

(Statisztikai számjel: 11283120-6820-113-17)
(Cégjegyzékszám: 17-09-001815)

Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.
7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2.

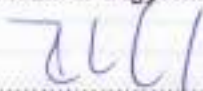
Egyszerűsített éves beszámoló

2025

*A könyvvizsgálói véleményt (záradékot) a beszámolóhoz mellékelte
"Független könyvvizsgálói jelentés" tartalmazza.*

Kelt.: Szekszárd, 2026.április 20.

Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.



Berta Zoltán

Ügyvezető-igazgató

Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.

7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2.

Bank: 50300154-15311698

Adószám: 11283120-2-17

Telefon: (74) 319-468 2

(Statistikai számjel: 11283120-6820-113-17)
(Cégjegyzékszám: 17-09-001815)

A közöltett adatokat
könyvvizsgáló ellenőrizte.

Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.
7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2.

Egyszerűsített éves beszámoló "A" típusú MÉRLEG

Mérlegfordulónap: 2025.12.31.

Sor- szám	Adatok : ezer forintban Tételek megnevezése	Előző év 2024	Előző év(ek) módosítása	Tárgyév 2025
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök (2+4+6)	649 965	0	630 155
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0
3	2. sorból: Immateriális javak értékhelyesbítése			
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	646 633		626 823
5	4. sorból: Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
6	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	3 332	0	3 332
7	6. Sorból: Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
8	6. Sorból: Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
9	B. Forgóeszközök (+10+11+14+16)	113 841	0	119 050
10	I. KÉSZLETEK	5 830		0
11	II. KÖVETELÉSEK	87 238		73 982
12	11. sorból: Követelések értékelési különbözete			
13	11. sorból: Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
14	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
15	14. sorból: Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
16	IV. PÉNZESZKÖZÖK	20 773	0	45 068
17	C. Aktív időbeli elhatárolások	6 460	0	9 627
18	ESZKÖZÖK (aktívák) ÖSSZESEN (1+9+17)	770 266	0	758 832
19	D. Saját tőke (+20+22+23+24+25+26+29)	409 438	0	432 323
20	I. JEGYZETT TŐKE	429 270	0	429 270
21	16. Sorból: a/ visszatérítendő tulajdonosi részesedés névértéke			
22	II. JEGYZETT, DE MEG RE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
23	III. TŐKETARTALÉKOK	146 927	0	146 927
24	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-127 014	0	-166 759
25	V. LÉKÓTOTT TARTALÉK			
26	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
27	Ebből: Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
28	Ebből: Valós értékelés értékelési tartaléka			
29	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-39 745		22 885
30	E. Céltartalékok	0	0	0
31	F. Kötelezettségek (32+33+34)	156 760	0	126 542
32	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
33	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	15 000		5 000
34	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	141 760		121 542
35	Ebből: Kötelezettségek értékelési különbözete			
36	Ebből: Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
37	G. Passzív időbeli elhatárolások	204 068		199 967
38	FORRÁSOK (passzívák) ÖSSZESEN (19+30+31+37)	770 266	0	758 832

Kelt.: Szekszárd, 2026. április 20.

Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.
7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2.
Bank: 50300154-15311698
Adószám: 11283120-2-17
Telefon: (74) 319-468

Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.
Berta Zoltán
Ügyvezető-igazgató

(Statisztikai számjel: 11283120-6820-113-17)
(Cégjegyzékszám: 17-09-001815)

A közzétett adatokat
könyvvizsgáló ellenőrizte.

Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.
7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2.

Egyszerűsített éves beszámoló "A" típusú EREDMÉNY-KIMUTATÁS
összköltség eljárással
Mérlegfordulónap: 2025.12.31.

Tétel szám	Adatok : ezer forintban Tételek megnevezése	Előző év 2024	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2025	
a	b	c	d	e	
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	643 279		707 779	1.
II.	AKTÍVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE				2.
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	14 492		12 815	3.
	Ebből: visszatért értékesítés	0		0	4.
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	464 824		496 819	5.
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	182 472		154 404	6.
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	27 289		25 062	7.
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	19 306		17 865	8.
	Ebből: értékesítés	1 350		5 981	9.
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-36 120	0	26 444	10.
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	2		0	11.
	Ebből: értékelési különbözet				12.
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	3 627		2 259	13.
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-3 625	0	-2 259	14.
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	-39 745	0	24 185	15.
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	0		1 300	16.
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY	-39 745	0	22 885	17.

Kelt.: Szekszárd, 2026.április 20.

Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.
7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2.
Bank: 50300154-15311698
Adószám: 11283120-2-17
Telefon: (74) 319-468

Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.

Berta Zoltán
Ügyvezető-igazgató

(Statisztikai számjel: 11283120-6820-113-17)

(Cégjegyzékszám: 17-09-001815)

A közzétett adatokat
könyvvizsgáló ellenőrizte.

Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.

7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2.

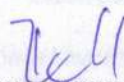
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2025. évi

Egyszerűsített éves beszámolóhoz

Kelt.: Szekszárd, 2026.április 20.

Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.



Berta Zoltán

Ügyvezető-igazgató

Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.
7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2.
Bank: 50300154-16311698
Adószám: 11283120-2-17
Telefon: (74) 319-468 2.

A kiegészítő melléklet az előző évek során elkészített mellékletre épül - biztosítva az összehasonlíthatóság és világosság számviteli elvek érvényre jutását -, valamint további kiegészítéseket tartalmaz a számviteli törvény előírásainak megfelelően.

A kiegészítő melléklet - a tulajdonosi döntésnek megfelelően - a törvényben előírtaknál részletesebben tartalmaz számszerű adatokat, szöveges magyarázatokat a Társaság vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetéről, az eszközök, források összetételéről. Ezáltal biztosítva a megbízható és valós összkép kialakítását a Társaság gazdálkodásáról.

A beszámoló összeállításánál alkalmazott szabályozórendszer a mindenkor hatályos, számvitelről szóló 2000. évi C. törvény.

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1., A Társaság gazdasági környezetének ismertetése

A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. 1993.07.08.-án alakult, tevékenységét 1994.05.21-én kezdte meg, cégjogi formája: egyszemélyes korlátolt felelősségű társaság.

Az alapító: Szekszárdi Megyei Jogú Város Önkormányzata.

A Kft. neve:	Szekszárdi Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
A Kft. rövid megnevezése:	Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.
A Kft. székhelye:	7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2.
A Kft. levelezési címe:	7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2.
A Kft. telephelye(i):	7100 Szekszárd, Béla király tér 1 (1820/1 hrsz.)
A Kft. telephelye(i):	7100 Szekszárd, Garay tér 19. (Garay pince)
A Kft. cégbejegyzési száma:	17-09-001815
A Kft. statisztikai számjele:	11283120-6820-113-17
A Kft. adószáma:	11283120-2-17

A Kft. fő tevékenységi köre (az adóhatósági bejelentkezéssel egyezően):

6820'25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (Ingatlan hasznosítás)

A 429.270Eft-os tőzrőstőke a következő arányban oszlott meg a tulajdonosok között

2019.12.31-én:

Tagok:	Tulajdoni hányaduk%:
01.Szekszárdi Megyei Jogú Város Önkormányzata	100

A Kft. jegyzett tőkéje 2020.12.30-án 100Eft.-al növekedett, 2022.12.31-én 429 270Eft.

A tőkeemelés banki átutalással valósult meg.

A jelenlegi tulajdonosi kör (2025.12.31-én)

Tagok:	Tulajdoni hányaduk%:
01.Szekszárdi Megyei Jogú Város Önkormányzata	100

Az éves beszámoló aláírására kötelezett, önálló képviseltre jogosult személy(ek):

Berta Zoltán Ügyvezető-igazgató (lakcím: 7130 Tolna, Mikszáth utca 9.)

Egyszerűsített éves beszámolót aláíró vezető tisztségviselő.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy:

Deli Richárd (lakcím: 7100 Szekszárd, Mátyás király u. 6. 3/2.) .regisztrációs szám: 143939

ALISCA-Ingatlan Kft. (Cg.:17-09-010043, székhely: 7100 Szekszárd, Mátyás király utca 8.)

A választott könyvvizsgáló neve, címe:

Kétyi Mihály (lakcím: 7100 Szekszárd, Allende utca 46.) nyilvántartási szám: MKVK 000711

KÉTYI és Társai Kft. (Cg.: 17-09-002461 székhely: 7100 Szekszárd, Alkotmány u. 3. fsz.1.)

A könyvvizsgáló tevékenységét 2020.07.01-től látja el.

A beszámoló elfogadására és jóváhagyására jogosult testület, személy:

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Minősített többségi tulajdonú tag

(Székhely: 7100 Szekszárd, Béla király tér 8.), képviseli: polgármester.

A vállalkozásnál 5 fős felügyelőbizottság működik.

Szollár Zoltán, Böröcz Máté, Ganczerné Lencsés Ildikó, Hamarné Erdélyesi Éva, Péter Renáta

2., A Kft. számviteli politikájának főbb vonásai

A könyvvizetés módja: kettős könyvvitel.

A választott beszámoló formája: 2021-től Egyszerűsített éves beszámoló a Számviteli tv. szerint.

A leltárral alátámasztott beszámoló tárgyév december 31-i fordulónappal tárgyévét követő év március 31-i határral készül.

A választott eredmény-elszámolási módszer: Összköltség eljárás.

A Kft. mind az éves beszámoló elkészítése, mind a könyvvizetés során a számviteli törvényben megfogalmazott - nemzetközi gyakorlatban is alkalmazott- számviteli alapelvek és törvényi előírások megtartásával jár el biztosítva az éves beszámolóban a megbízható és a valós összképet a Kft. vagyoni és pénzügyi helyzetéről.

A vállalkozás folytatásának elve szerint a Kft. tevékenységét a közeljövőben is folytatni tudja, ezért vagyontárgyait a számviteli törvényben előírtak szerint értékelt.

A mérlegben szereplő források értékelése könyv szerinti értéken történik.

Az összemérés elve és az abból következő időbeli elhatárolás elve szerint a Kft. elhatárolja mindazokat a bevételeket és kiadásokat, amelyek a tárgyévét érintik, illetve a következő gazdasági évben számolhatók csak el (aktív illetve passzív időbeli elhatárolás).

Az óvatosság elvének megfelelően a Kft. értékvesztést számol el a vevőkkel és adósokkal szemben fennálló követeléseit után vevő és adós-minősítés szerint:

Az 2025.12.31-én fennálló - egyeztetett - vevőkövetelések egyedileg kerülnek kimutatásra nem esedékes, lejárt és később esedékes követelések csoportosításban.

A 5 éven túli bizonytalan, behajthatatlan követelések leírásra kerülnek.

A mérlegkészítésig tudomásra jutott újabb információk figyelembevételével az ügyvezető értékeli a kihelyezett eszköz megtérülésének kockázatát, és annak megfelelően kerül meghatározásra az értékvesztés összege.

Jelentős összegű hiba

Ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt. Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Nem jelentős összegű hiba

Ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba előzőek szerinti értékhatárát.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételeknek, költségeknek és ráfordításoknak tekintjük, azokat a tételeket, amelyek tétel értéke meghaladja a besorolásukhoz tartozó beszámolósor értékének 50 %-át és értékük meghaladja az 30 millió forintot.

Jelentős tételek

Jelentős tételeknek tekintjük: Azokat a tételeket, amelyek tétel értéke meghaladja a besorolásukhoz tartozó beszámolósor értékének 50 %-át és értékük meghaladja az 30 millió forintot.

A 18/2024. kormányrendelet 2. § (1) bekezdése alapján, ha a vállalkozó az Sztv. szerinti gazdálkodónak 1 000 000 forint összeget meghaladó mértékben pénzbeli vagy természetbeni juttatást nyújtott, akkor a vállalkozónak az éves beszámolója kiegészítő mellékletében szerepeltetnie kell, hogy kinek és milyen összegben nyújtotta ezt a juttatást.

Az éves beszámoló kiegészítő mellékletében annak is szerepeltetnie kell, hogy az adott juttatásban részesülő gazdálkodónak mi a neve, székhelye és adószáma. Ha a juttatás természetbeni juttatás volt, akkor azt kell figyelembe venni, hogy annak mi a könyv szerinti értéke, és ezt a juttatást a könyv szerinti értéken kell megjeleníteni az éves beszámoló kiegészítő mellékletében.

II. JÖVEDELMEZŐSÉGI ÉS EGYÉB MUTATÓK

1., Mérleg és eredmény-kimutatás abszolút változása

"A" Mérleg

Adatok : ezer forintban		Előző év	Előző év(ek)	Tárgyév	Relatív	Abszolút
tételek:		2024	módosításai	2025	vált. l.	változás
1	A. Befektetett eszközök (2.+10.+18. sor)	649 965	0	630 155	97%	-19 810
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)	0	0	0	-	0
3	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	-	0
4	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	-	0
5	3. Vagyoni értékű jogok	0	0	0	-	0
6	4. Szellemi termékek	0	0	0	-	0
7	5. Üzleti vagy cégérték	0	0	0	-	0
8	6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	-	0
9	7. Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0	-	0
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)	646 633	0	626 823	97%	-19 810
11	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	633 386	0	616 996	97%	-16 390
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	9 565	0	7 934	83%	-1 631
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	3 682	0	1 893	51%	-1 789
14	4. Tenyészállatok	0	0	0	-	0
15	5. Beruházások, felújítások	0	0	0	-	0
16	6. Beruházásokra adott előleg	0	0	0	-	0
17	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0	-	0
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sor)	3 332	0	3 332	100%	0
19	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0	-	0
20	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0	-	0
21	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0	-	0
22	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tul. rész. viszonyban álló váll.-ban	0	0	0	-	0
23	5. Egyéb tartós részesedés	3 332	0	3 332	100%	0
24	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló váll.-ban	0	0	0	-	0
25	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0	-	0
26	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0	-	0
27	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0	-	0
28	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0	-	0
29	B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)	113 841	0	119 050	105%	5 209
30	I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)	5 830	0	0	0%	-5 830
31	1. Anyagok	1 802	0	0	0%	-1 802
32	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0	-	0
33	3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0	-	0
34	4. Késztermékek	0	0	0	-	0
35	5. Áruk	4 028	0	0	0%	-4 028
36	6. Készletekre adott előlegek	0	0	0	-	0
37	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sor)	87 238	0	73 982	85%	-13 256
38	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	57 509	0	41 011	71%	-16 498
39	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0	-	0
40	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési visz. lévő váll. szemben	26 331	0	27 865	106%	1 534
41	4. Követelések egyéb részesedési visz. lévő váll. szemben	0	0	0	-	0
42	5. Váltókövetelések	0	0	0	-	0
43	6. Egyéb követelések	3 398	0	5 106	150%	1 708
44	7. Követelések értékelési különbözete	0	0	0	-	0
45	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0	-	0
46	III. ÉRTÉKPAPIROK (47.-52. sorok)	0	0	0	-	0
47	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0	-	0
48	2. Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0	-	0
49	3. Egyéb részesedés	0	0	0	-	0
50	4. Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0	-	0
51	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0	-	0
52	6. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0	-	0
53	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sor)	20 773	0	45 068	217%	24 295
54	1. Pénztár, csekkek	2 216	0	2 342	106%	126
55	2. Bankbetétek	18 557	0	42 726	230%	24 169
56	C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59. sor)	6 460	0	9 627	149%	3 167
57	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	4 567	0	7 802	171%	3 235
58	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 893	0	1 825	96%	-68
59	3. Halasztott ráfordítások	0	0	0	-	0
60	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+30.+56. sor)	770 266	0	758 832	99%	-11 434

II. JÖVEDELMEZŐSÉGI ÉS EGYÉB MUTATÓK

1., Mérleg és eredmény-kimutatás abszolút változása

"A" Mérleg

Adatok : ezer forintban		Előző év	Előző év(ek)	Tárgyév	Relatív	Abszolút
tételek:		2024	módosításai	2025	vált. l.	változás!
61	D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71. sor)	409 438	0	432 323	106%	22 885
62	I. JEGYZETT TŐKE	429 270	0	429 270	100%	0
63	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0	0	0	-	0
64	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0	-	0
65	III. TŐKETARTALÉK	146 927	0	146 927	100%	0
66	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-127 014	0	-166 759	131%	-39 745
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0	-	0
68	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK	0	0	0	-	0
69	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0	-	0
70	2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0	-	0
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-39 745	0	22 885	-58%	62 630
72	E. Céltartalékok (73.-75. sor)	0	0	0	-	0
73	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0	-	0
74	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0	-	0
75	3. Egyéb céltartalék	0	0	0	-	0
76	F. Kötelezettségek (77.+78.+92. sor)	156 760	0	126 542	81%	-30 218
77	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.+81. sor)	0	0	0	-	0
78	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0	-	0
79	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tul.visz. lévő váll. szemben	0	0	0	-	0
80	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési visz. lévő váll. szemben	0	0	0	-	0
81	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0	-	0
82	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sor)	15 000	0	5 000	33%	-10 000
83	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0	-	0
84	2. Átváltoztatható kötvények	0	0	0	-	0
85	3. Tartozások kötvény kibocsátásból	0	0	0	-	0
86	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	15 000	0	5 000	33%	-10 000
87	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0	-	0
88	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0	-	0
89	7. Tartós kötelezettségek jelentős tul. részesedési visz. lévő váll.szemben	0	0	0	-	0
90	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési visz. lévő váll.-kal szemben	0	0	0	-	0
91	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	-	0
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104. sorok)	141 760	0	121 542	86%	-20 218
93	1. Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0	-	0
94	- Ebből: az átváltoztatható kötvények	0	0	0	-	0
95	2. Rövid lejáratú hitelek	10 000	0	10 000	100%	0
96	3. Vevőtől kapott előlegek	0	0	0	-	0
97	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	5 367	0	1 505	28%	-3 862
98	5. Váltótartozások	0	0	0	-	0
99	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0	-	0
100	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tul.visz. lévő váll.szemben	92 769	0	68 623	74%	-24 146
101	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési visz. lévő váll.szemben	0	0	0	-	0
102	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	33 624	0	41 414	123%	7 790
103	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0	-	0
104	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0	-	0
105	G. Passzív időbeli elhatárolások (106.-107. sor)	204 068	0	199 967	98%	-4 101
106	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	1 584	0	4 398	278%	2 814
107	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	9 048	0	8 434	93%	-614
108	3. Halasztott bevételek	193 435	0	187 135	97%	-6 300
109	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)	770 266	0	758 832	99%	-11 434

II. JÖVEDELMEZŐSÉGI ÉS EGYÉB MUTATÓK

1., Mérleg és eredmény-kimutatás abszolút változása

"A" eredmény-kimutatás (Összköltség-eljárás)

Adatok : ezer forintban		Előző év	Előző év(ek)	Tárgyév	Relatív	Abszolút
tételek:		2024	módosításai	2025	vált. I.	változásI
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	643 279	0	707 779	110%	64 500
2	02. Export értékesítés nettó árbevétele	0	0	0	-	0
3	I. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	643 279	0	707 779	110%	64 500
4	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	-	0
5	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	-	0
6	II. AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE (3+4)	0	0	0	-	0
7	III. EGYÉB BEVÉTELEK	14 492	0	12 815	88%	-1 677
8	Ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	0	-	0
9	05. Anyagköltség	41 474	0	32 561	79%	-8 913
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	103 697	0	103 323	100%	-374
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	13 365	0	14 058	105%	693
12	08. Eladott áruk beszerzési értéke	32 402	0	14 214	44%	-18 188
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	273 886	0	332 663	121%	58 777
14	IV. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	464 824	0	496 819	107%	31 995
15	10. Bérköltség	152 185	0	138 738	91%	-13 447
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	14 768	0	12 041	82%	-2 727
17	12. Bérjárulékok	15 519	0	3 625	23%	-11 894
18	V. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	182 472	0	154 404	85%	-28 068
19	VI. ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	27 289	0	25 062	92%	-2 227
20	VII. EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	19 306	0	17 865	93%	-1 441
21	Ebből: értékvesztés	1 350	0	5 981	-	4 631
22	A. ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	-36 120	0	26 444	-73%	62 564
23	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0	-	0
24	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	-	0
25	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0	-	0
26	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	-	0
27	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0	-	0
28	Ebből: kapcsolt vállalkozásokról kapott	0	0	0	-	0
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0	0	0	-	0
30	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	-	0
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	2	0	0	-	-2
32	Ebből: értékelési különbözet	0	0	0	-	0
33	VIII. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	2	0	0	-	-2
34	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0	0	0	-	0
35	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0	-	0
36	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások	0	0	0	-	0
37	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0	-	0
38	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	3 624	0	2 259	62%	-1 365
39	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0	-	0
40	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0	-	0
41	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	3	0	0	0%	-3
42	Ebből: értékelési különbözet	0	0	0	-	0
43	IX. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTASAI (18+19+20+21+22)	3 627	0	2 259	62%	-1 368
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-3 625	0	-2 259	62%	1 366
45	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	-39 745	0	24 185	-61%	63 930
47	X. Adófizetési kötelezettség	0	0	1 300	-	1 300
47	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	-39 745	0	22 885	-58%	62 630

2., A társaság vagyoni helyzetét, gazdasági hatékonyságát a következő mutatókon keresztül jellemezzük:

MUTATÓK		2024 évi	2025 évi
01. Saját tőke aránya (%):	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} * 100$	53,16%	56,97%
02. Saját tőke növekedési aránya (%):	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} * 100$	95,38%	100,71%
03. Saját tőke és a befektetett eszközök aránya(%):	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}} * 100$	62,99%	68,61%
04. Likviditási mutató I. (%):	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} * 100$	80,31%	97,95%
05. Forgóeszközök aránya(%):	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Összes eszközérték}} * 100$	14,78%	15,69%
06. Tárgyi eszközök aránya (%):	$\frac{\text{Tárgyi eszközök}}{\text{Összes eszközérték}} * 100$	83,95%	82,60%
07. Árbevétel-arányos nyereség (%):	$\frac{\text{Üzleti eredmény}}{\text{Nettó árbevétel}} * 100$	-5,61%	3,74%
08. Tőkearányos nyereség (%):	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Jegyzett tőke}} * 100$	-9,26%	5,33%
09. Tőkearányos osztalék (%):	$\frac{\text{Fizetett osztalék}}{\text{Jegyzett tőke}} * 100$	0,00%	0,00%

3., A jövedelmezőségi és egyéb mutatók szöveges elemzése (2025 évi):

A saját tőke aránya a tárgyévben elszámolt jelentős mérleg szerinti nyereséggel magyarázható, hasonló arányban csökkent az összes forrás állománya is.

A saját tőke növekedési arányának százalékos értéke növekedett az előző évhez képest, melyet a tárgyévi adózott nyereség elszámolása indokol.

A Társaság likviditása előző évhez képest növekedett, majdnem eléri az általában elvárható szintet.

A forgóeszközök arányának százalékos értéke növekedett a tavalyi évhez képest, amit a tárgyi eszköz értékcsökkenés elszámolása mellett a pénzeszköz jelentős növekedése indokol.

A tárgyi eszközök aránya nem jelentős mértékben csökkent a beruházásoknak köszönhetően és a pénzeszközök jelentős növekedése miatt az előző évhez képest.

A Társaság nyereséget realizált, tárgyév után osztalékot nem fizet.

adatok: ezer ft.-ban.

Saját tőke mozgástábla	Előző év	Tárgyév	Abszolút változás
Adatok : ezer forintban	2024	2025	
tételek:			
D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71. sor)	409 438	432 323	22 885
I. JEGYZETT TŐKE	429 270	429 270	0
II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
III. TŐKETARTALÉK	146 927	146 927	0
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-127 014	-166 759	-39 745
V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0
VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-39 745	22 885	62 630

A Társaság tárgyévben nyereséget realizált, amivel saját tőke jelentősen csökkent, tekintettel arra hogy a saját tőke a jegyzett tőke feletti, ezért a tulajdonosnak a jövőben nem kell a tőketartalék befizetéséről kell gondoskodnia.

Összefoglalva:

A Társaság tárgyévben jelentős nyereséget realizált, gazdálkodása ennek ellenére biztosított, likviditása folyamatos. A Kft. 2025-ben 1.871Eft. beruházást és 3.473Eft. felújítást finanszírozott meg önerőből, pályázati finanszírozás nélkül.

Kizárólagos tulajdonát képező ingatlanok jelzáloggal nem terheltek.

A Társaság jövőbeni célja az ingatlan bérbeadás és parkoló üzemeltetés nyereséges működés fenntartása.

III. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1., Értékelési módszerek

- Immateriális javak:

Korábban aktív időbeli elhatárolásban szereplő 6 évnél kevesebb idő alatt leírandó immateriális javakat át kell vezetni az IMM javakhoz. Az ingatlanhoz tartozó vagyoni értékű jogokat nem az IMM javak között, hanem az ingatlanok között kell kimutatni.

- Vásárolt saját készletek:

A társaság vásárolt készleteiről év közben sem mennyiségi, sem értéknilyvántartást nem vezet.

A vásárolt készletek beszerzéskor azonnal költségként kerülnek elszámolásra.

A beszerzési ár a számviteli törvényben foglaltak szerint kerül meghatározásra.

A mérlegben szereplő készletek mennyisége december 31-i fordulónappal végzett leltár alapján kerül megállapításra, a FIFO elvet figyelembe véve a legutolsó beszerzési árakon vannak értékelve.

- Saját termelésű készletek:

A Kft. saját termelésű készletekkel nem rendelkezik.

- Idegen készletek:

Idegen készlet nincs.

- Deviza követelések, kötelezettségek:

Deviza eszközök és devizakötelezettségek, valamint a devizaárfolyam változásához igazított, forintra szóló eszközök és kötelezettségek átértékelését, továbbá az árfolyam-különbözetek elszámolását a mérlegforduló napra el kell végezni.

Az értékelést MNB devizaközép-árfolyamán kell elvégezni.

A társaságnak tárgyév végén deviza-, valuta kötelezettségei, -követeléseai nincsenek.

2., Amortizációs politika

A befektetett eszközök értékelése beszerzési áron történik, csökkentve az értékcsökkenés és az eszközök értékvesztésének összegével.

Az értékcsökkenést az üzembehelyezés napjától kell számítani, egyenes arányú leírás módszerrel a bruttó értékre vetítve.

A műszakilag gazdaságilag indokolt használati idő és ezzel összefüggésben a leírási kulcs beszerzéskor, egyidejűleg kerül meghatározásra. Az eszközök egyedi értékelésénél az óvatosság számviteli alapelv figyelembevételével jár el a Kft. A 200 ezer forint beszerzési költségét használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolja.

Terven felüli értékcsökkenést számol a Kft., ha a tárgyi eszköz, a beruházás értéke tartósan lecsökken, valamint feleslegessé válás, megromlás, megsemmisülés esetén.

Az új szabályok szerinti maradvényérték összege nulla, ha a várható használati idő végén a könyv szerinti érték nem haladja meg az adott eszközre elszámolható éves értékcsökkenés mértékét, illetve 50 ezer forint alatt van.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének alakulása 2025. évben:

(adatok eFt.-ban)

Megnevezés	Nyitó érték 2025.01.01	Évközi		Átsorolás 2025-ben	Záró érték 2025.12.31	Vált. %
		növekedés	csökkenés			
Immateriális javak össz.	10 950	0	0	0	10 950	100%
Alap-átszerv. aktív. ért.	0				0	-
Kis.fejl. aktívált értéke	0				0	-
Vagyoni értékű jogok	9 682				9 682	100%
Szellemi termékek	1 268				1 268	100%
Üzleti vagy cégérték	0				0	-
IMM. Javakra adott előlegek	0				0	-
IMM. Javak értékhelyesbítése	0				0	-
Tárgyi eszközök össz.	1 024 359	5 345	93	0	1 029 611	101%
Ingatlanok, és a kapcs. v.ért.jogok	872 161	3 473	93		875 541	100%
Gépek,beren., járművek	152 198	1 872			154 070	101%
Beruházások, felújítások	0				0	#####
Beruházásokra adott előlegek	0				0	-
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0				0	-

Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenésének alakulása 2025. évben :

(adatok eFt.-ban)

Megnevezés	Nyitó érték 2025.01.01	Évközi		Átsorolás 2025-ben	Záró érték 2025.12.31	Vált. %
		növekedés	csökkenés			
Immateriális javak össz.	10 950	0	0	0	10 950	100%
Alap-átszerv. aktív. ért.	0				0	-
Kis.fejl. aktívált értéke	0				0	-
Vagyoni értékű jogok	9 682	0			9 682	100%
Szellemi termékek	1 268	0			1 268	100%
Üzleti vagy cégérték	0				0	-
IMM. Javakra adott előlegek	0				0	-
IMM. Javak értékhelyesbítése	0				0	-
Tárgyi eszközök össz.	377 726	25 062	0	0	402 788	107%
Ingatlanok, és a kapcs. v.ért.jogok	238 775	19 770			258 545	108%
Gépek,beren., járművek	138 951	5 292			144 243	104%
Beruházások, felújítások	0				0	-
Beruházásokra adott előlegek	0				0	-
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0				0	-

Tárgyévben elszámolt lineáris écs:

23 451

Kisértékű TE elsz. écs:

1 611

Az immateriális javak és tárgyi eszközök nettó értékének* alakulása 2025. évben :

(adatok eFt.-ban)

Megnevezés	Nyitó érték 2025.01.01	Évközi		Átsorolás 2025-ben	Záró érték 2025.12.31	Vált. %
		növekedés	csökkenés			
Immateriális javak össz.	0	0	0	0	0	-
Alap-átszerv. aktív. ért.	0	0	0	0	0	-
Kis.fejl. aktívált értéke	0	0	0	0	0	-
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0	0	-
Szellemi termékek	0	0	0	0	0	-
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0	-
IMM. Javakra adott előlegek	0	0	0	0	0	-
IMM. Javak értékhelyesbítése	0	0	0	0	0	-
Tárgyi eszközök össz.	646 633	-19 717	93	0	626 823	97%
Ingatlanok, és a kapcs. v.ért.jogok	633 386	-16 297	93	0	616 996	97%
Gépek,beren., járművek	13 247	-3 420	0	0	9 827	74%
Beruházások, felújítások	0	0	0	0	0	-
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0	-
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0	0	0	-

ok

(adatok eFt.-ban)

Befektetett pénzügyi eszközök állománya 2025. évben:

Megnevezés	Nyitó érték 2025.01.01	Évközi		Átsorolás 2025-ben	Záró érték 2025.12.31	Vált. %
		növekedés	csökkenés			
egyéb tartós részesedés*	3 332				3 332	100%
egyéb tartósan adott kölcsön	0				0	
Befektetett pénzügyi eszközök	3 332	0	0	0	3 332	100%

*megj.: egyéb tartós részesedés a Szekszárdi Ipari Park Kft.-ben 1,35% tul.rész (SZMJV. 98,65%-os többs.tul.)

1., Követelések

Vevőkkel szembeni követelések 2025.12.31-én 41.011Eft. (előző év: 57.509Eft),

Munkavállalókkal szembeni követelés 0Eft (előző év: 148Eft.)

Jövedéki adó letét 0Eft, külföldi száll. biztosíték 0 EUR, egyéb követelés: 5.106Eft (előző év: 3.398Eft.)

A piaci értéken történő értékelés alkalmazott elvei és módszerei:

A Kft. tárgyévben értékhelyesbítést nem számolt el.

2., Tárgyévben elszámolt értékvesztés, képzett céltartalékok

A társaság tárgyévben vevő követelések után számolt el értékvesztést 5.980Eft. összegben az előző év értékvesztéseinek visszaírása 703Eft, behajthatlan követelések 175Eft kerültek leírásra.

Tárgyévben nem használható korábbi beruházások leírása (terven felüli értékcsökkenés elszámolása) nem történt. Tárgyidőszakban céltartalék képzésére nem került sor.

3., Kötelezettségek (adatok Eft-ban):

	összesen	hosszú lejáratú	rövid lejáratú*
Beruházási és felj.hitelek	15 000	5 000	10 000
Tak.Bank hossz.lej.hitel	15 000	5 000	10 000

A mérlegben egyéb 5 évet meghaladó futamidejű kötelezettségek nem szerepelnek.

Rövid lejáratú kötelezettségek (adatok Eft-ban):

	2024-évben		2025-évben	
1. NAV, Önkormányzatok	14 749	10%	12 316	10%
2. Jövedelem elsz. (munkavállalók)	12 314	9%	7 753	6%
3. Rövid lejáratú kölcsön*	10 000	7%	10 000	8%
4. Kaució, óvadék	6 450	5%	19 919	16%
5. Szállítók	1 617	1%	1 505	1%
6. Kapcsolt vállalkozással szemben	92 769		68 623	56%
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	3 861	3%	1 426	1%
összesen:	141 760	100%	121 542	100%

Felajánlott fedezetek: A társaság valamennyi ingatlana tehermentes.

A Kft-nek váltó tartozása nincs.

A Kft-nek egyéb pénzügyi kötelezettsége nincs.

Tárgyévben fejlesztési tartalék nem került leköltetésre a 2026-2029. évi beruházásokra.

Tárgyévben 0 Eft. (tárgyévet megelőző években 0 Eft.) került feloldásra.

Kutatás, kísérleti fejlesztés a Kft-nek nem volt.

A Kft. 2020-tól kezdődően nem köteles Cash-flow kimutatást és üzleti jelentést készíteni.

Tulajdonosi kérésre üzleti jelentés a korábbi évek gyakorlatának megfelelően készül.

Egyéb bér adat információ 2025-re (adatok Eft.-ban)

Az ügyvezető(k) részére 2025-ben számfejtett bruttó bér összesen:	21 765 Eft.
Az ügyvezető(k) részére 2025-ben számfejtett végkielégítés össz.:	0 Eft.
Ügyvezetés tagjainak tevékenységükért az üzleti év után járó járandóság (prémium):	nem volt.
Ügyvezetés tagjainak adott kölcsönök nésített előleg (+)	0 nem volt.
Visszavételezett előleg (-)	0 nem volt.

FB tagok részére 2025-évben számfejtett bruttó bér összesen:

4 535 ~~nem volt.~~ Eft.

jav.

4., Igénybe vett szolgáltatások értéke 2025-ben (adatok: ezer forintban):

fők.52.	Igénybevett szolgáltatások értéke:	előző év	%	tárgyév	%
521.	Szállítás, rakodási ktg.:	25	0%	139	0%
522.	Bérleti díjak:	5 941	6%	8 484	8%
523.	Javítás, karbantartás:	21 384	21%	21 138	20%
524.	Hírdetési és reklámköltségek:	620	1%	617	1%
525.	Oktatás, továbbképzési díjak:	397	0%	259	0%
527.	Számviteli, könyvvizsgálói szolgáltatás:	7 108	7%	7 618	7%
528.	Jogi ügyvédi díjak:	3 640	4%	3 600	3%
52901+04+06	Posta, távközlési költségek:	4 169	4%	4 402	4%
52903.	Fűtés, távhőszolgáltatás	3 400	3%	2 812	3%
52905.	Parkoló automaták forgalmi díja	11 349	11%	14 042	14%
52907.	Szemétszállítás	1 720	2%	991	1%
52913.	Vagyonvédelem	1 726	2%	1 569	2%
52914.	Egyéb igénybevett szolgáltatás	22 559	22%	28 578	28%
52918.	Csatornadíj	7 018	7%	4 735	5%
529.	Más vállalkozónak fizetett szolgáltatás:	12 641	12%	4 339	4%
52-ből	Egyéb "fel nem sorolt" szolgáltatás:	0	0%	0	0%
összesen:		103 697	100%	103 323	100%

5., Értékesítés nettó árbevétele főbb tevékenységenként 2025-ben (adatok: Eft-ban):

Belföldi értékesítés nettó árbevétele:	előző év	%	tárgyév	%
Bérleti díj (lakások, üzletek, garázsok)	192 694	30%	224 223	32%
Parkolás (üzemeltetés)	247 880	39%	303 708	43%
Parkolás (üzemeltetés-térítése)	93 405	15%	132 624	19%
Üdülés, szálláshely szolgáltatás	17 038	3%	7 067	1%
Piactér (bérlet, vásári, egyéb)	16 764	3%	17 727	3%
Garay Pince	61 364	10%	22 430	3%
Egyéb szolgáltatás	14 134	2%	0	0%
összesen:	643 279	100%	707 779	100%

6. Exportértékesítés nettó árbevétele:

Exportértékesítés árbevétele			
Termékexport		Szolgáltatásexport	
EU	EU-n kívül	EU	EU-n kívül
-	-	-	-

7.,Termék- illetve szolgáltatásimport alakulása tárgyévben

Importbeszerzés			
Termékimport		Szolgáltatásimport	
EU	EU-n kívül	EU	EU-n kívül
-	-	-	-

8., Jelentősebb aktív-, illetve passzív időbeli elhatárolások 2025-ben (adatok: Eft.-ban)

Vagyonbiztosítás elhatárolás 2026-re	kiadás	aktív id elhat.	1 246
Mobilparkolás elhatárolás 2025-re	bevétel	aktív id elhat.	6 172
Bérletek elhatárolás 2025-re	bevétel	passzív id elhat.	4 187
Víz és csatorna díj elhatárolása 2025-re	kiadás	passzív id elhat.	82
Áramdíj elhatárolása 2025-re	kiadás	passzív id elhat.	1 538
Távhő elhatárolása 2025-re	kiadás	passzív id elhat.	1 078
Takarítási díj elhatárolása 2025-re	kiadás	passzív id elhat.	700
Gázdíj elhatárolása 2025-re	kiadás	passzív id elhat.	1 398
Hull.száll.díj elhatárolása 2025-re	kiadás	passzív id elhat.	171
Kamatok elhatárolása 2020-21-ről	kiadás	passzív id elhat.	2 572

Halasztott bevételek kimutatása 2024-ban

(adatok: Eft.-ban)

Fejlesztési célra kapott támogatás	egyéb fejl.célra	passzív id elhat.	0
Fejlesztési célra kapott támogatás	Garay Pince	passzív id elhat.	122 843
Fejlesztési célra kapott támogatás	Mészöly-tanya	passzív id elhat.	26 348
Fejlesztési célra kapott támogatás	TOP-ESZA	passzív id elhat.	0
Fejlesztési célra kapott támogatás	TOP-ERFA	passzív id elhat.	23 918
Fejlesztési célra kapott támogatás	Harkány	passzív id elhat.	2 241
Fejlesztési célra kapott támogatás	Gunaras	passzív id elhat.	3 137
Fejlesztési célra kapott támogatás	SzmJV.piac	passzív id elhat.	8 648
Fejlesztési célra kapott támogatás	összesen:	passzív id elhat.	187 135

IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

1., Létszám és béradatok

A társaság átlagos statisztikai állományi létszámának és béradatainak alakulása:
(létszámadatok főben)

	2024	2025
Fizikai:		
- nő	10	7
- férfi	10	7
Szellemi:		
- nő	6	5
- férfi	6	6
Ált. statiszt. létszám:	32	25

(bér adatok E Ft-ban)

JOGCIM	2024	2025
Fizikai:		
- bér	84 964	67 470
- egyéb szem.jell.ráf.	8 195	8 142
Szellemi:		
- bér	67 221	71 268
- egyéb szem.jell.ráf.	6 573	3 899
Összes bér	152 185	138 738
Összes e.sz.jell.ráf.	14 768	12 041

Szaktanulók foglalkoztatásának alakulása (létszámadatok főben):
A Kft. Szaktanulót foglalkoztatott.

2., Környezetvédelemmel összefüggő információk

A Kft. a környezet védelmét közvetlenül szolgáló a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő tárgyi feltételekkel rendelkezik: A Kft.-nél kommunális és veszélyes hulladék nem keletkezik.
Érvényes környezetvédelmi szakhatósági engedéllyel működik.
Veszélyes hulladékot nem tárol, amennyiben keletkezik, azt elszállítja helyi szolg.céggel.
Várható környezetvédelmi károk és kötelezettségek nincsenek.

3., Társasági adóalap-korrekciók (adatok E Ft-ban):

- 1., Bírság, késedelmi pótlék:
 - 2., Szv.tv. szerint elsz.értékvesztés
 - 3., Szv.tv. szerint elsz. terv szerinti és terven felüli ÉCS. és ne.ért.kiv.:
 - 4., Véglegesen átado támogatás
 - 5., Előző évi veszteség
 - 6., Duális képzés
 - 7., Az adótv. szerint figyelembe vett ÉCS. és nettó érték összege:
 - 8., Elévült, elengedett követelés
 - 9., Visszaírt értékvesztés
 - 10., Bírság, késedelmi kamat
- összesen:

TA. ADÓALAP	
Növelő	Csökkentő
-	-
5 981	-
25 062	-
300	-
-	10 800
-	4 953
-	25 062
428	-
-	703
1	
31 772	41 518

A társaság tárgyévben nem a nyereség-minimum alapján teljesíti társasági adó fizetési kötelezettségét, hanem az általános szabályok szerint.

4., Előző időszakot érintő jelentős hiba: tárgyévben nem került feltárássra.

5., Kft.-vel szemben fennálló egyéb - mérlegben nem szereplő - követelések: nincsenek részletezve.

6., A Kft. tárgyévben adókedvezményt nem vett figyelembe.

7., Adott pénzbeli vagy természetbeni juttatás tárgyévben 1Mft. felett
(adatok ezer forintban)

Gazdálkodó neve, székhelye	adószáma	összege:

(Statisztikai számjel: 11283120-6820-113-17)
(Cégjegyzékszám: 17-09-001815)

TERVEZET

Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.
7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2.

KIVONAT

a társaság határozatainak könyvéből

közhj jegyz. száma:

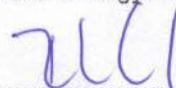
A Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 2026.05.25-ei
***/2026. (V.25) határozata szerint a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. 2025.évi mérleg-beszámolóját
758.832Eft. Mérlegfőösszeggel és 22.885Eft. forint adózott eredménnyel (nyereséggel) elfogadja
a tárgyévi adózott eredményt (nyereséget) a társaság eredmény-tartalékba vezeti.

Kelt.: Szekszárd, 2026.május.25

A kivonat hitelélül:

Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.
7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2.
Bank: 50300154-15311698
Adószám: 11283120-2-17
Telefon: (74) 319-468 2.

Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.



.....
Berta Zoltán
Ügyvezető-igazgató



Üzleti jelentés 2025. évről

(a jelentés alapját képező adatok a beszámolóban és a kiegészítő mellékletben található)

Előzmények:

A Szekszárdi Vagyongkezelő Kft.-t Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata azzal a céllal alapította, hogy a lakóházkezelési feladatokat, továbbá az állami vagyonátadással önkormányzati tulajdonba került (főként üzlethelyiségekből és egyéb nem lakás célú ingatlanokból álló) vagyont a Kft. az önkormányzattól elkülönült gazdasági társasági szervezeti formában működtesse. A tulajdonos önkormányzat ezzel a strukturális változással – az ingatlanvagyon elkülönítése mellett – azt kívánta elérni, hogy a Kft. az üzleti élet valós szereplőjeként, hatékony működésével teremtsen kiegészítő forrásokat, és ezeket az ingatlanok állapotának javítására, kiemelten a lakóingatlanok állapotának javítására fordítsa.

Az 1990-es évek közepén jelentős értékű jövedelemtermelő ingatlanvagyon került ki a Kft. gazdálkodási köréből, ugyanakkor továbbra is a Kft. kezelésében maradtak a szociális és nem szociális bérlakások, valamint az üzleti alapon hasznosítható egyéb helyiségek, üzlethelyiségek, irodák, garázsok.

A Kft. feladatkörébe tartozik még három gyermektábor, kettő vendégház, valamint a Sötétvölgyi erdészház karbantartása, fenntartása és üzemeltetése.

2012-ben új feladatot jelentett a Garay Pince megvásárlása és üzemeltetése, valamint eredményes pályázat elnyerése a felújítására, mely 2014. július 30-ig befejeződött.

A piac (vásár) üzemeltetését szintén a cég látja el, 2014 óta a régi helyén, de már felújított állapotban.

2021-ben átadásra került a pályázati forrásból épült Mészöly-tanya, melynek fenntartása és üzemeltetése szintén a cég feladata, amely megbízás 2025. évben járt volna le, a záró ellenőrzés csúszása miatt még 2026-ban is fenntartási kötelezettség terheli.



A Kft. 2025. évi gazdálkodása

A 2025. év elején kiadott üzleti terv szerint „a Kft. számára 2025. évben is kiemelt feladat, hogy a tulajdonos Önkormányzat által meghatározott feladatokat hatékonyan és jó minőségben teljesítse, ezzel segítse elő a város költségtakarékos gazdálkodását és a tervezett beruházási programok megvalósítását.” A Kft. 2025. évi legfontosabb feladata az volt, hogy az előző évek színvonalához képest legalább azonos szinten teljesítse a tulajdonos Önkormányzat által a Kft.-re bízott feladatokat, és tegyen eleget az önkormányzat költségvetési rendeletében a Kft. számára előírt befizetési kötelezettségeknek, a városi parkolási feladatokat minél gazdaságosabban és hatékonyabban lássa el és nyereségesen gazdálkodjon. A Szekszárdi Vagyongkezelő Kft. feladataihoz kapcsolódó bevételek és kiadások, valamint a külön önkormányzati döntésen alapuló, de a Kft. gazdálkodási körébe tartozó rendkívüli kiadások együttes eredményeként a Kft 2025. évi gazdálkodásából minimális (858 ezer forint) adózás utáni nyereséget tervezett.

A Társaság 2025. évi gazdálkodási mutatói közül az értékesítés nettó árbevétele az előző évi (2024) tényszámhoz (643.279 ezer Ft) viszonyítva 10%-kal nőtt (707.779 ezer Ft), amely növekedés meghaladta a KSH által 2025. januárjában közzétett éves infláció mértékét (3,7 %). Egyéb bevételeink 14.492 ezer Ft-ról (2024) 12.815 ezer Ft-ra csökkentek 2025-ben, nem került sor ingatlan értékesítésére. A cég összes bevétele 657.771 ezer Ft-ról (2024) 720.594 ezer Ft-ra, 9,5 % -kal nőtt (a tervezett növekedés 7,5 % volt).

A ráfordítások összege mindössze 258 ezer forinttal emelkedett, így a Társaság üzemi (üzleti) eredménye 26.444 ezer Ft lett 2025. évben a 2024. évi 36.120 ezer forint veszteséggel szemben (az üzemi eredmény abszolút változása 62.564 ezer forint, árbevétel arányosan 8,7 %). A pénzügyi műveletek ráfordításai (hitelkamatok, bankköltségek) 3.627 ezer Ft-ról 2.258 ezer forintra csökkentek, így 24.186 ezer Ft adózás előtti és 22.886 ezer forint adózott eredményt ért el a Társaság (adófizetési kötelezettségünk 1.300 forint) 2025. évben.



A nem lakáscélú ingatlanjaink bérleti díjainak megállapításakor, a korábbi évekhez hasonlóan éltünk az indexálás lehetőségével, melynek nagysága 3,7 % volt 2024. januárjában. A lakáscélú ingatlanok bérleti díját helyi rendelet szabályozza, mely 2025. május 1-től állapított meg új díjakat. A nem szociális célú lakások bérleti díja 27,8 %-kal, a szociális bérlakások díja 100 %-kal emelkedett, tekintettel arra, hogy költségalapú díjrendezés a megelőző 3, míg szociális alapú díj rendezés a megelőző 20 ! évben nem volt. A parkolás díjtételeinél 2025. évtől 25 % emelést állapított meg a közgyűlés.

2025. évben a Kft. az alábbi fő gazdasági tevékenységeket végezte:

- az önkormányzati és saját (Szekszárdi Vagyongkezelő Kft.) tulajdonú lakások kezelése, karbantartása, bérbeadói feladatok ellátása,
- önkormányzati és saját tulajdonban lévő, nem lakás célú ingatlanok (garázsok, raktárak, irodák, üzletek, egyéb helyiségek stb.) kezelése, karbantartása, felújítása, bérbeadással történő hasznosítása,
- díjfizetős parkolók és a mélygarázs üzemeltetése
- gyermektáborok (Dombori, Sötétvölgy, Balatonszepezd), vendégházak (Harkány, Gunaras), erdészház (Sötétvölgy) üzemeltetése,
- városi piac és vásár üzemeltetése
- Garay Élménypince üzemeltetése 2025.04.15-ig
- Nyilvános WC-k üzemeltetése (bérbeadással és saját üzemeltetésben)
- Mészöly-tanya üzemeltetése

A Szekszárdi Vagyongkezelő Kft. a fentiekben felsorolt gazdasági tevékenységeiből 2025. évben 720.594 ezer Ft nettó árbevétel mellett 22.886 ezer Ft adózott eredményt (nyereséget) ért el.

A tulajdonos Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata részére az alábbi nettó összegek kerültek befizetésre 2025. évben:

- parkolásból származó különbözet: 170.991.573.- Ft



- helyi iparüzési adó: 6.566.831,- Ft
- Építményadó: 1.223.900,- Ft
- Bérleti díj (iroda, Bezerédj u. 2.) 2.000.000,- Ft

összesen 180.782.304, - Ft, mely a nettó árbevételünk 25 %-át teszi ki és 21,5%-kal haladja meg a 2024. évi befizetéseket.

I. Bevtelek

A Kft. 2025. évi árbevételét befolyásoló legfontosabb kötıtségek, adottságok, gazdálkodási körülmények – gazdasági tevékenységi körök szerinti részletezésben – az alábbiak voltak:

- A lakáscélú helyiségek bérbeadásából származó bérleti díj bevételeink az előző év szintjéhez képest 62,8 %-kal emelkedtek, amely nagyságrendileg 2025. évben 86.883 ezer Ft bérletdíj bevételt jelentett, ezen tevékenységünk az összbevételünk 12 %-át jelentette.
A költségeink növekedése miatt 2025. évben kezdeményeztük a lakásrendelet díjtételeinek teljes körű átgondolását, a közel 20 éve változatlan szociális díjtételek felülvizsgálatát.
A bevételeink növelése érdekében a korábbi évekbeli lakásrendelet módosítását kezdeményeztük, melyet a közgyűlés jóváhagyott, így 2025. május 1-től a költségalapon kiadott lakások bérleti díja 900.- Ft/m²-ről 1.150.- Ft/m²-re változott (ez az ár így is alacsonyabb a piaci áraknál), míg a szociális alapú lakásbérletek díja a komforttípustól függően 150, 300 és 400 Ft/m² díjra változott.
- A nem lakás célú ingatlanok (raktárak, irodák, üzletek, egyéb helyiségek stb.) piacán az üzleti év első felében kedvezőtlen hatások érték Társaságunkat. Két városközponti vendéglátó egységet működtető vállalkozás is tönkrement, egész évre kiesett ezen ingatlanok (Fekete Elefánt, Kebab) bérleti díja. A II. félévre vonatkozóan a DM felmondta a Széchenyi utcai ingatlan bérleményét, azt csak ősszel, a korábbinál alacsonyabb fajlagos áron



tudtuk bérbe adni. Júniusban a Bezerédj 2. szám alatti irodaházban födémleszakadás történt, balesťveszélyessé vált az épület emeleti része, valamennyi bérlőnknek ki kellett költöznie, elestünk a teljes bérleti díjtól.

Ezen tevékenységünkéből származó bevételünk a fenti körülmények miatt 8 %-kal csökkent, mely 81.446 ezer Ft volt az értékelt időszakban, ezen bevételi forrásunk az összbevételeink 11 %-át tette ki, az előző évi 15 %-os részaránnyal szemben.

Jelentős problémát okoz ezen vagyonelemeknél az irodák, üzlethelyiségeknek a műszaki állapota, tekintettel arra a körülményre, hogy a Kft. szerény költségvetéssel rendelkezett ezen ingatlanok felújítására, ezért az új bérleti szerződések megkötésénél lehetőséget biztosítunk a bérlők számára, hogy szükségleteiknek megfelelően felújíthassák a bérleményt és annak költségei a bérleti díjnál kompenzálásra kerüljenek. 2026. I. negyedévében 2 ingatlant is így tudtunk bérbe adni és egy harmadik ingatlan esetében is hasonló konstrukció van kialakítás alatt. Álláspontunk szerint ezen gyakorlat alkalmazásával hosszú távon számolhatunk a bérlővel, miután a bérlő számára fontos az a körülmény, hogy minél hosszabb ideig tartson a megtérülési időszak, így azon belül történő felmondás a bérlő számára gazdaságilag hátrányos lenne.

A Bezerédj u. 2. irodaház műszaki állapota komoly veszélyt jelent a Társaság működésére vonatkozóan. A beszakadt födém miatt a felsző szintet le kellett zárni, statikusi felmérést és az alapján aládúcolást kellett végezni. Több millió forint bevétel kiesés mellett, több millió forint volt az eddigi elhárítási költség, melyek együttesen komoly anyagi terhet rónak a Társaságra. Jelenleg is csak egy a kapacitás 50%-a kihasználható, a tető és a födém felújításáig ez nem is változik. A felújítás várható költsége közelíti a 100 millió forintot, melyet az épület 3 tulajdonosának (Önkormányzat és két magánszemély/vállalkozás) kell(ne) a társasházukon keresztül finanszíroznia.

- A garázsok üzemeltetésének bevétele 2025. üzleti évben 31.625 ezer forint volt, 4,2 %-kal haladta meg a 2024. évit. A garázsok bérbeadása

•



gyakorlatilag 100 %-os kapacitás kihasználtságú, egy-egy megüresedő garázs 1-2 héten belül bérlőre talál. Az üzletág árbevételi aránya 4,4 % volt 2025. üzleti évben.

- A Kft. által üzemeltetett fizető parkolókból származó árbevétel 2025-ben jelentősen emelkedett a 2025. januártól emelt díjnak (+25%) köszönhetően. A bevétel növekmény nem érte el (22,5%) a díj emelés mértékét, kb. 2,5 % volt a volumen csökkenés. (Megjegyzés: 2026. I. negyedévében kb. 3%-ot tovább csökkent a parkolási díj bevétel, elsősorban a csökkenő bérlet és parkolási kártya vásárlások miatt.) A 2024. évi 138.800 ezer Ft-al szemben 2024. évben 170.991 ezer Ft-ot fizettünk be nyereségként az önkormányzatnak a parkolók üzemeltetéséből, mely 23,2%-os növekedés. A korábbi időszakban már jeleztük, hogy a tulajdonos önkormányzatnak rövid időn belül el kell majd gondolkodnia a parkoló automaták cseréjén, mivel a meglévő parkolóórák alkatrészeinek ára egyre drágább és rövidesen a gyártást is befejezi a Siemens. Azonban a „mobil parkolás” rohamosan terjed, 2026. I. negyedévében már közel fele-fele az aránya az érmés fizetéssel összevetve. A tendenciát és más települések adatait figyelve, lehet, hogy nem lesz szükség automata cserére.

A megváltozott fogyasztói igények változása miatt szükségszerű lenne a parkolási szoftver fejlesztése (évi 4-5 millió forint többlet kiadással járna), szükség lenne az online bérlet és jegyvásárlás bevezetése a szolgáltatás színvonalának emelése, a lakosság jobb kiszolgálása érdekében.

Az ágazat működése meghatározó, a Társaság árbevételének 56,7% %-a a parkolási üzletágból származik.

- A tulajdonos Önkormányzat korábbi döntésének megfelelően 2024. évben is a Kft. üzemeltette a balatonszepezdi, a sötétvölgyi és a fadd-dombori gyermektáborokat, a sötétvölgyi erdészházat, valamint a gunarasi és harkányi üdülőket. Ezen üzletág vonatkozásában 2025. évben drasztikus visszaesés volt (közel 60 %), elmaradtak az iskolai táborozó csoportok, mindössze két osztály 5-5 napot töltött a táborainkban. A 2024. évi 17.038 ezer Ft árbevétel 7.067 ezer forintra csökkent, nem éri el a Társaság



árbevételének 1 %-t, működtetésük, több mint 4 millió forintos veszteséget jelentett az üzleti évben. 2025 évben valamennyi tábor és üdülő vonatkozásában megtörtént a fenntartásra vonatkozó hatósági ellenőrzés, melynek eredményeként a legalacsonyabb besorolási szálláshely szintjének sem felelnek meg a szálláshelyeink. Ezen körülményre való tekintettel a faddombori gyerektábor közösségi szálláshely minősítéséhez szükséges állagmegóvási munkálatok elvégzésére költségvetést készítettünk, mely alapján a gyerektábor szálláshely minősítésének minimális megfelelési költsége 2025. évi árszinten nettó 228.056 ezer Ft lenne, a Sötétvölgyi gyermektábor esetében elkészült a fejlesztési koncepció, melyre vonatkozóan az Önkormányzat pályázati forrást nyert. A dombori és balatonszepezdi tábor jövőbeni hasznosításának vizsgálatához ingatlan értébecslést rendeltünk meg.

- A városi piac és vásár üzemeltetésére 2025 évben együttesen 259 ezer forint veszteséget eredményezett, köszönhetően annak, hogy 6,4 %-kal csökkent az együttes bevétel. Főként a vásár forgalma esett vissza 2024-hez képest, 20 %-kal. A piaci napokon realizált árbevétel kiesést pótolni tudtuk a 6 alkalommal, vasárnaponként rendezett kézműves vásárokkal. Az ágazat összbevételeinkhez mintegy 2,5 %-kal járult hozzá.
- a Garay Élménypince üzemeltetése 2024-ben 13.842 ezer forint, míg 2025. első 4 hónapjában 9.762 ezer forint veszteséget eredményezett. A pince gazdaságos üzemeltetéséhez nem álltak rendelkezésre a szükséges erőforrások (szakmai humán erőforrás (szakács), főzőkonyha), ezért javasoltuk a működtetés átadását az Önkormányzat erőforrásokkal rendelkező társasága (Szekszárdi Diákétkeztetési Kft.) számára.
- A Mészöly-tanya üzemeltetése rendkívül szűk szegmensre „szabott”, ezt tükrözi az ebből realizált, marginális összegű (75.000 Ft) árbevétel is. Az üzemeltetés hatékonyságán tudunk javítani, de ezzel is a veszteség mértékét tudtuk csökkenteni.



II. Költségek, kiadások:

A Kft. – a tulajdonos Önkormányzat által meghatározott feladatok teljesítése, valamint a költségvetési rendeletben előírt befizetési kötelezettségek teljesíthetősége érdekében – 2025-ben a költségfelhasználás során az elkerülhetetlenül szükséges költségek leszorítására, az észszerű határokon belüli takarékosagra törekedett. A Társaság 2025. évi gazdálkodásában az üzleti tevékenységből származó bevételeink megőrzését és növelését tűzte ki célul és az ágazati veszteségek csökkentését, felszámolását is kiemelt célnak tekintette. Ezt a célt sikerült elérni, a képződő **eredményt a korábbi tartozások rendezésére tudtuk fordítani.**

Anyagjellegű ráfordítások

Az anyag jellegű ráfordítások (anyag + szolgáltatás) 6,6%-kal nőttek 2024. évihez képest, összegük 496.819 ezer forint volt az üzleti évben.

Személyi jellegű ráfordítások

A személyi jellegű ráfordítások - a 8 %-os béremelés ellenére – **13,2%-kal csökkentek 2025. évben.** A csökkenés mögött a munkavállói létszám csökkenés áll, 5 főt (Garay Élménypince) a Diákétkeztetési Kft. vett át, 2 státusz pedig az átszervezések miatt szűnt meg (elbocsátásra nem került sor, nyugdíjazás és elköltözés miatt szűntek meg a munkaviszonyok)-

Személyi jellegű ráfordításaink összege **154.404 ezer Ft** volt 2025. évben.

- 2025. évben is minden dolgozó számára lehetőséget biztosítottunk az előző évvel megegyező összegű (évi 150 ezer forint), cafeteria juttatás igénybevételére.
- a korábbi évhez hasonlóan 2025-ben is „biztosítottunk ruhapénzt dolgozóink részére (30.000 Ft)
- Iskolakezdési támogatásként dolgozóink részére jogosult gyermekeként nettó 20 ezer Ft támogatást folyósítottunk.



- 2025. decemberében a teljes munkavállalói állomány azonos összegű (100.000 Ft/fő) cafetéria juttatásban részesült.

Központi költségek

A központi működés 2025. évi költsége 108.902 ezer Ft volt, ez 6 %-os emelkedést jelent 2024. évhez képest. A költség növekedés elmaradt a bevétel növekedés (9,5 %) ütemétől, ez is hozzájárult a Társaság 2025. évi eredményes működéséhez.

Amortizációs költségek

A 2025. évben nem történt olyan gazdasági esemény, amely miatt a Társaság amortizációs politikájának módosítására lett volna szükség, így az értékcsökkenés elszámolásának módja és arányai nem változtak. Az amortizációs költségek az előző évi 27.519 ezer Ft-hoz viszonyítva csökkent, 2025. évi összege 25.062 ezer forint volt.

Pénzügyi műveletek

A 2025. évben pénzügyi műveletek kiadása 2.258 ezer Ft volt. Pénzügyi ráfordításink között az éven túli lejáratú hitelünk kamata, valamint a lízingelt járművek után fizetendő kamat szerepel, valamint egyéb bankköltségek.

A Garay Élménypince 2015. évben felvett forgóeszköz hiteléből 15.000 ezer Ft tőketartozásunk van, melynek lejáratí ideje 2027.06.30.

Környezetvédelem

A Kft-nél kizárólag kommunális és lom hulladék keletkezik, veszélyes hulladék nem. A társaság tevékenysége során csak szociális eredetű szennyvíz keletkezik, mely közcsonatónán keresztül jut élővízi befogadóba. A társaság talajszennyezést előidézö tevékenységet nem folytat.

A Kft. a környezet védelmének általános szabályairól szöló 1995. évi LIII. tv. és a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásainak figyelembevételével végzi tevékenységét.

Az informatikai és az elektromos hulladékot Laptipdigital Kft-nek adjuk át.



III. Összefoglalás, eredmény

Az éves beszámoló adatai, a kiegészítő melléklet és az üzleti jelentés tartalmát összegezve, a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. a 2025-ös gazdasági évet az alapító okiratban rögzített és a tulajdonos Önkormányzat által meghatározott feladatait szigorú költséggazdálkodás végzése mellett, a veszteséges vendéglátóipari üzletág kiszervezésével, a korábbi években elmaradt, de szükségeszerű díjtételek rendezésével, a munkavállalók képzéséből eredő **szoc.hó támogatás igénybevétele** és a bevételek maximalizálására való törekvéssel, **22 millió forint feletti nyereséggel** zárta.

Az üzletágak jövedelmezőségének változása

adatok ezer forintban

Megnevezés	2024. Üzletági eredmény	2025. Üzletági eredmény	Eredmény változására gyakorolt hatás
Egyéb helyiségek üzemeltetése	42.636	43.578	+ 941
Garázsok üzem.	31.017	30.099	+918
Lakások üzem.	- 2.776	41.859	+ 44.635
Táborok, nyaralók	-2.571	- 4.289	-1.717
Mészöly tanya	-2.005	- 1.339	+ 666
Zöldterület kezelés	-5.190	-2.342	+ 2.849
Mélygarázs üzemeltetés	-2.453	-685	+1.768
Piac és vásár üzemeltetés	1.541	-259	-1.800
Gary Élménypince	-13.842	-9.762	+4.079
Parkolás	50.403	58.426	+8.023
Közvetített szolgáltatások	368	7.641	+7.273
Központi működés kiadásai	-102.645	-108.902	-6.257

Az üzletágak jövedelmezősége két kivételtől eltekintve javult, együttesen járultak hozzá a társaság 2025. évi eredményéhez.



Pénzügyi helyzet, likviditás

A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. valós pénzügyi helyzete 2025. január 1-én **mínusz 69.069.804.- Ft volt.** A likviditási helyzetünk kezelését az tette lehetővé, hogy az önkormányzat felé történő pénzügyi elszámolást el tudtuk halasztani.

(A parkolás elszámolását illetően *folyamatosan* több mint negyedéves késedelemben állt a Társaság a tulajdonos Önkormányzat felé.)

Likviditási helyzetünk értékelésekor nem hagyhatjuk figyelmen kívül a vevői követeléseinket, melynek nagysága 15 %-kal csökkent 2024. évhez képest, a záróegyenlege 68.876 ezer forint volt. A lejárt követelések összege is csökkent, a 2024. évi záró 60 millió forintról 49 millió forintra.

A jövedelmezőség növekedésének és a kintlévőségek csökkentésének együttes hatásaként a Társaság likviditási helyzete számottevően javult, a likviditási mutató értéke 0,98 volt év végén. *(A szükséges likviditási érték 1 feletti, ezt 2026. I. negyedévében már elérte a Társaság, időszakról időszakra nő a mutató értéke, 2026. május 4-én a parkolás elszámolásból fennálló tartozását teljes egészében megfizette a Társaság az Önkormányzat részére, úgy, hogy rendkívüli bevételéből forrást nem használt fel.)*

Fordulónap után lényeges változás nem volt sem az üzletmenetben, sem a tevékenységben, sem a gazdálkodásban, a Társaság jövedelmezősége 2026. I. negyedévében (19,3 millió forint) a 2025. IV. negyedévi (17,8 millió forint) jövedelmezőséget meghaladó volt.

Szekszárd, 2025. május 7.

Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.
7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2.
Bank: 50300154-15311698
Adószám: 11283120-2-17
Telefon: (74) 319-468


Bertá Zoltán
ügyvezető igazgató