

Statisztikai számjel: 11051691-6820-114-04
Cégjegyzék száma: 04-10-001475

a vállalkozás megnevezése: Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt.

a vállalkozás címe, telefonszáma: 5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6. 66/445-542

Éves beszámoló

2025.
üzleti évről

Keltezés: Békéscsaba, 2026. április 17.

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt
5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
Adószám: 11051691-2-04
Tel./Fax: 66/445-542

.....
a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Statistikai számjel: 11051691-6820-114-04
Cégjegyzék száma: 04-10-001475

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2025. 12. 31. (év/hó/nap)

MÉRLEG „A” változat
Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezés	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
A.	Befektetett eszközök (I.+II.+III. sor)	2.111.261		2.047.632
I.	IMMATERIÁLIS JAVAK (01.-07. sorok)	43		1.229
01.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
02.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
03.	Vagyoni értékű jogok			1.229
04.	Szellemi termékek	43		
05.	Üzleti vagy cégérték			
06.	Immateriális javakra adott előlegek			
07.	Immateriális javak érték helyesbítése			
II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK (01.-07. sorok)	1.843.558		1.772.243
01.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1.750.708		1.695.150
02.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	71.697		61.220
03.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	16.015		12.693
04.	Tenyészállatok			
05.	Beruházások, felújítások	4.508		3.180
06.	Beruházásokra adott előlegek	630		
07.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (01.-10. sorok)	267.660		274.160
01.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	267.660		274.160
02.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
03.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
04.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedés viszonyban álló vállalkozásban			
05.	Egyéb tartós részesedés			
06.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
07.	Egyéb tartósan adott kölcsön			
08.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
09.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt.

5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.

Adószám: 11051691-2-04

Tel./Fax: 06/445-542

adóvállalkozás vezetője (képviselője)

Békéscsaba, 2026. április 17.

Statistikai számjel: 11051691-6820-114-04

Cégjegyzék száma: 04-10-001475

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2025. 12. 31. (év/hó/nap)

MÉRLEG „A” változat
Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezés	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
B.	Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)	354.921		398.037
I.	KÉSZLETEK (01.-06. sorok)	34.491		19.998
01.	Anyagok	1.199		380
02.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
03.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
04.	Késztermékek			
05.	Áruk	33.292		19.618
06.	Készletekre adott előlegek			
II.	KÖVETELÉSEK (01.-08. sorok)	190.410		145.515
01.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	58.520		49.326
02.	Követelések kapcsolattal vállalkozással szemben	66.323		93.367
03.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
04.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
05.	Váltókövetelések			
06.	Egyéb követelések	65.567		2.822
07.	Követelések értékelési különbözete			
08.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
III.	ÉRTÉKPAPÍROK (01.-06. sorok)			
01.	Részesedés kapcsolattal vállalkozásban			
02.	Jelentős tulajdoni részesedés			
03.	Egyéb részesedés			
04.	Saját részvények, saját üzletrészek			
05.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
06.	Értékpapírok értékelési különbözete			
IV.	PÉNZESZKÖZÖK (01.-02. sorok)	130.020		232.524
01.	Pénztár, csekkek	5		9
02.	Bankbetétek	130.015		232.515
C.	Aktív időbeli elhatárolások (01.-03. sorok)	825		985
01.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása			
02.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	825		985
03.	Halasztott ráfordítások			
	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C. sor)	2.467.007		2.446.654

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt.

5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.

Adószám: 11051691-2-04

Tel./Fax: 66/446-642

(5)

Békéscsaba, 2026. április 17.

Állalkozás vezetője (képviselője)

Statistikai számjel: 11051691-6820-114-04
Cégjegyzék száma: 04-10-001475

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2025. 12. 31. (év/hó/nap)

MÉRLEG „A” változat
Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezés	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
D.	Saját tőke (I.+II.+III.+IV.+V.+VI. sor)	967.224		993.126
I.	JEGYZETT TŐKE	428.000		429.000
	I. sorból: visszavásárolt tulajdonosi részesezés névértéken			
II.	JEGYZETT, DE MEG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
III.	TŐKETARTALÉK	301.610		307.610
IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	222.372		212.614
V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK			25.000
VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (01.-02. sorok)			
01.	Érték helyesbítés értékelési tartaléka			
02.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	15.242		18.902
E.	Céltartalékok (01.-03. sorok)			55.000
01.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
02.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			55.000
03.	Egyéb céltartalék			
F.	Kötelezettségek (I.+II.+III sor)	451.858		382.665
I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (01.-04. sorok)			
01.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
02.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben			
03.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesezési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
04.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt
5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
Adószám: 11051691/2-04
Tel./Fax: 66/446-442
(5.)

Békéscsaba, 2026. április 17.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 11051691-6820-114-04
Cégjegyzék száma: 04-10-001475

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2025. 12. 31. (év/hó/nap)

MÉRLEG „A” változat
Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezés	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (01.-09. sorok)	87.287		76.991
01.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
02.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
03.	Tartozások kötvénykibocsátásból			
04.	Beruházási és fejlesztési hitelek	34.615		25.283
05.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
06.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
07.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
08.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
09.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	52.672		51.708
III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (01. -11. sorok)	364.571		305.674
01.	Rövid lejáratú kölcsönök			
	01-es sorból: az átváltoztatható és átváltozó kötvények			
02.	Rövid lejáratú hitelek	9.332		9.332
03.	Vevőktől kapott előlegek			181
04.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	148.806		99.863
05.	Váltótartozások			
06.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	113.177		94.603
07.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
08.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
09.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	93.256		101.695
10.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
G.	Passzív időbeli elhatárolások (01.-03. sorok)	1.047.925		1.015.863
01.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	25.784		22.927
02.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	16.886		23.009
03.	Halasztott bevételek	1.005.255		969.927
	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+F.+G. sorok)	2.467.007		2.446.654

Békéscsaba, 2026. április 17.

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ ZRT.
5600 Békéscsaba, Irinyi János utca 6.
Adószám: 11051691-0000
a vállalkozás vezetője (képviselője)
(5.)

Statisztikai számjel: 11051691-6820-114-04
Cégjegyzék száma: 04-10-001475

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2025. 12. 31. (év/hó/nap)

**Forgalmi költség eljárással készített eredménykimutatás
„A” változat**

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezés	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1.247.940		1.274.084
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	1.247.940		1.274.084
03.	Értékesítés elszámolt közvetlen önköltsége	1.490.077		1.472.851
04.	Eladott áruk beszerzési értéke	3.568		4.774
05.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	173.994		116.151
II.	Értékesítés közvetlen költségei (03.+04.+05.)	1.667.639		1.593.776
III.	Értékesítés bruttó eredménye (I.-II.)	- 419.699		- 319.692
06.	Értékesítési, forgalmazási költségek			
07.	Igazgatási költségek	152.007		144.114
08.	Egyéb általános költségek			
IV.	Értékesítés közvetett költségei (06.+07.+08.)	152.007		144.114
V.	Egyéb bevételek	631.864		582.301
	V. sorból: visszaírt értékvesztés	1.253		25
VI.	Egyéb ráfordítások	42.733		96.763
	VI. sorból: értékvesztés	7.354		8.863
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (±III.-IV.+V.-VI.)	17.425		21.732

Békéscsaba, 2026. április 17.

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt

5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.

Adószám: 11051691-2-04

Tel/Fax: 66/445-547

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 11051691-6820-114-04
Cégjegyzék száma: 04-10-001475

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2025. 12. 31. (év/hó/nap)

Forgalmi költség eljárással készített eredménykimutatás
„A” változat

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezés	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
09.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
	09. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
10.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyanmyereségek			
	10. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
11.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek			
	11. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
12.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	5.480		6.407
	12. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
13.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	26		
	13. sorból: értékelési különbözet			
VII.	Pénzügyi műveletek bevételei (09.+10.+11.+12.+13.)	5.506		6.407
14.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	14. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek			
	15. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
16.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	4.295		2.701
	16. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
17.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
18.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1		
	18. sorból: értékelési különbözet			
VIII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (14.+15.+16.+17.+18)	4.296		2.701
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VII.-VIII.)	1.210		3.706
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)	18.635		25.438
IX.	Adófizetési kötelezettség	3.393		6.536
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-IX.)	15.242		18.902

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt
5600 Békéscsaba, Irányi ú./4-6.
Adószám: 11051691-2-04
Tel./Fax: 66/445-542

Békéscsaba, 2026. április 17.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

**Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt.
5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.**

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
a 2025. évi éves beszámolóhoz

I. ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK

1./ A vállalkozás bemutatása

A társaság cégneve:	Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt.
A társaság székhelye:	5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
A társaság levelezési címe:	5601 Békéscsaba, Pf.: 481.
Az alapítás időpontja:	1995. szeptember 15.
A társaság alapítója:	Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata
Cégbejegyzés kelte:	1997. január 6.
Cégjegyzék száma:	Cg. 04-10-001475

A társaság egyszemélyes részvénytársaság, abban az alapító az egyedüli részvényes. A társaság alaptőkéje a mérleg fordulónapján 429.000 e Ft, amely 237.270 e Ft pénzbetétből és 191.730 e Ft nem pénzbetétből tevődik össze.

A társaság 2012. január 1-től a Törzsház konszern irányító vállalata lett.

A társaság leányvállalatainak főbb adatai:

megnevezés	székhely	jegyzett tőke e Ft	tulajdoni hányad
Árpád Fürdő Vízgyógyászati Kft.	5600 Békéscsaba, Árpád sor 3.	3.500	100 %
Békéscsabai Város- fejlesztési Nonprofit Kft.	5600 Békéscsaba, Szent István tér 7	25.250	100 %
Békéscsabai Városgazdálkodási Kft.	5600 Békéscsaba, Pásztor u. 17.	4.000	100 %
Békéscsaba Energia ESCO Kft.	5600 Békéscsaba, Szent István tér 7.	3.000	100 %
Békéscsabai Médiacentrum Kft.	5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.	3.000	100 %
Csabapark Kft. (2026. január 1-től)	5600 Békéscsaba, Gyulai út 61/2.	3.500	100 %

A társaság leányvállalatai leányvállalatainak főbb adatai:

megnevezés	székhely	jegyzett tőke e Ft	tulajdoni hányad
Békéscsaba SMART Menedzsment Kft.	5600 Békéscsaba, Szent István tér 7.	3.000	Békéscsaba Energia ESCO Kft. 100 %
Békéscsabai Energiaközösség NKft.	5600 Békéscsaba, Szent István tér 7.	3.000	Békéscsaba Energia ESCO Kft. 100 %

A társaság fő tevékenysége továbbra is az önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése és bérbeadása, melyet az önkormányzat és társaságunk között létrejött megbízási szerződés alapján végzünk. Ez a tevékenység 2012. január 1-től kibővült a korábban a Békéscsabai Vállalkozói Centrum Kft. hasznosítási körébe tartozó ingatlanokkal, másrészt pedig a vásárcsarnok és piac üzemeltetésével.

Az ingatlanhasznosítás mellett továbbra is működtetjük a fizetőparkolási rendszert, ellátjuk a Város megrendelésére végzett lakás felújítási munkákat és a különböző ingatlanok bontását. Beszedjük a korábban értékesített lakások vételár részleteit.

A beszámolási időszakban a társaság 49.105 e Ft értékű beruházást, felújítást hajtott végre.

Ennek összetevői a következők:

Ingatlan felújítások	26.412 e Ft
<ul style="list-style-type: none"> • Főtéri parkolás • Fürdő felújítás • Andrássy 58. buszpályaudvar felújítás • Sportcsarnok felújítás 	
Natúrpark eszközök beszerzése	7.435 e Ft
Eszközvásárlások (gépek, kézsárítók, szaunakályha, klíma, fűnyíró)	5.088 e Ft
<u>Számítógépek, monitorok, telefonok beszerzése</u>	<u>9.210 e Ft</u>

Összesen: 48.145 e Ft

Az immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének és elszámolt értékcsökkenésének tárgyévi változásait mérlegsoronként részletezve az 1. sz. melléklet tartalmazza.

A tárgyi eszközök (ingatlanok és egyéb gépek, berendezések) karbantartására 103.561 e Ft-ot költöttünk 2025-ben, melyek az alábbi üzletágaknál merültek fel:

– ingatlanüzemeltetési üzletág	214 e Ft
– központi irányítás	1.396 e Ft
– lakásüzemeltetés	22.271 e Ft
– üzleti célú ingatlanok	30.307 e Ft
– vásárcsarnok és piac	4.769 e Ft
– Árpád Fürdő	17.549 e Ft
– ipari park és inkubátorház	3.609 e Ft
– sportlétesítmények	11.903 e Ft
– parkolás	4.296 e Ft
– egyéb tevékenységek	7.247 e Ft

Társaságunk üzletpolitikájának fontos célkitűzése a rábízott vagyon gazdaságos üzemeltetése, a fizetőparkolási rendszer önkormányzati rendeletben meghatározott elvek szerinti működtetése, valamint az Önkormányzat elvárásainak megfelelő díjak befizetése.

A közgyűlés által jóváhagyott ingatlanhasznosítási- és bérleti díjakat az előírtaknak megfelelően befizettük az Önkormányzatnak.

Ugyancsak befizetésre került a befolyt parkolási- és lakbér bevétel, az eladott lakások vételára is.

2./ A vállalkozás számviteli politikájának fő vonásai

A Törzsház konszern kialakítására tekintettel a Társaság új (azóta a törvényi változásoknak megfelelően folyamatosan aktualizált) számviteli politikát készített, amelynek főbb jellemzői a következőkben foglalhatók össze.

A társaság üzleti éve megegyezik a naptári évvel. A megbízható és valós vagyoni helyzet bemutatásához szükséges értékelési feladatok elvégzése szempontjából az irányadó időpont (mérlegkészítés időpontja) a tárgyévet követő év február 28. napja.

A számviteli törvény előírásainak megfelelően alkalmazott értékelési eljárások az alábbiak:

a./ A befektetett eszközöket beszerzési értéken számoltuk el, csökkentve azt a terv szerinti értékcsökkenés összegével.

Maradványértéket gépjárműveknél és a multifunkcionális tornacsarnoknál állapítottunk meg.

- Az immateriális javak között szereplő vagyoni értékű jogok közül a 200 e Ft alatti beszerzési értékű jogokat a beszerzéskor egyösszegben értékcsökkenési leírásként elszámoltuk. A 200 e Ft feletti bekerülési értékű, parkolási üzletághoz kapcsolódó licencek és hálózatfejlesztési hozzájárulás értékcsökkenésének elszámolását 5 év alatt, évenként azonos összegben terveztük. Az egyéb vagyoni értékű jogok terv szerinti értékcsökkenését pedig 6 év alatt számoljuk el, évente egyenlő mértékben.
- A szellemi termékek esetében a 200 e Ft alatti beszerzési értékű terméket a beszerzéskor egyösszegben értékcsökkenési leírásként elszámoltuk. A 200 e Ft-ot meghaladó beszerzések esetében a parkolási üzletághoz kapcsolódó számítógépes programok értékcsökkenési leírását 5 év alatt, évenként azonos összegben terveztük. Az egyéb területeken alkalmazott programok terv szerinti értékcsökkenését 3 év alatt számoljuk el, évente egyenlő mértékben.
- Az ingatlanok értékcsökkenési leírásánál saját tulajdonú ingatlan esetében 2 %, bérelt ingatlan esetében 6 % amortizációval számoltunk.
- A műszaki és egyéb gépek, berendezések esetében a 200 e Ft alatti beszerzési értékű tárgyi eszközöket a beszerzéskor egyösszegben értékcsökkenési leírásként elszámoltuk. Ezen értékhatárt meghaladó beszerzéseknél a számviteli politikában meghatározott amortizációs kulcsokat alkalmaztuk.
- Járművek esetén évi 20 %-os értékcsökkenési leírást számoltunk el.

b./ Forgóeszközök

- A készletek közül az alap- és segédanyagokat, valamint az árukat beszerzési értéken tartottuk nyilván.

- A követelések a számlázott és elismert, illetve a fizetendő összegben kerültek kimutatásra, melyet a vevőkövetelések esetében csökkentettünk az elszámolt értékvesztés összegével.
- A pénzeszközök összege a ténylegesen meglévő házipénztári pénzkészlet és a bankszámlán meglévő pénz összegét tartalmazza.

- c./ A hosszúlejáratú kötelezettségek a fejlesztési hitel éven túli törlesztőrészeit, a futamidő végén esedékesé váló - a hitelmoratórium alatt felgyűlt - kamatokat, valamint az üzleti célú ingatlanok bérleti által befizetett óvadékot tartalmazzák a szerződés szerinti összeggel megegyezően.
- d./ A rövidlejáratú kötelezettségek egy éven belül esedékes összegek, egyezően a kibocsátott számlákkal, szerződésekkel, adóbevallásokkal és egyéb elszámolásokkal.
- e./ Az aktív és passzív időbeli elhatárolások elkülönítése a tárgyév valós eredményének megállapítása érdekében megtörtént.

A négy Kft. üzletrészének apportálása miatt társaságunk anyavállalat lett. A tagvállalatok száma 2013-ban a Békéscsabai Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft.-vel ötre, majd 2015-ben a Békéscsabai Médiacentrum Kft. megalapításával hatra, 2017-ben a Békéscsabai Városgazdálkodási Kft. megalapításával hétre, végül 2020-ban a Békéscsaba Energia ESCO Kt. megalapításával nyolcra nőtt. 2021. december 22-vel tulajdonos váltás miatt kikerült a törzsházból a Békéscsabai Médiacentrum Kft. 2022. októberében a Békéscsabai Városfejlesztési NKft. leányvállalatunk megalapította a Csabapark Étterem Kft.-t, majd 2023. márciusában a Békéscsaba Energia ESCO Kft. leányvállalatunk a Békéscsaba SMART Menedzsment Kft.-t. 2023. októberében pedig elindult a Békéscsabai Hulladékgazdálkodási NKft. egyszerűsített végelszámolása és a céget 2024. január 11-én törölték a cégnyilvántartásból. 2024. októberében a Békéscsaba Energia ESCO Kft. leányvállalatunk megalapította a Békéscsaba Energiaközösség NKft.-t. 2025. január 1-től a Békéscsabai Médiacentrum Kft. visszakerült a törzsházba és 2026. január 1-től pedig a Csabapark Kft. lett a közvetlen leányvállalatunk.

A fentiekre tekintettel összevont (konszolidált) beszámolót kellene készíteni, ez a kötelezettség azonban nem áll fenn, mivel a Szt. 117. § (1) bekezdésében rögzített mutatóértékek közül egyik sem éri el a konszolidált beszámoló készítésére előírt értéket.

A számvitelpolitika szerint társaságunk az éves beszámoló mérlegének „A” változatát, valamint az eredménykimutatás forgalmi költség eljárással készülő „A” változatát készítette el. Az eredménykimutatás típusának megváltoztatását az indokolta, hogy a Törzsház konszern megalakítása óta alkalmazott tervezési táblák is forgalmi költség eljárással készülnek, így a terv- és a tényszámok összehasonlíthatóvá váltak.

II. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

A 2025. december 31-i éves beszámoló mérlegének tárgyévi adatait az alábbiakban mutatjuk be.

Vagyoni értékű jogok

Parkolás fejlesztési hozzájárulás 1.229 e Ft

Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok: egyrészt a társaság tulajdonát képező ingatlanok, másrészt pedig az önkormányzati tulajdonú ingatlanokon végzett beruházások, felújítások nettó értékét tartalmazza.

megnevezés	nettó értéke (e Ft)
Beépítetlen telek (1451 hrsz.)	3.082
Bcs. Kétegyházi u. 26. telek	12.020
Bcs. Szigligeti u. 6. telek	3.000
Bcs. Kórház u. 6. multifunkciós tornacsarnok	31.239
Bcs. Gyulai út 34. Vívócsarnok	99.233
Bcs. Kórház u. 4-6. Lelátó	85.506
Bcs. Szigligeti u. 6. irodaház	71.212
Bcs. Almáskerti Ipari Park Inkubátorház	92.309
Bcs. Állatvásártér épületei	8.564
CsabaPark rendezvénycsarnok	361.521
CsabaPark kolbászdudvar	148.377
CsabaPark étterem	78.378
CsabaPark óriások konyhája	71.869
Csabapark földhasználati jog	11.912
Társaság tulajdonát képező ingatlanok	1.078.222
Önkormányzati tulajdonú ingatlanokon végzett beruházások, felújítások	616.928
Ingatlanok és kapcs. vagyoni ért. jogok összesen	1.695.150

Műszaki berendezések, felszerelések, járművek:
 az ingatlanok üzemeltetéséhez szükséges szerszámok,
 gépek és járművek, Kórház u. 6. pályavilágítás,
 piac felújítás, Fürdőben légsátor, szivattyúk,
 freestyle pálya kialakítás, sportcsarnok
 hangtechnika nettó értékét tartalmazza 61.220 e Ft

Egyéb berendezések, felszerelések, járművek:
 számítógépek, ügyvitel-technikai és híradástechnikai
 berendezések, irodabútorok,
 öltözőszekrények, állványos polcrendszer,
 egyéb eszközök, valamint gépjárművek
 nettó értékét tartalmazza 12.693 e Ft

Beruházások, felújítások: a tárgyév végéig üzembe
 nem helyezett beruházások, felújítások

Fürdő energiaracionalizálás tanulmányterv	1.980 e Ft
Sportcsarnok hűtés tanulmányterv	200 e Ft
Piac 2. kútfúrás igazgatási díj	40 e Ft
Sportcsarnok építészeti műszaki kivitelezés	620 e Ft
Sportcsarnok villamos kiviteli tervek készítése	340 e Ft

Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban:

Árpád Fürdő Vízigyógyászati Kft. üzletrész:	38.735 e Ft
Békéscsabai Városfejlesztési Kft. üzletrész:	23.925 e Ft
Békéscsabai Városgazdálkodási Kft. üzletrész:	202.000 e Ft
Békéscsaba Energia ESCO Kft. üzletrész:	3.000 e Ft
Békéscsabai Médiacentrum Kft.	3.000 e Ft
Csabapark Kft.	3.500 e Ft

Anyagok:

Parkolójegyek, parkolási bérletek	271 e Ft
Fürdő bérletek	68 e Ft
Piac bérletek	41 e Ft

Áruk:

Közvetített szolgáltatások	19.263 e Ft
Sportcsarnok büfé áru	217 e Ft
Betétdíjas göngyöleg	138 e Ft

Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők):

Megnevezés	eredeti követelés	ezer Ft-ban	
		halmozott értékvesztés	mérlegben szereplő összeg
üzleti célú ingatlanok	13.121	- 5.345	7.776
ipari park	4.368	- 80	4.288
sportlétesítmények	9.160	- 609	8.551
Árpád Fürdő	1.375	-	1.375
parkolás	19.245	-	19.245
piac	9.075	- 2.918	6.157
központi fűtés	889	- 381	508
lakás	787	- 600	187
társasházi közös költség	3.363	- 2.274	1.089
hulladékszállítás	59	-	59
egyéb vevők	1.278	- 1.187	91
Összesen:	62.720	- 13.394	49.326

Az üzleti célú ingatlanok bérlőinél kimutatott hátralék összegéből a tárgyévet követő év február 28. napjáig 5.550 e Ft kiegyenlítésre került.

Az Ipari Park bérlőinél kimutatott hátralék összegéből a tárgyévet követő év február 28. napjáig 2.236 e Ft kiegyenlítésre került.

A sportlétesítményekkel bérlőinél kimutatott hátralék összegéből a tárgyévet követő év február 28. napjáig 6.595 e Ft kiegyenlítésre került.

A fürdő üzletágnál kimutatott hátralék összegéből a tárgyévet követő év február 28. napjáig 1.336 e Ft kiegyenlítésre került.

A parkolási üzletágnál feltüntetett hátralék összegéből a tárgyévet követő év február 28. napjáig 19.245 e Ft kiegyenlítésre került.

A piac év végén fennálló hátralékából a tárgyévet követő év február 28. napjáig 1.586 e Ft befolyt.

A központi fűtési díj év végén fennálló hátralékára a tárgyévet követő év február 28. napjáig 97 e Ft befizetés történt.

A lakásüzemeltetési üzletágnál feltüntetett hátralékból a tárgyévet követő év február 28. napjáig 129 e Ft került kiegyenlítésre.

A társasházi közös költség vevő esetében a tárgyévet követő év február 28. napjáig 312 e Ft befizetés történt.

A hulladékszállítás vevőnél és az egyéb vevőknél kimutatott tartozásból tárgyévet követő év február 28. napjáig 0 e Ft került kiegyenlítésre.

A bérleti díj, közös költség, lakbér, közüzemi és parkolási díj fizetésének elmaradása miatt a tartozókkal szemben 55 esetben ügyvédi fizetési felszólítást adtuk ki, 14 esetben részletfizetési megállapodást, 53 esetben fizetési meghagyást, 36 esetben végrehajtást indítottunk.

A kintlévőségek csökkentése érdekében továbbra is átlagosan 2 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését írtuk elő.

Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata

12. havi parkolási előleg és IV. negyedévi
parkolási elszámolás, 12. havi lakbér
üzemeltetési díj 64.735 e Ft

Békéscsabai Városgazdálkodási Kft.
könyvelési szolgáltatás, tagi kölcsön 28.265 e Ft

Békéscsabai Városfejlesztési NKft. közüzemi díj,
könyvelési szolgáltatás 221 e Ft

Békéscsaba Energia ESCO Kft.
könyvelési szolgáltatás 46 e Ft

Bcs. SMART Menedzsment Kft.
könyvelési szolgáltatás 42 e Ft

Békéscsabai Médiacentrum Kft.
közüzemi díj 43 e Ft

Árpád Fürdő Vízyógyászati Kft.
könyvelési szolgáltatás 15 e Ft

Egyéb követelések

bérlők helyett kifizetett közüzemi díjak 668 e Ft

szállítók túlfizetései 1.599 e Ft

munkavállalónak kiadott váltópénz 337 e Ft

egyéb elszámolás munkavállalókkal szemben 200 e Ft

adott kaució 18 e Ft

Pénztár, csekkek

házipénztár záró pénzkészlete 9 e Ft

Bankbetétek

OTP elszámolási betétszámla záró egyenlege	18.230 e Ft
K & H elszámolási betétszámla záró egyenlege	1.824 e Ft
fizetési meghagyás alszámla záró egyenlege	98 e Ft
MBH elszámolási betétszámla záró egyenlege	23 e Ft
Parkolás alszámla	37.573 e Ft
Lakbér alszámla	24.767 e Ft
Kamatkozó betétszámla	150.000 e Ft

Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása

A tárgyévben leszámolt, de a következő évet terhelő újság előfizetés, biztosítási díjak, jogtár előfizetés és számlázó szoftver bérleti díja	985 e Ft
--	----------

Jegyzett tőke

Cégbíróságon bejegyzett tőke	429.000 e Ft
------------------------------	--------------

Tőketartalék

az alapító által korábbi években átadott összeg	74.900 e Ft
Vágóhid felújításához kapott támogatás	17.342 e Ft
Állatvásártér felújításához kapott támogatás	7.238 e Ft
BVC Kft. tőketartaléka	22.500 e Ft
2022. évi alapító által nyújtott tagi kölcsönből tőketartalék emelés	900.000 e Ft
2022. évi tőketartalékból eredménytartalék növelése	- 900.000 e Ft
2023. évi alapító által nyújtott tagi kölcsönből és pénzbefizetésből tőketartalék emelés	150.630 e Ft
2024. évi tőketartalék emelés pénzbefizetésből	29.000 e Ft
<u>2025. évi tőketartalék emelés pénzbefizetésből</u>	<u>6.000 e Ft</u>
2025. 12. 31-i tőketartalék	307.610 e Ft

Eredménytartalék

előző évek adózott eredménye	- 706.627 e Ft
2022. eredménytartalék növelése tőketartalékból	900.000 e Ft
2022. évi adózott eredmény	8.606 e Ft
2023. évi adózott eredmény	20.393 e Ft
2024. évi adózott eredmény	15.242 e Ft
<u>2025. évben képzett fejlesztési tartalék</u>	<u>- 25.000 e Ft</u>
2025.12. 31-i eredménytartalék	212.614 e Ft

Lekötött tartalék

2025. évi fejlesztési tartalék képzés eredménytartalékból	25.000 e Ft
---	-------------

Adózott eredmény

tárgyévi adózás utáni nyereség	18.902 e Ft
--------------------------------	-------------

Céltartalék a jövőbeni költségekre

a folyamatban lévő ügyletekből származó, jövőbeli költségekre

2025. évben képzett céltartalék	55.000 e Ft
---------------------------------	-------------

Beruházási és fejlesztési hitelek

ingatlanok felújításához felvett beruházási hitelek 2027. 01. 01. után esedékes törlesztése, valamint a futamidő végén esedékes - hitelmoratórium alatt összegyűlt - bankkamat összege

	25.283 e Ft
--	-------------

Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek

nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos óvadék

	51.708 e Ft
--	-------------

Rövid lejáratú hitelek

beruházási hitelek 2026. évi törlesztő részlete

	9.332 e Ft
--	------------

Vevőktől kapott előlegek

Natúrparkban tartandó 2026. évi rendezvényekre kapott előleg

	181 e Ft
--	----------

Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

(szállítók): a belföldi szállítók felé fennálló tartozás, melynek teljesítése a beszámolási időszakban megtörtént, a pénzügyi rendezésre viszont 2026. évben kerül sor.

	99.863 e Ft
--	-------------

Legjelentősebb szállítók 2025. évben:

MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.	339.998 e Ft
-----------------------------------	--------------

Alföldvíz Zrt.	131.218 e Ft
----------------	--------------

Dig-Build Kft.	131.229 e Ft
----------------	--------------

Emil és Társa Kft.	89.088 e Ft
--------------------	-------------

Jeszenszki Gázszerelő Kft.	32.303 e Ft
----------------------------	-------------

Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

- Békéscsaba MJV Önkormányzattal szembeni kötelezettség:

2025. 12. hó parkolási bevétel	42.906 e Ft
--------------------------------	-------------

CsabaPark II.támogatási kölcsön	4.000 e Ft
---------------------------------	------------

Tagi kölcsön	28.000 e Ft
--------------	-------------

Karbantartási előleg stornó számlák 10-12.hó	3.510 e Ft
--	------------

2025. 12. havi lakbér bevétel	3.164 e Ft
előző időszak közös költség	4.059 e Ft
lakások üzemeltetési díja	427 e Ft
lakás vételár	278 e Ft
▪ <u>Árpád Fürdő Vízigyógyászati Kft.-vel szembeni kötelezettség:</u>	
2025. évi vállalkozói díj és 12. havi bevétel elszámolás	3.735 e Ft
▪ <u>Békéscsabai Városfejlesztési NKft.-vel szembeni kötelezettség:</u>	
Közüzemi díj jóváíró számlák	227 e Ft
▪ <u>Békéscsabai Városgazdálkodási Kft.-vel szembeni kötelezettség:</u>	
takarítási díj	440 e Ft
▪ <u>Békéscsabai Médiacentrum Kft.-vel szembeni kötelezettség:</u>	
Karácsonyi vásár médiavásárlás és reklámdíj	2.609 e Ft
▪ <u>Békéscsaba Energia ESCO Kft.-vel szembeni kötelezettség:</u>	
sportcsarnok áramdíj	1.248 e Ft

Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek

munkabér elszámolás és fel nem vett járandóság	24.270 e Ft
adó és járulékfizetési kötelezettség	47.332 e Ft
lakásbérlők által befizetett óvadék	21.351 e Ft
egyéb bérlők óvadéka	50 e Ft
vevők túlfizetései	5.109 e Ft
Belvárosi Parkolóház elszámolás	2.084 e Ft
munkabérből levont összeg	43 e Ft
szakszervezeti tagdíj elszámolás	153 e Ft
VJP támogatási előleg	40 e Ft
egyéb különféle kötelezettségek	1.263 e Ft

Bevételek passzív időbeli elhatárolása

következő évet illető bérleti díjak	22.927 e Ft
-------------------------------------	-------------

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása

tárgyévet terhelő, de a mérleg fordulónapja után esedékes:

2020-2025. évi bér, személyi jellegű kifizetések és járulékok	15.222 e Ft
2025. IV. negyedévi megbízási díj	330 e Ft
IV. n.évi zsákos befizetési jutalék +	
12. havi közreműködési díjak	161 e Ft
12. hó közüzemi és telefondíjak	1.388 e Ft
2025. évi reklámdíj	5.908 e Ft

Halasztott bevételek

fejlesztési célra kapott vissza nem térítendő támogatásból
amortizációval arányosan még fennmaradó rész:

Tornacsarnokhoz kapott támogatás	28.924 e Ft
Stadionrekonstrukcióhoz kapott támogatás	81.803 e Ft
Baross u. pálya felújításhoz kapott támogatás	488 e Ft
Szabadság tér 11-17.(Családsegítő) kapott támogat.	241 e Ft
Őr u. 1. (Szoc. bolt) kapott támogatás	134 e Ft
Mazán L. u. 18. felújításhoz kapott támogatás	12 e Ft
Kalandpark tervezéshez kapott támogatás	482 e Ft
Ligeti WC felújításához kapott támogatás	450 e Ft
Almáskerti Ipari Park Ink.házhoz kapott támogatás	33.645 e Ft
Ipari Park tereprendezés közmű támogatás	192 e Ft
CsabaPark I. projekthez kapott támogatás	737.684 e Ft
Piac fejlesztés II. ütemhez kapott támogatás	4.631 e Ft
CsabaPark Piac Húsbolthoz kapott támogatás	782 e Ft
köztéri WC kialakításhoz kapott támogatás	6.366 e Ft
beltéri gyermekmedencéhez kapott támogatás	11.774 e Ft
vívóterem bővítéshez kapott támogatás	16.829 e Ft
egyéb beruházásokhoz kapott támogatás	13.361 e Ft
BMSK-III-0006/442/2019. Sátor cseréhez kapott támogatás	4.062 e Ft
TOP-7.1.1-16-H-ERFA-2020-000617 befogadó játsszóter kialakításához kapott támogatás	11.642 e Ft
AOFK_T/0098/2023 BMX freestyle pályához kapott támogatás	16.425 e Ft

III. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

A 2025. december 31-i éves beszámoló eredménykimutatásának tárgyévi adatait az alábbiakban mutatjuk be:

01. sor	<u>Belföldi értékesítés nettó árbevétele</u>	
	Üzleti célú ingatlankezelés	377.546 e Ft
	Ipari park és inkubátorház	46.783 e Ft
	Piacüzemeltetés	238.233 e Ft
	Árpád Fürdő	175.666 e Ft
	Parkolás	185.699 e Ft
	Sport- és szabadidő létesítmény	93.394 e Ft
	Lakás célú ingatlan üzemeltetés	125.764 e Ft
	Egyéb tevékenységek	30.999 e Ft

03. sor	<u>Értékesítés elszámolt közvetlen önköltsége</u>	
	Üzleti célú ingatlankezelés	239.125 e Ft
	Ipari park és inkubátorház	19.389 e Ft
	Piacüzemeltetés	212.757 e Ft
	Árpád Fürdő	517.980 e Ft
	Parkolás	119.854 e Ft
	Sport- és szabadidő létesítmény	270.790 e Ft
	Lakás célú ingatlan üzemeltetés	73.635 e Ft
	Egyéb tevékenységek	19.321 e Ft
04. sor	<u>Eladott áruk beszerzési értéke</u>	
	Sportcsarnok büfébe vásárolt áruk értéke	4.746 e Ft
	Egyéb üzlet vásárolt áruk értéke	28 e Ft
05. sor	<u>Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke</u>	
	továbbszámlázott alvállalkozói teljesítmények, közüzemi- és telefondíjak, egyéb szolgáltatások és közös költség	116.151 e Ft
07. sor	<u>Igazgatási költségek</u>	
	a központi irányítás anyagi és személyi jellegű költségei, továbbá a társaság egészét érintő költségek	144.114 e Ft
V. sor	<u>Egyéb bevételek</u>	
	Fürdő működési támogatás	334.401 e Ft
	Sportlétesítmények működési támogatás	197.350 e Ft
	végleges támogatásból tárgyévi bevételként elszámolt összeg	35.328 e Ft
	Sportlétesítmények energiaköltség támogatás	6.485 e Ft
	Versenyképes Járások Program működési támogatás	3.860 e Ft
	káreseményekkel kapcsolatos bevétel	1.613 e Ft
	követelések visszaírt értékvesztése	532 e Ft
	befolyt perköltség, illeték, végrehajtási előleg	1.477 e Ft
	elévült kötelezettség	47 e Ft
	befolyt ügyvédi munkadíj	948 e Ft
	kapott bírság, késedelmi kamat, kötbér	200 e Ft
	különféle egyéb bevétel, kerekítés	60 e Ft
VI. sor	<u>Egyéb ráfordítások</u>	
	iparüzési adó	17.514 e Ft
	céltartalék képzés	55.000 e Ft
	követelések elszámolt értékvesztése	8.863 e Ft

	behajthatatlan követelés	5.566 e Ft
	káresemény költségei	1.634 e Ft
	bírság, késedelmi kamat, behajtási költség, önellenőrzési pótlék	889 e Ft
	innovációs járulék	2.627 e Ft
	selejtezés és értékesítés (büféáru, parkolóbérlet, tárgyi eszköz)	497 e Ft
	épitményadó	1.424 e Ft
	adott adomány	724 e Ft
	cégautó adó	1.019 e Ft
	turizmusfejlesztési hozzájárulás	575 e Ft
	gépjárműadó	207 e Ft
	térítés nélkül átadott eszközök	143 e Ft
	különféle egyéb ráfordítás	72 e Ft
	talajterhelési díj	4 e Ft
	kerekítési különbözetek	5 e Ft
A. sor	<u>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye</u> nyereség	21.732 e Ft
12. sor	<u>Egyéb kapott kamat és kamatjellegű bevételek</u> kapott bankkamat	6.407 e Ft
16. sor	<u>Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások</u> OTP Bank fejlesztési hitel kamat K & H Bank fejlesztési hitel kamata	1.219 e Ft 1.482 e Ft
B. sor	<u>Pénzügyi műveletek eredménye</u> nyereség	3.706 e Ft
C. sor	<u>Adózás előtti eredmény</u> nyereség	25.438 e Ft
IX. sor	<u>Adófizetési kötelezettség</u> a társasági adó meghatározását a <u>2. sz. melléklet</u> tartalmazza	6.536 e Ft
D. sor	<u>Adózott eredmény</u> nyereség	18.902 e Ft

Javaslat az adózott eredmény felhasználására: a 2025. évi adózott eredmény (nyereség) összege az eredménytartalék javára kerüljön elszámolásra.

A költségek költségnemenkénti részletezése

sor-szám	megnevezés	Összeg (e Ft)
1.	saját termelésű készletek állomány változása	-
2.	saját előállítású eszközök aktivált értéke	-
3.	anyagköltség	277.462
4.	igénybe vett szolgáltatások	620.403
	- telekommunikációs és postai szolgáltatás	12.658
	- hírlap, folyóirat, szakkönyv	590
	- javítási, karbantartási szolgáltatások	103.561
	- utazási és kiküldetési költségek	87
	- szállítási költségek	1.281
	- takarítási díjak	148.395
	- őrzési díjak	29.686
	- társasházi közös költségek	28.111
	- kéményseprés	534
	- hulladékkezelés, szemétszállítás	8.488
	- csatornadíjak	36.298
	- szennyvízszippantás	3.825
	- rovar- és rágcsálóirtás	2.276
	- központifűtés költsége	1.161
	- egyéb ingatlanüz.-i ktg.-ek	13.713
	- bérleti díjak	58.104
	- hirdetés, reklám	52.316
	- oktatás, továbbképzés	425
	- informatikai szolgáltatás	5.472
	- könyvvizsgálói díj	1.675
	- jogi személyeknek fizetett tagsági díjak	566
	- ügyvédi költségek	8.665
	- ingatlan hasznosítási díj	26.506
	- egyéb igénybevett szolgáltatások	76.010
	* zöldterület karb, fűnyírás, lomtalanítás, tereprend.	6.544
	* piaccal kapcsolatos ig.vett szolg.	2.911
	* piaccal kapcsolatos rendezvény szervezés	2.235
	* Parkolás vállalalkozási átalánydíj	5.262
	* Mobilparkolási jutalék	15.683
	* Parkolás egyéb ig.vett szolg.	3.399
	* Sportlétesítmény ig.vett.szolg.	4.939
	* Fürdő laboratóriumi vizsgálatok	3.311

	* <i>Fürdő vízkészletjárulék</i>	1.541
	* <i>Fürdő egyéb igénybe vett szolg.</i>	8.079
	* <i>lakásokkal kapcsolatos ig.vett szolgáltatás</i>	3.525
	* <i>fénymásoló üzemeltetési díja+tonertöltés</i>	3.279
	* <i>sportcsarnok mosatási díj</i>	767
	* <i>üzleti célú ingatlannal kapcsolatos ig.vett szolg.</i>	5.340
	* <i>foglalkozás egészségügyi szolgáltatás</i>	469
	* <i>műszaki tanácsadás</i>	1.398
	* <i>munkavédelem</i>	504
	* <i>jutalék</i>	4.143
	* <i>egyéb igénybe vett szolgáltatások</i>	2.681
5.	egyéb szolgáltatások	26.939
6.	eladott áruk beszerzési értéke	4.775
7.	eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	116.151
I.	Anyagjellegű ráfordítások (3+4+5+6+7)	1.045.730
8.	béreköltség	485.790
9.	személyi jellegű egyéb kifizetések	34.931
10.	bérijárulékok	55.486
	- <i>alkalmi foglalkoztatás közteher</i>	2.930
	- <i>szociális hozzájárulási adó</i>	52.556
II.	Személyi jellegű ráfordítások (8+9+10)	576.207
11.	Értékcsökkenési leírás	115.953
III.	Költségnemek összesen (1+2+I+II+11.)	1.737.890

IV. EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1./ Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulása

A társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetének alakulását jelző mutatószámokat a 3. sz. melléklet tartalmazza. A mutatószámok alapján az alábbi következtetések vonhatók le:

A társaság eszközállományának összetétele az előző évhez képest kismértékben változott, a befektetett eszközök aránya csökkent, a forgóeszközök aránya pedig nőtt. A Zrt. tőkeellátottsága, likviditása, a saját tőke és az eszközök megtérülési mutatója javult az előző évhez képest.

A számviteli törvény előírásai alapján elkészítettük a Cash flow kimutatást, melyet a 4. sz. melléklet tartalmaz. Ebben az előző év és a tárgyév adatait szerepeltetjük.

A beszámolási időszakban a működésből származó pénzeszközök összege 158.124 e Ft-tal növelte, a befektetésből származó pénzösszeg 52.324 e Ft-tal, míg a finanszírozási tevékenységből származó pénzösszeg 3.296 e Ft-tal csökkentette a rendelkezésre álló pénzállományt. A társaság pénzeszköze a fenti tényezők együttes hatására a beszámolási időszakban 102.504 e Ft-tal nőttek.

2./ A foglalkoztatottak száma, javadalmazása

A foglalkoztatottak éves átlagos állományi létszáma az előző évi 65,6 főről 67,6 főre emelkedett.

A beszámolási időszak létszám- és kereset adata a következők szerint alakult:

megnevezés	átlagos állományi létszám (fő)	összes kereset (e Ft)	személyi jellegű egyéb kifizetések (5513,5514,5516. számlák) (e Ft)
Teljes munkaidős fizikai	24,4	146.636	10.630
Teljes munkaidős szellemi	34,2	275.582	15.540
Nem teljes munkaidős fizikai	8,0	24.897	662
Nem teljes munkaidős szellemi	1,0	3.946	465
Alkalmi munkavállalók	-	10.936	-
Megbízási díjak	-	3.729	-
Választott tisztségviselők tiszteletdíja	-	20.064	-
Összesen	67,6	485.790	27.297

3./ A választott tisztségviselők részére adott juttatások:

A társaság az alábbi tiszteletdíjakat fizette ki a választott tisztségviselők részére:

igazgatósági tagok részére összesen:	10.560 e Ft
<u>felügyelő bizottsági tagok részére összesen:</u>	<u>9.504 e Ft</u>
mindösszesen:	20.064 e Ft

4./ A mérlegben értékkel nem szereplő eszközök:

A társaság 1995. évben a Békéscsaba Város Vagyonkezelő Kft-től térítés nélkül átvette a Kft. tulajdonában lévő irodabútorokat, számítógépeket, ügyvitel-technikai és egyéb berendezéseket.

A számviteli törvény átvételkor érvényes előírásai szerint a térítés nélkül kapott eszközöket a mérlegben értékkel kimutatni nem lehetett, azokat továbbra is a 0-ás számlaosztályban tartjuk nyilván.

5./ Környezetvédelem és hulladékkezelés

A lakásüzemeltetési üzletágnál a lakók által termelődött hulladékok az úgynevezett háztartási hulladékok. A háztartási hulladékok elhelyezéséről a lakás használó és a bérlő gondoskodik, a MOHU-val kötött hulladékszállítási szerződésen keresztül a városban menetrendszerinti hulladék elszállítással. Az elszállítás költségeit a használók fizetik, mint közüzemi költséget a MOHU-nak.

Társaságunknál az ingatlanok felújítása, karbantartása, üzemeltetése során keletkeznek építési, valamint lakásberendezési hulladékok. Alvállalkozók (külsős vállalkozók) végzik a karbantartási-felújítási munkálatokat, amely eseti megbízásaiban, vállalkozói szerződéseiben a vállalkozó feladatává van megjelölve a keletkezett építési hulladék elszállítása és elhelyezése. Az elszállítás és elhelyezés költségét a vállalkozói ár tartalmazza.

Tevékenységünk során keletkezik zöldhulladék. Ez idényjellegű, a zöldterületi munkálatokat is külsős vállalkozó végzi, amely vállalkozó az elszállítás és esetleges kezelési költségeket beépíti a vállalkozói árba.

6./ A tárgyévben kapott támogatások bemutatása

A működési költségek ellentételezésére az alábbi támogatásokban részesült a társaság:

Megnevezés	Összeg (e Ft)	Támogatást nyújtó szerv
Fürdő működési támogatás	334.401	Bcs. M.J.V. Önkorm.
Sportlétesítmények műk.támogatás	197.350	Bcs. M.J.V. Önkorm.
Sportcsarnok energiaköltségek műk.támogatás	6.485	Magyar Kézilabda Szövetség
Versenyképes Járások Program működési támogatás	3.860	Bcs. M.J.V.Önkorm.

7./ Az éves beszámoló aláírására jogosult személy neve és lakóhelye:

Kozma János 5600 Békéscsaba, Dobozi út 74.

8./ A vállalkozás könyvvizsgálatának bemutatása

A társaságnál a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 155. § (2) bekezdése alapján kötelező a könyvvizsgálat.

AQUA-AUDIT Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

5600 Békéscsaba, Luther u. 12. I. 113.

Cégjegyzékszám: 04-09-008222

Kamarai tagsági száma: 002515

Megbízás időtartama: 2025. 06. 01. – 2026. 05. 31.

A könyvvizsgálónak járó díjazás összege: 145 e Ft+ áfa/hó.

A könyvvizsgálatot Sztán Csilla Ilona bejegyzett könyvvizsgáló (5600 Békéscsaba, Gerla tanya 2024. szám alatti lakos, kamarai regisztrációs szám: 002854) látja el.

9./ A könyvviteli szolgáltatást végző bemutatása

A társaságnál a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 151. § (1) bekezdése alapján a beszámoló összeállítására, a könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó tevékenységek irányítására kötelező a regisztrált mérlegképes könyvelő alkalmazása, melynek nyilvántartásban szereplő adatai az alábbiak.


Név: Molnárné Győri Ágnes

Lakcím: 5630 Békés, Magyar Imre u. 19.

Regisztrációs szám: 201267

Békéscsaba, 2026. április 17.

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt
5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
Adószám: 11051691-2-04
Tel./Fax: 06/445-542


Kozma János
vezérigazgató

1. sz. melléklet

**Az immateriális javak és tárgyi eszközök állományváltozása
2025. év**

ezer forintban

Megnevezés	Bruttó érték változása					Értéksökkenés változása					Nettó érték
	Nyitó- érték	Évközi		Átsoro- lás	Záró érték	Nyitó érték	Évközi		Ebből: Terven felüli écs.	Záró Érték	
		Növekedés	Csökkenés				Növekedés	Csökkenés			
I. Immateriális javak összesen	9.910	2.461	630	-	11.741	9.867	1.275	630	-	10.512	1.229
I/1. Vagyoni értékű jogok	153	2.461	11	-	2.603	153	1.232	11	-	1.374	1.229
I/2. Szellemi termékek	9.757	-	619	-	9.138	9.714	43	619	-	9.138	-
II. Tárgyi eszközök összesen	3.504.910	93.298	57.371	-	3.540.837	1.661.352	114.678	7.436	-	1.768.594	1.772.243
II/1. Ingatlanok és kapcs. vagyoni ért. jogok	3.134.560	26.412	672	-	3.160.300	1.383.852	81.608	310	-	1.465.150	1.695.150
II/2. Műszaki berendezések	295.298	5.087	2.100	-	298.285	223.601	15.564	2.100	-	237.065	61.220
II/3. Egyéb berendezések	69.914	14.184	5.026	-	79.072	53.899	17.506	5.026	-	66.379	12.693
II/4. Beruházások	4.508	46.817	48.145	-	3.180	-	-	-	-	-	3.180
II/5. Beruh. előleg	630	798	1.428	-	-	-	-	-	-	-	-

Békéscsaba, 2026. április 17.


BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt.
 5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
 Adószám: 11051691-2-04
 Tel./Fax: 66/446-542
 (5.)
 Kozma János
 vezérigazgató

A társasági adó alapjának megállapítása
2025. év

A vállalkozás a fizetendő társasági adót az általános szabályok szerint határozta meg az alábbiak szerint:

Adózás előtti eredmény 25.438 e Ft

Adóalap csökkentő tétel:

— társasági adó törvény szerinti értékcsökkenés	- 116.382 e Ft
— kivezetés, selejtezés miatti tárgyi eszköz csökkenés	- 8.067 e Ft
— fejlesztési tartalék képzés eredménytartalékból	- 25.000 e Ft
— nyilvántartott értékvesztés visszairása	- 25 e Ft
— közhasznú szervezetnek nyújtott támogatás 20 %-a	- 40 e Ft
— kapott, jogerős határozatban bírság visszatérítése	- 43 e Ft
— előző évi TAO felajánlás miatti bevétel	- 59 e Ft

Adóalap növelő tétel:


— számviteli törvény szerinti értékcsökkenés	+ 115.953 e Ft
— tárgyi eszköz könyv szerinti értékének csökk.-e	+ 363 e Ft
— kivezetés, selejtezés miatti tárgyi eszköz csökkenés	+ 8.067 e Ft
— céltartalék képzés	+ 55.000 e Ft
— elszámolt értékvesztés	+ 8.863 e Ft
— jogerős határozatban megállapított bírság	+ 652 e Ft
— nem a vállalkozás érdekében felmerült költség	+ 7.901 e Ft

Adóalap 72.621 e Ft

9 % társasági adó 6.536 e Ft

Békéscsaba, 2026. április 17.

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt
5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6.
Adószám: 11051691-2-04
Tel./Fax: 66/445-542


Kozma János
vezérigazgató

Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet alakulása

Sor- szám	Megnevezés	Számítás	2024. év %	2025. év %
1.	Befektetett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Összes eszköz	85,6	83,7
2.	Forgóeszközök aránya	<u>Forgóeszk.+aktív időbeli elh.</u> Összes eszköz	14,4	16,3
3.	Tőkeellátottság	<u>Saját tőke</u> Összes forrás	39,2	40,6
4.	Eladósodottság	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	46,7	38,5
5.	A saját tőke növekedésének aránya	<u>Saját tőke</u> Jegyzett tőke	226,0	231,5
6.	Saját tőke és a befektetett eszközök aránya	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	45,8	48,5
7.	Pénzeszközök és rövidlejáratú kötelezettségek aránya	<u>Likvid pénzeszközök</u> Rövidlejáratú kötelezettségek	35,7	76,1
8.	Likviditási gyorsráta	<u>Pénzeszközök+követelések</u> Rövidlej. kötelezettségek	87,9	123,7
9.	Likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Kötelezettségek	78,5	104,0
10.	Követelések és rövidlejáratú kötelezettségek aránya	<u>Követelések</u> Rövidlej. kötelezettségek	52,2	47,6
11.	Követeléseken kívüli forgóeszközök és rövidlejáratú kötelezettségek aránya	<u>Forgóeszk.-követelések</u> Rövidlej. kötelezettségek	45,1	82,6
12.	Alaptőke jövedelmezősége	<u>Adózott nyereség</u> Jegyzett tőke	3,6	4,4
13.	Eszközök megtérülési mutatója	<u>Értékesítés nettó árbevétele</u> Eszközök összesen	50,6	52,1

Békéscsaba, 2026. április 17.

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt
 5600 Békéscsaba, Irányi u. 44.
 Adószám: 11051691-2-04
 Tel./Fax: 06/445-4420
 (5.) Rozmá János
 vezérigazgató

Cash flow kimutatás

ezer forintban

Megnevezés	2024. 12. 31.	2025. 12. 31
I. Működési cash flow:		
1.a) Adózás előtti eredmény	18.635	25.438
ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	575.034	542.096
1.b) Korrekciók az adózás előtti eredményben	-	-
2.) Elszámolt amortizáció	102.097	115.953
3.) Elszámolt értékvesztés, annak visszairása (+terven felüli értékcsökkenés)	6.101	8.838
4.) Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-	55.000
5.) Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	55	-
6.) Szállítói kötelezettség változása	4.102	- 48.943
7.) Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	52.130	- 10.135
8.) Passzív időbeli elhatárolások változása	- 22.435	- 32.062
9.) Vevőkövetelések változása	23.748	537
10.) Forgóeszközök (vevő és pénzeszközök nélkül) változása	- 48.885	50.194
11.) Aktív időbeli elhatárolások változása	148	- 160
12.) Fizetett adó	- 3.393	- 6.536
13.) Fizetett osztalék, részesedés	-	-
Működési tevékenységhez kapcsolódó nettó pénzeszköz változás	132.303	158.124

II. Befektetési cash flow:	<u>2024. 12. 31.</u>	<u>2025. 12. 31.</u>
14.) Befektetett eszközök beszerzése	- 209.554	- 52.324
15.) Befektetett eszközök eladás	55	-
16.) Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	-	-
17.) Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-	-
18.) Kapott osztalék, részesedés	-	-
Befektetési tevékenység nettó pénzeszköz változása	- 209.499	- 52.324

III. Finanszírozási cash flow:

19.) Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele	1.000	1.000
20.) Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	-	-
21.) Hitel és kölcsön felvétele	-	-
22.) Véglegesen kapott pénzeszköz (tőketartalék emelés)	29.000	6.000
23.) Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	-	-
24.) Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	-
25.) Hitel és kölcsön (óvadék is) törlesztése, visszafizetése	- 10.126	- 10.296
26.) Véglegesen átadott pénzeszköz (tőkeemelés)	-	-
Finanszírozási tevékenység által biztosított pénzeszköz	19.874	- 3.296

IV. Pénzeszközök változásai (I+II+III.):

102.504

Pénzeszközök nyitó állománya:	130.020
Pénzeszközök záró állománya:	232.524
28.) Devizás pénzeszközök átértékelése	-
V. <u>Pénzeszközök mérleg szerinti változása:</u>	102.504

Békéscsaba, 2026. április 17.

BÉKÉSCSABA VAGYONKEZELŐ Zrt.
 5600 Békéscsaba, Irányi u. 4-6
 Adószám: 11051691-2-04
 Tel./Fax: 66/445-544



Kozma János
 vezérigazgató



5600 Békéscsaba, Luther u.12.I.113.
MKVK nyilvántartási szám:002515

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztem a Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt., cégjegyzékszám 04-10-001475 ("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 2.446.654 eFt, az adózott eredmény 18.902 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 könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Békéscsaba 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.



5600 Békéscsaba, Luther u.12.I.113.
MKVK nyilvántartási szám:002515

Véleményem szerint a Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. 2025. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Békéscsaba 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 könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célom kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsájtjak 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 szerezek 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.



5600 Békéscsaba, Luther u.12.I.113.
MKVK nyilvántartási szám:002515

- 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.

Békéscsaba, 2026. április 27.

Sztán Csilla Ilona ügyvezető
AQUA-AUDIT Kft.
nyilvántartási szám: 002515

Sztán Csilla Ilona
bejegyzett könyvvizsgáló
kamarai tagsági szám: 002854

BÉKÉSCSABA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÖZGYŰLÉSE
2026. május 21-én tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvi

K I V O N A T A

Tárgy: A Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. 2025. évi éves beszámolója

A közgyűlés 13 igen szavazattal 1 tartózkodással a következő határozatot hozta:

85/2026. (V. 21.) közgy.

H A T Á R O Z A T

1. Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. 2025. évi éves beszámolóját 2.446.654 ezer Ft mérleg főösszeggel, 993.126 ezer Ft saját tőkével és 18.902 ezer Ft adózott eredménnyel (nyereséggel) elfogadja. Az adózott eredmény összegét eredménytartalékba kell helyezni.
2. Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. 2025. évi törzsház szintű üzleti tervének teljesítéséről szóló beszámolót 3.485.023 ezer Ft nettó árbevétellel és 53.521 ezer Ft adózott eredménnyel (nyereséggel) elfogadja, egyben Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 32/2025. (II.20.) közgy. határozatát teljesítettnek tekinti.
3. Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. felügyelőbizottságának a társaság 2025. évi éves beszámolójával kapcsolatos jelentését elfogadja.
4. Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. könyvvizsgálójának a társaság 2025. évi éves beszámolója felülvizsgálatával kapcsolatos jelentését elfogadja.

Felelős: Dénes Lajos, a Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. igazgatóságának elnöke
Kozma János vezérigazgató

Határidő: 2026. május 31.

K. m. f.

Szarvas Péter sk.
polgármester

Dr. Bacsa Vendel sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

