I.1)	0	0
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben (F.II.6)	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben (F.III.6)	1 358	0

Kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló kötelezettségekre nem képzett céltartalékot.

### 5. A Kapcsolt felekkel bonyolított ügyletek

A Társaságnál a tárgy évben nem volt olyan kapcsolt felekkel bonyolított ügylet, amely lényeges lett volna, és nem a szokásos piaci feltételek között valósult meg.

### 6. Határidős-, opciós-, swap ügyletek bemutatása

A tárgyévben nem keletkezett lezárt határidős, opciós ügylet, valamint swap ügylet.

### 7. A mérlegben meg nem jelenő kötelezettségekről

A beszámolási időszakban nem keletkezett olyan kötelezettség, amely a könyvekbe ne került volna be, viszont a beszámoló, illetve a társaság gazdasági helyzetének a megítélése szempontjából jelentőséggel bírna.

## **8. Veszélyes hulladékkal való gazdálkodás.**

Veszélyes hulladék előállítására és kezelésére vonatkozóan a társaság az előírt rendelkezésének megfelelően jár el.

Budapest, 2026. április 29.

### **Mellékletek:**

Mutatók (B-MU. melléklet)

ezer Ft

Az eredmény és a jövedelmezőség mutatószámai		
Mutató megnevezése	2024.12.31	2025.12.31
Üzemi tevékenység eredménye	1 913	2 456
Pénzügyi műveletek eredménye	174	334
<b>Adózás előtti eredmény összesen</b>	<b>2 087</b>	<b>2 790</b>
Adózott eredmény	1 109	1 779

ezer Ft

A jövedelmezőség alakulása			
Mutató megnevezése	Mutató számítása	2024.12.31	2025.12.31
<b>Árbevétel arányos üzemi eredmény</b>	Üzemi tev. eredménye	1 913	2 456
	Ért. nettó árbevétele	541 799 = 0,35 %	561 072 = 0,44 %
<b>Tőkearányos adózott eredmény</b>	Adózott eredmény	1 109	1 779
	Saját tőke	39 492 = 2,81 %	41 271 = 4,31 %
<b>Eszközhatékonyság</b>	Adózott eredmény	1 109	1 779
	Teljes eszközállomány	104 493 = 1,06 %	104 397 = 1,70 %

ezer Ft

A költségszerkezet alakulása				
Mutató megnevezése	2024.12.31	%	2025.12.31	%
Nettó árbevétel	541 799	0	561 072	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0
<b>Bruttó árbevétel (termelési érték)</b>	<b>541 799</b>	<b>0</b>	<b>561 072</b>	<b>0</b>
Egyéb bevétel	1 292	0	133	0
<b>Összes bevétel</b>	<b>543 091</b>	<b>100</b>	<b>561 205</b>	<b>100</b>
Anyagköltség	6 491	1	7 123	1
Igénybe vett szolgáltatások értéke	157 697	29	163 364	29
Egyéb szolgáltatások értéke	3 223	1	3 636	1
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	0
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	84 984	16	53 045	9
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>252 395</b>	<b>46</b>	<b>227 168</b>	<b>40</b>
Béreköltség	231 792	43	266 447	47

Személyi jellegű egyéb kifizetések	12 763	2	18 118	3
Bérfeladások	29 031	5	32 296	6
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>273 586</b>	<b>50</b>	<b>316 861</b>	<b>56</b>
Értéksökkenési leírás	4 633	1	2 939	1
Egyéb ráfordítások	10 564	2	11 781	2
<b>Összes költség és ráfordítás</b>	<b>541 178</b>	<b>100</b>	<b>558 749</b>	<b>100</b>
<b>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye</b>	<b>1 913</b>	<b>0</b>	<b>2 456</b>	<b>0</b>

ezer Ft

A pénzügyi helyzet mutatószámai					
Mutató megnevezése	Mutató számítása	2024.12.31		2025.12.31	
Likviditási mutató	Forgóeszközök	54 880	= 0,85	67 791	= 1,08
	Rövid lejáratú köt.	64 554		62 730	
Likviditási gyorsráta	Pénze.+értékp.+köv.	54 880	= 0,85	67 791	= 1,08
	Rövid lejáratú köt.	64 554		62 730	
Készpénzlikviditás	Pénzeszközök+értékp.	12 545	= 0,19	46 096	= 0,73
	Rövid lejáratú köt.	64 554		62 730	
Nettó működő tőke	Forgóeszközök - Rövid lejáratú köt.	-9 674		5 061	
Vevőkintlévőség napokban	Záró vevőállomány	1 703	= 1,15	870	= 0,57
	Átlagos napi árbevétel	1 484		1 537	
Szállítói kötelezettség napokban	Záró szállítóállomány	29 325	= 42,44	22 833	= 36,71
	Átl. napi anyagjell. ráf.	691		622	
Készletállomány napokban	Zárókészlet	0	= 0,00	0	= 0,00
	Átlagos napi ELÁBÉ	0		0	

ezer Ft

A vagyoni helyzet és a tőkeszerkezet mutatószámai					
Mutató megnevezése	Mutató számítása	2024.12.31		2025.12.31	
Tőkeszerkezeti mutató	Saját tőke	39 492	= 61,18 %	41 271	= 65,79 %
	Kötelezettségek	64 554		62 730	
Saját tőke és jegyzett tőke aránya	Saját tőke	39 492	= 1 316,40 %	41 271	= 1 375,70 %
	Jegyzett tőke	3 000		3 000	
Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke	39 492	= 3 389,87 %	41 271	= 3 960,75 %
	Befektetett eszközök	1 165		1 042	
Vagyonszerkezet	Befektetett eszközök	1 165	= 2,12 %	1 042	= 1,54 %
	Forgóeszközök	54 880		67 791	
Befektetett eszközök aránya	Befektetett eszközök	1 165	= 1,11 %	1 042	= 1,00 %
	Teljes eszközállomány	104 493		104 397	

ezer Ft/fő/év

<b>Személyi jellegű ráfordítások alakulása</b>			
<b>Mutató megnevezése</b>	<b>Mutató számítása</b>	<b>2024.12.31</b>	<b>2025.12.31</b>
<b>1 főre jutó éves átlagos személyi jellegű ráfordítás</b>	Személyi jellegű ráford. Átlagos áll. létszám	$\frac{273\,586}{33} = 8\,290$	$\frac{316\,861}{33} = 9\,602$
<b>1 főre jutó éves átlagos bérköltés</b>	Bérköltés Átlagos áll. létszám	$\frac{231\,792}{33} = 7\,024$	$\frac{266\,447}{33} = 8\,074$
<b>1 főre jutó havi átlagos személyi jellegű ráfordítás</b>	Havi szem. jellegű ráford. Átlagos áll. létszám	$\frac{22\,799}{33} = 691$	$\frac{26\,405}{33} = 800$
<b>1 főre jutó havi átlagos bérköltés</b>	Havi bérköltés Átlagos áll. létszám	$\frac{19\,316}{33} = 585$	$\frac{22\,204}{33} = 673$

Cash flow kimutatás (B-CF. melléklet)

ezer Ft

Megnevezés		Előző év	Tárgyév
<b>I. Működési cash-flow (1-13. sorok)</b>		<b>1 767</b>	<b>36 367</b>
1.a	Adózás előtti eredmény	2 087	2 790
1.ae	Ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás		
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben		
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1.a+1.b)	2 087	2 790
2.	Elszámolt amortizáció	4 633	2 939
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás		
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-1 250	
6.	Szállítói kötelezettség változása	-1 706	-7 013
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	2 740	5 189
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	-127	-51
9.	Vevőkövetelés változása	4 680	43 189
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	36 660	-22 549
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	-44 972	12 884
12.	Fizetett adó (nyereség után)	-978	-1 011
13.	Fizetett osztalék, részesedés		
<b>II. Befektetési cash-flow (14-18. sorok)</b>		<b>-3 527</b>	<b>-2 816</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-4 777	-2 816
15.	Befektetett eszközök eladása	1 250	
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása		
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek		
18.	Kapott osztalék, részesedés		
<b>III. Finanszírozási cash-flow (19-26. sorok)</b>			
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele		
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele		
21.	Hitel és kölcsön felvétele		
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz		
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)		
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése		

25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése		
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz		
<b>IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)</b>		<b>-1 760</b>	<b>33 551</b>
27.	Devizás pénzeszközök átértékelése		
<b>V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV. + 27. sorok)</b>		<b>-1 760</b>	<b>33 551</b>

Társasági adó levezetés ( ADO-TA. melléklet)

Megnevezés	Érték
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2 790</b>
<b>ADÓALAP CSÖKKENTŐ TÉTELEK</b>	<b>0</b>
Adótörv szerinti écs leírás + kivezetett, átsorolt tárgyi eszköz nyilvántartási értéke	2 939
<b>Adózás alapját csökkentő tételek összesen</b>	<b>2 939</b>
<b>ADÓALAP NÖVELŐ TÉTELEK</b>	<b>0</b>
Számvitelben elszámolt écs, terven felüli écs	2 939
Adóbírság, késedelmi pótlék, jogkövetkezményekből adódó kötelezettség (kivéve önellenőrzési pótlék)	27
<b>Adózás alapját növelő tételek összesen</b>	<b>2 966</b>
<b>ADÓKEDVEZMÉNYEK</b>	<b>0</b>
<b>Adókedvezmények összesen</b>	<b>0</b>
<b>VISSZAFIZETENDŐ TÁRSASÁGI ADÓ</b>	<b>0</b>
<b>Visszafizetendő társasági adó összesen</b>	<b>0</b>
<b>AZ ADÓ LEVEZETÉSE</b>	<b>0</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2 790</b>
<b>Adózás alapját csökkentő tételek összesen</b>	<b>2 939</b>
<b>Adózás alapját növelő tételek összesen</b>	<b>2 966</b>
<b>Adózás alapját képező eredmény</b>	<b>2 817</b>
<b>Tényleges társasági adó</b>	<b>1 011</b>
<b>Fizetendő társasági adó</b>	<b>1 011</b>

Befektetett eszközök - tükör (MA-BT. melléklet)

ezer Ft

Megnevezés	BRUTTÓ ÉRTÉK					ÉRTÉKCSÖKKENÉS					NETTÓ ÉRTÉK
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró	
<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>494</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>494</b>	<b>494</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>494</b>	<b>0</b>
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Vagyoni értékű jogok	86	0	0	0	86	86	0	0	0	86	0
4. Szellemi termékek	408	0	0	0	408	408	0	0	0	408	0
5. Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>27 213</b>	<b>2 815</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 028</b>	<b>26 047</b>	<b>2 939</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28 986</b>	<b>1 042</b>
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	12 369	1 446	0	0	13 815	12 248	1 528	0	0	13 776	39
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	14 844	1 369	0	0	16 213	13 799	1 411	0	0	15 210	1 003
4. Tenyészállatok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Beruházások, felújítások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>27 707</b>	<b>2 815</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 522</b>	<b>26 541</b>	<b>2 939</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29 480</b>	<b>1 042</b>

Saját tőke alakulása (MD-ST. melléklet)

ezer Ft

Megnevezés	Jegyzett tőke	Jegyzett de be nem fizetett	Tőke- tartalék	Eredmény- tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Saját tőke
<b>Nyitóállomány az év elején</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35 383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 109</b>	<b>39 492</b>
<b>A saját tőke összetételének változása</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	0	1 109	0	0	-1 109	0
Jegyzett tőke emelés eredménytartalékból vagy tőketartalékból	0	0	0	0	0	0	0	0
Átvezetés eredménytartalék és tőketartalék között	0	0	0	0	0	0	0	0
Átvezetés eredménytartalék és lekötött tartalék között	0	0	0	0	0	0	0	0
Átvezetés tőketartalék és lekötött tartalék között	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb mozgások	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 109</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 109</b>	<b>0</b>
<b>A saját tőke értékének változása</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Jegyzett tőke emelés vagy csökkentés	0	0	0	0	0	0	0	0
Befizetés eredmény-, tőke-, vagy lekötött tartalékba	0	0	0	0	0	0	0	0
Tőketartalék vagy eredménytartalék átadás	0	0	0	0	0	0	0	0
Tőketartalék vagy eredménytartalék átvétel	0	0	0	0	0	0	0	0
Eredménytartalék esőkkénese osztalékfizetés miatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Tárgyévi adózott eredmény	0	0	0	0	0	0	1 779	1 779
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 779</b>	<b>1 779</b>
<b>Záróállomány az év végén</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36 492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 779</b>	<b>41 271</b>



**AUDIT-LINE**

KÖNYVELŐ ES KÖNYVVIZSGÁLÓ KFT.

1107. Budapest Balkán u. 12. fszt.1.

Tel: 263-29-03

e-mail: [info@auditline.hu](mailto:info@auditline.hu)

[www.auditline.hu](http://www.auditline.hu)

cgjsz: 01-09-661579

Elektronikusan aláírta:

Eszenyiné Fekete Ágnes Zsuzsanna  
2026-04-29 09:28:30 +0200



Iktatószám: AL4218-01/2026

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### Az Újpesti Vagyonőr Kft tulajdonosának

#### Vélemény

Elvégeztem az Újpesti Vagyonőr Kft, cégjegyzékszám 01-09-716821 ("a Társaság") 2025. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2025. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az

**eszközök és források egyező végösszege  
az adózott eredmény**

**104 397 eFt,  
1 779 eFt nyereség**

és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2025. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

#### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Független vagyok a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

#### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az Újpesti Vagyonőr Kft 2025. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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

Véleményem szerint az Újpesti Vagyonőr Kft 2025. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Újpesti Vagyonőr Kft 2025. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásomra, így e tekintetben nincs jelentenivalóm.

#### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért**

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzé tegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

#### **A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége**

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

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

Továbbá:

- Azonosítom és felmérem az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítom és végrehajtom az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékokat szerzek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékelem az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Kelt az elektronikus aláírás időbélyegzője szerint

---

*Audit-Line Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft*  
*Eszenyiné Fekete Ágnes*  
*ügyvezető igazgató*  
*1107 Budapest, Balkán u. 12. fszt. 1.*  
*nyilvántartási szám: 000030*

---

*Eszenyiné Fekete Ágnes*  
*kamarai tag könyvvizsgáló,*  
*kamarai tagsági szám: 003172*