

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft.
2025. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓJÁHOZ

Tartalomjegyzék

PREAMBULUM	4
1 ÁLTALÁNOS RÉSZ.....	4
1.1 Gazdasági környezet – szervezeti jellemzők.....	4
1.2 A Társaság azonosító, illetve főbb adatai:.....	5
1.3 Nyilatkozatok:	7
1.3.1 A Társaság minősítése:.....	7
1.3.2 Éves beszámoló összeállítása	8
1.3.3 Adózásra vonatkozó nyilatkozat:.....	8
1.3.4 Teljességi nyilatkozatok:	8
1.4 A tőkeszerkezet és tulajdonosi struktúra:	8
1.4.1 Tagi kölcsön, tőkeszerkezet	8
1.4.2 Tulajdonosi struktúra, törzsbetét	9
1.5 Tulajdonosi döntési mechanizmus, vezető tisztségviselők:	10
1.5.1 Az egyszemélyes tag Alapító	10
1.5.2 Az ügyvezető	10
1.5.3 A Felügyelő Bizottság	10
1.5.4 A könyvvizsgáló	10
1.6 Járandóságok áttekintése	10
1.7 Szakmai, üzleti tevékenység:	11
1.8 Számviteli politika	16
1.9 Értékelési elvek, eljárások:.....	16
1.10 Egyéb információk	16
2 A mérleghez kapcsolódó információk	17
2.1 Eszközök értékelése	17
2.2 Eszközökkel kapcsolatos kiegészítő információk	17
2.3 Pénzeszközök.....	18
2.4 Aktív időbeli elhatárolások	19
3 Források értékelése.....	19
3.1 Saját tőke.....	19
3.2 Céltartalék.....	20
3.3 Kötelezettségek	20
3.3.1 A Társaság hátrasorolt kötelezettségek	20
3.3.2 Hosszú lejáratú kötelezettségek.....	20
3.3.3 Rövidlejáratú kötelezettségek.....	20
3.3.4 Passzív időbeli elhatárolások	21
4 Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó lényeges információk	22
4.1 Árbevétel, egyéb bevételek	22

4.2	Költségek.....	22
5	Összefoglalás.....	24
6	Nyilatkozatok és hitelesítő aláírások.....	25

PREAMBULUM

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. (előző cégnév: Fővárosi Autópiac Kft., továbbiakban: Társaság) Budapest Főváros Önkormányzatának 100%-os tulajdonában álló, közfeladatokat ellátó szakcéggént, versenykörnyezetben, fenntartóként működteti, üzemelteti a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő vásárcsarnokokat, üzletközpontokat, piacokat.

A Társaság a 2025. üzleti évről komplex, Éves Jelentést készít, amely

- Üzleti jelentésből,
- Éves beszámolóból (mérleg, eredménykimutatás és kiegészítő melléklet)
- Könyvvizsgálói jelentésből,
- Compliance jelentésből
- Compliance-vezetői nyilatkozatból,
- Felügyelő Bizottság jelentéséből

áll, és amelyet az Alapító Budapest Főváros Önkormányzatának Közgyűlése fogad el.

Az Éves Jelentés meghatározó részét képezi az **Éves beszámoló kiegészítő melléklete**, amely a Számvitelről szóló 2000. évi C. Törvény (továbbiakban: Sztv.) előírásai alapján - a mérlegben, az eredménykimutatásban szereplő adatokon túlmenően - azokat a további számszerű adatokat és szöveges magyarázatokat tartalmazza, amelyek a Társaság vagyoni, pénzügyi helyzetét, működésének eredményét mutatják be a tulajdonosok, a befektetők, a hitelezők számára, pontos képet adnak a 2025. évi működéséről, gazdálkodásáról.

1 ÁLTALÁNOS RÉSZ

1.1 Gazdasági környezet – szervezeti jellemzők

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. 1990. június 1-jén – a Fővárosi Önkormányzat döntése alapján – a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága, mint a fővárosi tulajdonosi jogokat gyakorló költségvetési intézmény, többségi részesedésével, az akkori AUTÓKER vállalatcsoport több társaságának, illetve külföldi vállalkozó tulajdonosi közreműködésével jött létre.

A Társaság 2000. óta 100%-ban a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában áll, a tulajdonosi jogokat a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága gyakorolta 2021. május 31-ig.

Szervezetalkítási folyamat előkészítésének eredményeként, Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének határozatai alapján 2021. május 31. napjával jogutód nélkül megszüntetésre került a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága költségvetési szerv. A Fővárosi Közgyűlés a költségvetési szerv által ellátott közfeladatok és foglalkoztatás tekintetében 2021. június 1. napjától a Fővárosi Autópiac Kft.-t, mint feladatbeli és foglalkoztatásbeli jogutódot (2021. június 1-étől új cégnév: BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft.), befogadó társaságként jelölte ki, az Áht. 11. § (5) bekezdésében foglaltak alapján, a megszűnő költségvetési szerv által végzett közfeladatok további ellátására, valamint a megszüntetett költségvetési szerv közalkalmazottjainak a Kjt. 27/A. § (7) bekezdése szerint történő tovább-foglalkoztatására.

Ennek megfelelően – a szükséges cégjogi eljárások eredményeként, a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg.01-09-360462/149. számú végzése alapján – a BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft., mint feladatbeli jogutód, 100 %-os fővárosi tulajdonban lévő gazdasági társaságként, 2021. június 1-étől új cégnévvel, a megszűnt költségvetési szerv

A Társaság – figyelemmel a fentiekre is – a 2025. üzleti évben is fenntartóként, közfeladatot ellátva, versenykörnyezetben üzemeltette a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő vásárcsarnokokat, piacokat és üzletközpontokat.

A Társaság cégneve: BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Piacokat,
Üzletközpontokat és Vásárcsarnokokat
Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság

Rövidített cégneve: BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft.

A Társaság idegen nyelvű cégnevei : BUDAPEST MARKET HALLS
Markets, Shopping Centres and Market Halls
Operator Limited liability company

BUDAPEST MARKTHALLEN
 Betreiber von Märkten, Einkaufszentren und
 Markthallen Gesellschaft mit beschränkter
 Haftung

A Társaság idegen nyelvű rövidített cégnevei: BUDAPEST MARKET HALLS Ltd

BUDAPEST MARKTHALLEN GmbH

A Társaság székhelye: HU-1117 Budapest, Kőrösy József u. 7-9.

A Társaság telephelyei:

HU-1011	Budapest, Batthyány tér 5-6.
HU-1033	Budapest, Flórián tér 6-9.
HU-1033	Budapest, 18075/13 hrsz.
HU-1035	Budapest, Kórház u. 37-41.
HU-1033	Budapest, Római tér 1.
HU-1031	Budapest, Szentendrei út 155.
HU-1084	Budapest, Rákóczi tér 7-9.
HU-1093	Budapest, Vámház krt. 1-3.
HU-1102	Budapest, Liget tér 1.
HU-1119	Budapest, Tétényi út 63.
HU-1117	Budapest, Fehérvári út 14-22.
HU-1117	Budapest, Október Huszonharmadika u. 2-6.
HU-1147	Budapest, Csömöri út 9-11.
HU-1194	Budapest, Nagykőrösi út 158.
HU-1194	Budapest, 169171/4 hrsz.
HU-1194	Budapest, Nagykőrösi út 162.
HU-1201	Budapest, Nagysándor József u. 45-47.

Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-360462

Adószám: 10382594-2-43

KSH száma: 10382594-6820-113-01

A Társaság társadalombiztosítási
kifizetőhelyi nyilvántartási szám: 5697641-0

Fő számlavezető bank: ERSTE BANK HUNGARY Zrt.

Bankszámlák:

- Főszámla 11996217-06077390-100000001
- Óvadék számla 11600006-00000000-84435505
- „Szerencsejáték” pénzforgalmi 11600006-00000000-18892918
- „Szerencsejáték” óvadék 11600006-00000000-18893940
- MÁK értékpapír 10002003-93489306-57026536

A Társaság hivatalos, elektronikus
kézbesítési címe (cégkapu): titkarsag@bvcsk.hu

A Társaság központi,
elektronikus címe (titkarság): titkarsag@bvcs.hu

A Társaság weboldalai, ahol az
üzleti évre vonatkozó nyilvános
beszámoló anyagait közzéteszi:
www.budapestvasarcsarnokai.hu
www.piaconline.hu

A Társaság főtevékenysége: TEÁOR'25
6820 '25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan
bérbeadása, üzemeltetése

A Társaság egyéb tevékenységi körei:

TEÁOR'25
4311 '25 Bontás
4321 '25 Villanszerelés
4322 '25 Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-
szerelés
4331 '25 Vakolás
4332 '25 Épületasztalos-szerkezet
szerelése
4333 '25 Padló- és falburkolás
4334 '25 Festés és üvegezés
4341 '25 Tetőfedés, tetőszerkezet-építés
5221 '25 Szárazföldi szállítást kiegészítő
szolgáltatás
5320 '25 Egyéb postai, futárpostai
tevékenység
5813 '25 Folyóirat, időszaki kiadvány
kiadása

5819 '25	Egyéb kiadói tevékenység (kivéve: szoftverkiadás)
5914 '25	Filmvetítés
6832 '25	Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás
7120 '25	Műszaki vizsgálat, elemzés
7311 '25	Reklámügynöki tevékenység
7312 '25	Médiareklám
7320 '25	Piac-, közvélemény-kutatás
7711 '25	Személygépjármű kölcsönzése
8110 '25	Építményüzemeltetés
8210 '25	Adminisztratív, üzletmenetet támogató szolgáltatás
9200 '25	Szerencsejáték, fogadás
9531 '25	Gépjármű javítása, karbantartása

ÁFA alanyiség:

A Társaság az általános szabályok szerint adózó adóalany.

A Társaság érdekeltségei:

A Társaság nem rendelkezik gazdasági társaságban érdekeltséggel

A Társaság nem alanya vállalatcsoportnak, kapcsolt vállalkozási jogviszonya nincs

A Társaság szervezeti tagsági jogviszonyai:

A Társaság tagja

- Vásárcsarnokok és Piacok Együttműködési Fórumának – alapító tagként
- Budapesti Kereskedelmi és Iparkamarának (BKIK)
- Országos Kereskedelmi Szövetségnek (OKSZ)
- Történelmi Piacok Nemzetközi Szövetségének (IAHM)
- Nagykereskedelmi Piacok Világszövetségének (WUWM)
- a Nemzetközi "Magnificent Seven" Szakmai Szövetségnek

1.3 Nyilatkozatok:

1.3.1 A Társaság minősítése:

A Társaság a 2025. üzleti évben és a beszámoló készítés időszakában:

- köztartozásmentes adózó
- minősített adózó
- nem állt csőd-, felszámolási vagy végelszámolási eljárás alatt
- nem volt alanya végrehajtási, kényszertörlési eljárásnak.

1.3.2 Éves beszámoló összeállítása

A Társaság 2025. évi éves beszámolóját összeállító személy: Kovács János gazdasági igazgató [(PM 207233) 2161 Csomád, Tavasz utca 10.] aláírásra jogosult személy Földes Tamás ügyvezető igazgató [(önállóan) 1139 Budapest, Tahi utca 58.]

8

1.3.3 Adózásra vonatkozó nyilatkozat:

Az adóhatóság a vonatkozó adójogszabályokban foglalt határidőn belül bármikor vizsgálhatja a Társaság könyveit és nyilvántartásait és pótlólagos adót vagy bírságot állapíthat meg.

A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

1.3.4 Teljességi nyilatkozatok:

Az ügyvezető igazgató teljességi nyilatkozatot adott ki a Társaság 2025. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves beszámolójának (a mérleg, az eredménykimutatás és a kiegészítő melléklet) könyvvizsgálatához a Könyvvizsgáló részére.

Az ügyvezető igazgató nyilatkozatot adott ki a fordulónap utáni események vállalkozást érintő hatásairól a Könyvvizsgáló részére.

A Társaság jogi képviselője jogi teljességi nyilatkozatot adott ki a Társaság 2025. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves beszámolójának (a mérleg, az eredménykimutatás és a kiegészítő melléklet) könyvvizsgálatához a Könyvvizsgáló részére.

1.4 A tőkeszerkezet és tulajdonosi struktúra:

1.4.1 Tagi kölcsön, tőkeszerkezet

A hivatkozott szervezeti integráció részeként, a működés és szolgáltatásnyújtás folyamatosságának biztosítása, a gazdálkodás stabilitása érdekében, a befogadó Társaság által átvállalt közfeladatellátás folyamatos, problémamentes teljesítésének fedezetként a Fővárosi Közgyűlés 926/2021. (V.13.) sz. Főv. Kgy. határozatával rendelkezett arról, hogy a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága 2021. május 28-ig 322.000 E Ft tagi kölcsönt nyújtson a Fővárosi Autópiac Kft. részére. Az Intézmény a kölcsönt folyósította, amelynek eredeti visszafizetési kötelezettsége 2023. december 31-e volt. A szervezetalakítás előkészítésének részeként középtávú célkitűzésként került meghatározásra a tagi kölcsön tőkésítése, ennek megfelelően a szerződés módosításra került 2023. december 21-én, amely eredményeként a tagi kölcsön visszafizetési határideje 2024. december 31-re módosult. A tagi kölcsön a Társaság gazdálkodásában nem jelentett külső, többlet forrást, hiszen az a megszüntetésre kerülő Intézménytől átvett közfeladatellátás fedezetét jelentette, mindennek csupán a formai kerete a tagi kölcsön, e körülmény alapozta meg a tőkésítés lehetőségét.

Időközben az Alapító álláspontja megváltozott a hivatkozott tagi kölcsön tőkésítését illetően, ezért a Társaság ügyvezető igazgatójának előterjesztése alapján az Alapító a tagi kölcsön több részletben történő visszafizetéséről döntött az 1088/2025 (XII.17.) Főv. Kgy.

határozatával. A Társaság számára a beszámolási időszakban 50.000 E Ft tőke és 8.882 E Ft kamat, összesen 58.882 E Ft megfizetését írta elő 2025. december 31-ei határidővel. A Társaság az előírt befizetési kötelezettségének határidőben eleget tett.

Ugyancsak a működés és szolgáltatásnyújtás folyamatosságának megteremtése, a biztonságos működés biztosítása érdekében a Fővárosi Közgyűlés a 930/2021. (V.13.) sz. Főv. Kgy. Határozatával rendelkezett arról, hogy a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága, mint a Fővárosi Autópiac Kft. alapítója és egyszemélyes tagja az Intézmény tárgyi eszköz és készlet-állományát, mint ingóságokat nem pénzbeli hozzájárulásként (apportként) a Társaság rendelkezésére bocsátotta és arról, hogy a Társaság törzstőkéjét 351.347.207 Ft összeggel megemelte.

A tőkeszerkezet áttekintésekor szükséges visszatekinteni a 2022. – 2023. évekre is. A 2023. üzleti évben – a 2022. üzleti év elfogadásának részeként – a Társaság számára az Alapító 506/2023 (V.24) Főv. Kgy. számú határozatával, az eredménytartalék terhére, 250.000 E Ft osztalék fizetését írta elő, két részletben. Első részlet 150.000 E Ft, amely 2023. december 31-ei, a második 100.000 E Ft, amely 2028. május 24-ei fizetési határidővel volt esedékes. A Társaság az osztalék teljes, 250.000 E Ft összegét 2023. december 31-ig megfizette az Alapító részére. A határidő előtti kifizetés az Alapítóval történt egyeztetés szerint történt.

A 2025. üzleti évben osztalékfizetés nem történt.

A Társaság **jegyzett** tőkéje az üzleti év végén: 481.847 E Ft (előző évvel azonos)
A Társaság **saját** tőkéje az üzleti év végén: 1.694.582 E Ft (előző évihez + 38,4%)

1.4.2 Tulajdonosi struktúra, törzsbetét

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. alapításakor többségi fővárosi tulajdonú gazdasági társaságként kezdte meg működését, 2000. óta egyszemélyes gazdasági társaság, ettől az időponttól kezdődően az Alapító tag 2021. május 31-ig a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága volt, majd az intézmény megszűnését követően - 2021. június 1-étől - egyszemélyes tulajdonosa – Alapító tagként – Budapest Főváros Önkormányzata.

Az Alapító törzsbetétje 2025. évben

Tag neve	Pénzbeli betét E Ft	Nem pénzbeli betét E Ft	Összesen, E Ft
Budapest Főváros Önkormányzata	48.000	433.847	481.847

1.5 Tulajdonosi döntési mechanizmus, vezető tisztségviselők:

1.5.1 Az egyszemélyes tag Alapító

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. alapítói döntéseit az üzleti év során az Alapító tag Budapest Főváros Önkormányzata a Fővárosi Közgyűlés határozatai formájában hozta meg.

1.5.2 Az ügyvezető

Az ügyvezető igazgató megbízatása a Fővárosi Közgyűlés 935/2021. (V.13.) Főv. Kgy. Határozat ac.) pontjában foglalt döntése értelmében határozatlan idejű, ennek megfelelően az ügyvezetői feladatokat az üzleti évben, 2025. január 1. és 2025. december 31. közötti időszakban is Földes Tamás, munkaviszony keretei között látta el. Földes Tamás az alapítói döntés értelmében jogosult az „ügyvezető igazgató” cím használatára.

1.5.3 A Felügyelő Bizottság

A Társaságnál 2025. évben 2025. június 01. és december 3-a között átmenetileg nem működött az Alapító által delegált Felügyelő Bizottság. Az alapító által – határozott időre választott – új Felügyelő Bizottság tagjainak mandátumának kezdet 2025. december 4-e. A Cégbíróság a változást 2025. december 14-én jegyezte be a cégnyilvántartásba.

A Felügyelő Bizottság elnökét és tagjait az Alapító a 791/2025 (12.04.) főpolgármesteri határozattal jelölte ki.

Ennek alapján az Alapító a Társaság Felügyelő Bizottsága
elnökekének: dr. Schrödel Norbertet
tagjainak: Brutóczky Lászlót
Szabó Nándort

a kijelölt határozatban foglalt mandátum szerint, 2025. december 04. napjától 2026. június 30.. napjáig terjedő időszakra jelölte ki.

1.5.4 A könyvvizsgáló

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett, köztulajdonban álló, közfeladatot ellátó gazdasági társaság. A Társaság beszámolójának könyvvizsgálatát – a Fővárosi Közgyűlés 444/2024. (IV.24.) sz. Főv. Kgy. határozatban foglaltak szerint – 2024. április 25-től 2027.május 31. napjáig szóló könyvvizsgálói mandátummal a H K Adócontroll Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft., Dr. Hegedűs Mihály bejegyzett könyvvizsgáló végzi.

A BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. a Társaság pénzügyi és számviteli feladatait saját munkavállalóival látja el.

1.6 Járandóságok áttekintése

A Társaság Felügyelő Bizottsága tagjainak, a vezető tisztségviselő és a választott könyvvizsgáló 2025. üzleti évet terhelő járandóságait az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	2025. évi járandóság
Felügyelő Bizottság	4.847.000
Vezető tisztségviselő	35.360.900
Könyvvizsgálat (nettó)	3 400
Összesen	40.207.900

1.7 Szakmai, üzleti tevékenység:

A Társaság köztulajdonban álló, fővárosi önkormányzati gazdasági társaságként, versenykörnyezetben fenntartóként látja el Budapesten a fővárosi tulajdonú – a Társaság telephelyeikként, bérleményeikként szolgáló, haszonkölcsön, illetve haszonbérleti szerződések alapján működtetett – vásárcsarnokok, piacok, üzletközpontok, vásárterületek és kapcsolódó létesítmények üzemeltetését, mint ingatlanhasznosítási alapfeladatot és az arra épülő, gazdaságszervezési, kereskedelemszervezési, szolgáltatásmenedzsment feladatokat. A Társaság komplex szakmai tevékenységét – mind Budapest vonatkozásában, mind országosan a szektorban legnagyobb ilyen, piacvezető szakcéggént – hat fő szakmai kategóriában végzi.

A Társaság közfeladat ellátásának forrását teljes mértékben saját bevételei adják.

A Társaság közfeladatellátása teljesítéseként a 2025. évben is fenntartóként üzemeltette és hasznosította a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, egyben a Társaság telephelyeikként, illetve bérleményeként szolgáló

- vásárcsarnokokat:
 - o Batthyány téri Vásárcsarnok
 - o Kórház utcai Vásárcsarnok
 - o Rákóczi téri Vásárcsarnok
 - o Vámház körúti Vásárcsarnok
 - o Fehérvári úti Vásárcsarnok
 - o Bosnyák téri Vásárcsarnok
- üzletközpontokat:
 - o Flórián téri Üzletközpont
 - o Római téri Üzletközpont
 - o Liget téri Üzletközpont
 - o Szentendrei úti Üzletház
 - o Tétényi úti Üzletközpont
 - o Nagysándor József utcai Üzletközpont
- vásárokat:
 - o Városháza Vásár
 - o időszakos vásárok
- speciális piacokat:
 - o Fővárosi Autópiac
 - o Nagykőrösi úti Használtcikk Piac
- irodaépületeket és lakásokat:
 - o Bosnyák téri Irodaépület - hasznosítással
 - o Fehérvári úti Irodaépület – a Társaság Központi Irodái
 - o Rákóczi téri Vásárcsarnokban szolgálati lakások és lakásbérlemények
- parkolókat:

- o Flórián téri parkoló
- o Használtcikk Piac parkoló.

A 2025. üzleti évben – a Társaság működés- és szolgáltatásfejlesztésének eredményeként – külön haszonbérleti szerződés keretében működtette a Városháza Park területén létrehozott „Városháza Vásárt”. A menedzsmet a Vásár működési keretei között számos időszakos vásárt, rendezvényt valósított meg:

12

- Nyári Időszaki Vásár: 2025.06.12. - 2025.08.28.
- Szent István Napi Forgatag 2025.08.18. - 2025.08.24.
- Őszi Vásár - Sörfesztivál: 2025.08.29 - 2025.10.31.
- BUDAPEST 2025. Adventi és Karácsonyi Vásár – Téli Élménypark : 2025.11.13. - 2026.01.11.

A Társaság közfeladatellátásának és működésének részeként jogosult és köteles saját nevében a telephelyein, bérleményeiben működő, fővárosi tulajdonú, továbbá a Társaság tulajdonában lévő ingatlanok, az azokban működő vásárcsarnokok, üzletközpontok, piacok, vásárok, irodaházak, lakások, parkolók és azok kiszolgáló létesítményei, valamint egyéb szolgáltatóhelyek működtetését, fenntartását, üzemeltetését, az azokban lévő üzletek, kereskedelmi árusítóhelyek, asztalok, bérlemények, bérleményi területek bérbeadás útján történő hasznosítását önállóan, folyamatosan végezni.

A Társaság – a közfeladatellátás átvétele és a foglalkoztatásbeli jogutódlás után, összességében a szervezetalakítás eredményeként – az üzletpolitika, a működés, szolgáltatásnyújtás tervezése, szervezése során koncepcionálisan, vállalati szinten egységesen kezeli feladatainak teljesítését, a közfeladatellátást, a különböző szakmai kérdéseket, a megvalósítás tekintetében azonban a vásárcsarnokok, piacok, üzletközpontok szintjén adekvát módon, szakmai és szolgáltatásmenedzsmet szempontok szerint differenciál, kifejezetten törekszik arra, hogy a különböző szinergiákat kihasználja.

A szervezetalakítás sajátosságaként a vállalati szinten egységes üzletpolitika, működés és szolgáltatásnyújtás keretein belül a Társaság a vagyonkezelési, működési, szolgáltatási feladatokat a hatályos jogszabályi előírások alapján, Budapest Főváros Önkormányzata és a Társaság között hatályos Haszonkölcsön szerződésben, illetve Haszonbérleti szerződésekben előírt normák szerint látja el. Az alap Haszonbérleti szerződés előírásai szerint a gazdálkodási keretek, a pénzügyi-számviteli tervezés, nyilvántartás, elszámolás vonatkozásában – a fővárosi Budget rendszer alkalmazásával – két üzletágot alakítottunk ki az egységes vállalati gazdálkodáson belül: a Saját (Fővárosi Autópiac) üzletágot és a „Haszonbérleti” üzletágot.

A Társaság szakmai és közfeladatellátása vállalati szinten egységesen a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló piacok, vásárcsarnokok, üzletközpontok, vásárok fenntartása, üzemeltetése, ingatlanhasznosítás, gazdaságszervezés és -fejlesztés, kereskedelemszervezés, szolgáltatásmenedzsmet formájában.

A két üzletág csak a gazdálkodáson belüli nyilvántartási egységként jelenik meg: a Saját (Fővárosi Autópiac) üzletág a korábban hatályba lépett Haszonkölcsön szerződés szerint a **speciális piacok** közül a **Fővárosi Autópiac és kapcsolódó szolgáltatóhelyek** működését foglalja keretbe. A Haszonbérleti üzletág a szervezetalakítás kapcsolódó elemeként, később létrejött és hatályba lépett Haszonbérleti szerződés szerint a **vásárcsarnokok**, az

üzletközpontok, az irodaépületek és lakások, valamint a parkolók működését, továbbá a speciális piacok közül a Használtcikk Piac működését foglalja keretbe.

A 2025. évben hatályba lépett, újabb Haszonbérleti szerződés a Városháza Vásár működtetését biztosítja.

A vásárcsarnokok működésében az élelmiszerkiskereskedelem, a mezőgazdasági és élelmiszeripari termelők jelenléte (hús- és hentesárú, hal, zöldség, gyümölcs, tojás, száraztészta, savanyúság, tej, tejtermék, kenyér, pékáru, édesipari termékek, magvak, aszalványok, hüvelyes termékek, szárazárú, palackozott italok, csomagolt élelmiszerek, stb.) a meghatározó, de emellett vendéglátás (helyben, több kategóriában és elvitelre, a vendéglátás számos szegmensében), a virágkiskereskedelem és a non-food kereskedelem (vegyes iparcikk, háztartási eszközök és vegyiárú, ruházat, lakásfelszerelés, ajándék, antikvitas, stb.), szolgáltatás (lakossági kisjavítások, szerencsejáték fogadóhely, valutaváltás, stb.) is jelen van. A Társaság portfóliójában a vásárcsarnokok között megtalálható a hat budapesti klasszikus vásárcsarnokból három is, a többi egység budapesti, élelmiszerpiac funkciójú (a köztudatban is így ismert), szakmai kifejezéssel szintén vásárcsarnokként kategorizált és működő létesítmény. Az üzletközpontok – melyek között nagyobb, közepes és kisebb is megtalálható - döntően bolti kiskereskedelemnek (ruházat, cipő, táska, bőrárú, könyv, műszaki cikk, papír-írószer, játék, stb.) és szolgáltatásoknak (gyógyszertár, postahivatal, banki szolgáltatás, ingatlaniroda stb.) adnak helyet, kisebb hányad az élelmiszer kiskereskedelem, a vendéglátás. A speciális piacok közül Fővárosi Autópiac vásárok után is Közép-Európa legnagyobb autópiaca, gépjárműkereskedelmi tevékenységnek helyt adva, kapcsolódó, kiegészítő szolgáltatások (műszaki vizsga, eredetvizsgálat, állapotfelmérés, biztosításkötés, alkatrész és felszerelés kiskereskedelem, gépjármű finanszírozás, ügyintézési szolgáltatások, kisjavítások, stb.) igénybevételét és vendéglátóipari szolgáltatóhely működését biztosítja, döntően szabadterületi kiállítás és vásár funkció keretei között. A Használtcikk Piac pedig a közismert „Ecseri”, meghatározó használtcikk-kereskedelmi helyszín Budapesten. A Társaság a Bosnyák téri Vásárcsarnok részét képező irodaépületet bérbe adja, a Fehérvári úti Vásárcsarnokkal egy épülettömbben lévő irodaépület a Társaság központja. Az ingatlanhasznosítás részeként számos telephelyen adtunk bérbe irodákat is.

A lakások fenntartása a Rákóczi téri Vásárcsarnokban – annak megépítése óta meglévő – lakások üzemeltetését jelenti. Fontos szolgáltatási elem a Társaság portfóliójában lévő két parkoló működtetése is.

A Városháza Vásár működését, annak keretei között megrendezett időszakos vásárokat, rendezvényeket a menedzsment – új szolgáltatási elemként – vállalati szinten integrálta a Társaság működéséhez, szolgáltatásnyújtásához, gazdálkodásához, a különböző kiemelt időszakok szakmai- és közfeladatellátáshoz. A Városháza Vásárban a különféle időszakos vásárok, rendezvények minden esetben szakmailag magas színvonalon, rendben, rendkívüli esemény nélkül valósultak meg, eredményesen bővítve ezzel a Társaság szolgáltatás portfólióját.

Az előzmények, a szervezetalakítással összefüggő adózási kérdések alapján a Haszonkölcsön szerződés ingyenes, mindkét Haszonbérleti szerződés visszatérő konstrukció, így a Társaság az alap Haszonbérleti szerződésben foglaltak alapján minden üzleti év után a Fővárosi Önkormányzat részére haszonbérleti díjat fizet, a Városháza Vásár működtetését megalapozó, új Haszonbérleti szerződésben foglaltak szerint a Városháza Park használatáért a Társaság haszonbérleti díjat fizet a Fővárosi Önkormányzat részére.

A Társaság szakmai-üzleti tevékenysége során ingatlanhasznosítási, szolgáltatásmenedzsment feladatellátás árbevételei:

- bérleti díjbevételek, bérleti szerződések alapján,
- használati díjbevételek használati szerződések alapján
- szolgáltatási díjbevételek
- időszakos (napi, heti, havi, kipakolási helyhasználati) díjbevételek
- napi jegy, időszakos bérlet bevételei.

14

A kiegészítő szakmai tevékenységek (pl. reklámfelület hasznosítás, rendezvényszervezés, egyedi területhasznosítás stb.) árbevételeinek jogalapja minden esetben bérbeadási, hasznosítási, közreműködői szerződés.

A Társaság a különböző hasznosítási tevékenységeihez kapcsolódóan az alap-bérleti, hasznosítási szerződésekben foglaltak szerint (telephelyenként és telephelyen belül eltérő módon, vegyes rendszerben) érvényesíti a különböző üzemeltetési költségeket, mért és méretlen energiahordozók, közüzemi szolgáltatások bérlokkal, helyhasználókkal szemben.

A Társaság a bérleti és használati díjakat szerződésekben, illetve a különböző szolgáltatási díjtételeket árjegyzékekben határozza meg. Az árjegyzékekben meghatározott szolgáltatási díjak és egyéb árak folyamatosan monitorozásra kerültek és a szükséges módosításokat minden esetben elvégeztük.

A két üzletág [(Haszonbérleti és Saját (Fővárosi Autópiac)] 2025. évi közfeladat ellátási tevékenységéből (hasznosításból) származó realizált bérleti és területhasználati díjai, az összes bevétel 74,0 % -át teszik ki (előző évihez + 1,49 %). További 19,0 %-os bevételi arányt képviselnek (előző évihez – 5,7 %) a közvetített szolgáltatások és az eladott, továbbértékesített termékek továbbszámolt összege. Minden további bevételek aránya 7,0 % (előző évihez + 4,21 %)

-Megnevezés	Haszonbérleti üzletág	Fővárosi Autópiac
Közfeladat ellátási tevékenység árbevétele piaci forrásból	3 137 973 712	138 006 972
Készletértékesítés árbevétele	0	33 071
Hulladékértékesítés árbevétele	1 834 371	0
Bérleti díjak árbevétele	2 193 999 324	127 417 776
Bérleti díjak árbevétele -területhasználat	161 956 347	0
Bérleti díjak árbevétele - reklámtábla	23 672 759	1 017 992
Bérleti díjak árbevétele - üzemeltetési díj	0	0
Tartós egyéb bevételek	0	595 125
Bérleti díjak árbevétele - lakbér	2 834 748	0
Napidíj, asztalfoglalás	329 603 738	0
Napidíj, területfoglalás	358 376 964	0
Szerződéskötési díjak	19 789 680	0
Egyéb eseti bevételek	45 905 781	8 943 008
Hirdetési szolgáltatás bevétele	0	0
Közvetített szolgált. árbevétele piaci forrásból	847 152 704	10 218 080
Közvetített áramdíj	659 514 459	7 821 491
Közvetített vízdíj	25 030 684	0
Közvetített távhő	52 734 413	0
Közvetített gázköltség bevétele	16 224 918	1 075 090
Közvetített telefon- és internetdíj	2 207 530	0
Közvetített hulladékkezelés	43 080 911	0
Közvetített egyéb közüzemi	127 800	937 499
Közvetített egyéb átalánydíj	11 184 294	384 000
Közvetített egyéb díj	5 063 737	0
Közvetített csatornadíj	31 983 958	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen:	3 985 126 416	148 225 052
Egyéb bevételek	257 280 436	15 144 031
Értékesített imm.javak, tárgyi eszk. bevétele	0	50 000
Kártérítési bevétel	0	0
Kötbér bevétel	0	0
Behajt.-nak minősített és leírt követelések összege	0	0
Költségek, ráf. ellentételezésére kapott tám., juttatás	0	0
Késedelmi kamat bevétel	118 355	6 956
Peresített köv. bevételei	0	0
Követelések visszaírt értékvesztése	0	0
Biztosító által visszaigazolt kártérítés összege	4 705 223	318 960
Készletek nyereség jellegű leltárkülönbözete - többlet	0	0
Kereskedelmi áruk nyereségjellegű leltárért.kül.	0	0
Kerekítési különbözet (bevétel)	3 444	116
Minden egyéb bevétel	-8 786	16 220
Üzemeltetési díjak bevétele	252 462 200	14 751 779
Egyéb különféle bevételek	0	0
Tevékenység teljes bevétele	4 242 406 852	163 369 083

1.8 Számviteli politika

A Társaság Számviteli politikáját az Sztv. alapján határozta meg.

A Társaság számviteli politikájának célja, hogy a komplex működésnek leginkább megfelelő módszerek és eljárások kiválasztásával megbízható és valós összképet nyújtson a gazdasági helyzetéről, jövedelemtermelő képességéről, vagyonának alakulásáról és pénzügyi helyzetéről.

16

A Társaság kettős könyvvitel rendszerében vezeti könyveit, éves beszámoló készítésére kötelezett, a Sztv. előírásai szerint.

A Társaság beszámolójának fordulónapja (mérleg és eredménykimutatás) minden üzleti év **december 31.** napja, „A” típusú könyvviteli mérleget állít össze és eredmény kimutatását összköltség eljárással készíti.

A beszámoló készítés (mérlegzárás) időpontja a Számviteli politika szabályzat szerint 2026. március 31. napja, amelyet a 2025. üzleti év vonatkozásában – az Alapító elvárásának megfelelően (FPH05/743-19/2026) – 2026. február 28. napjára módosította a Társaság (KP1/909-1/2026)

1.9 Értékelési elvek, eljárások:

A Társaság által alkalmazott elszámolási és értékelési módszerek megfelelnek a számviteli alapelveknek.

Az immateriális javak, tárgyi eszközök értékelésének alapja a bekerülési érték, illetve a bővítésükkel kapcsolatos ráfordítás. A Társaság saját előállítású eszközökkel nem rendelkezik. Az idegen tulajdonon végzett fejlesztéseket (beruházás, felújítás) a Társaság elkülönítve tartja nyilván a könyveiben.

A Társaság az értékcsökkenési leírás elszámolása során a Számviteli törvényben és a Társasági adó törvényben (TAO) előírt leírási módszereket alkalmazza. A Számviteli törvény szerint a várható használati idő figyelembevételével, egyedileg kerül meghatározásra az eszközök értékcsökkenése. A nettó 200 E Ft, vagy az alatti beszerzési értékű tárgyi eszközök bekerülési értéke egy összegben kerül leírásra.

Készletekről évközben mennyiségben és értékben vezeti nyilvántartásait a Társaság. A készletek év végi értékelése készletcsoportonként tételesen történt.

A tárgyi eszközök és a készletek azonosítása vonalkód alapú rendszerben történik.

A követelések és a kötelezettségek értékelése könyv szerinti értéken történt. A követelések esetében egyedi és csoportos (egyszerűsített) értékelési eljárást is alkalmaz a Társaság a belső szabályozás és jogszabályi előírások alkalmazásával. A beszámolási időszakban a készletekre értékvesztés nem került elszámolásra.

1.10 Egyéb információk

A Társaság a „0. Nyilvántartási számlák” számlaosztályában 2000. évtől folyamatosan leírt 1.580 E Ft, jogviszonyban nem álló, volt bérleti követelést, valamint a Sárkány Autócenter Kft. f.a.-val szembeni, Kúria jogerős ítéletével megítélt követelésállományból a folyamatos, differenciált leértékelések különbségeit, valamint az ugyancsak jogerős ítéletek alapján a

Társaságot megillető kamat-, per- és eljárási költségeket, mint követeléseket tartja nyilván, összesen 2.027.400,5 E Ft értékben.

Lényeges információ, hogy a kötelezett Sárkány Autócenter Kft. „fa” felszámolása 2026. évben befejeződött és a beszámoló készítésének időszakában a cégnyilvántartásból történő törlése jogerőre emelkedett. A hivatkozott „0” számlaosztályban nyilvántartott követelésállomány kivezetésére 2026. évben kerül sor.

A Társaságnak sem a NAV-nál, sem más adóhatóságnál a 2025. üzleti évben lejárt adótartozása nem volt és a beszámoló készítés időszakában sincs. A Társaság megtartotta a több évtizede folyamatosan fennálló köztartozásmentes adózói és a NAV által minősített, megbízható adózói pozícióját.

A Társaság munkavállalóinak 2025. évi átlagos statisztikai létszáma 87 fő, a munkajogi létszáma 89 fő volt.

2 A mérleghez kapcsolódó információk

2.1 Eszközök értékelése

Az immateriális javak és tárgyi eszközök 2025. évi záróállománya 1.508.400 E Ft, amely érték 23 %-al haladja meg a megelőző üzleti év adatát. (előző időszak 1.219.491 E Ft) A mérlegérték jelentős mértékű pozitív változását a Társaság által elvégzett jelentős mértékű beruházások és felújítások indokolják.

2.2 Eszközökkel kapcsolatos kiegészítő információk

A Társaság a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, a közfeladatellátás átvételével együtt az átvett kereskedelmi létesítményeket a hivatkozott Haszonbérleti szerződés szerint üzemelteti, hasznosítja.

A Haszonbérleti szerződés 2023. évben – figyelemmel a Könyvvizsgáló 2021. évben tett figyelemfelhívásában foglaltakra is – módosításra került, amely módosítás érintette az idegen tulajdonon, a Társaság által megvalósított fejlesztések (beruházás/felújítás) Alapító részére történő átadását. A módosítás szerint nem évente, hanem a szerződés lejáratakor adja át könyvszerinti értéken a Társaság a Fővárosi Önkormányzat részére a szerződéses időszakban megvalósított beruházásokat és felújításokat. A módosítás ezzel összhangban szabályozta a bérlő általi beruházások előkészítésének, megvalósításának, majd elszámolásának részletkérdéseit is.

A 2025. üzleti évi beszámoló tárgyi eszközök mérlegértéke 403.586 E Ft összegben tartalmazza az idegen tulajdonon elvégzett fejlesztéseinket (előző időszak 126.847 E Ft), amelyek a 2025. december 31-ei fordulónappal elkészített vállalati leltár külön fejezetében, tételesen kimutatásra kerültek. A Társaság az idegen tulajdonon végzett fejlesztéseket szokásos módon aktiválja, az Alapító részére történő átadásig a főkönyvi és az analitikus nyilvántartásaiban elkülönítve kezeli.

A befektetett eszközök állományának változását az 1. sz. melléklet mutatja be.

MUTATÓK			ELŐZŐ ÉV			TÁRGYÉV			
Befektetett eszközök fedezete	=	Saját tőke	=	1 224 283	=	74%	1 694 582	=	86%
		Befektett eszközök		1 665 280			1 971 533		
Befektett eszközök aránya	=	Befektett eszközök nettó értéke	=	1 665 280	=	54,61%	1 971 533	=	57,18%
		Mérleg főösszege		3 049 337			3 447 986		
Ingatlanok aránya	=	Ingatlanok nettó értéke	=	328 098	=	27,2%	592 730	=	39,5%
		Tárgyi eszközök nettó értéke		1 205 874			1 499 512		

A Társaság két dolgozója számára a jogelőd intézmény lakásépítési, vásárlási kölcsönt nyújtott, amely kölcsönök éven túl esedékes összege 4.355 E Ft.

A Társaság rendelkezik a Magyar Államkincstár által vezetett értékpapír számlával, amely számlán az ideiglenesen, illetve rövid távon szabad pénzeszközeit, államilag garantált értékpapírokba fekteti. Az éven túli MÁK értékpapírok állományi értéke 2025. december 31-én 459.537 E Ft (előző év 441.434 E Ft.)

Az anyagok között a fenntartási és karbantartási anyagokat tartja nyilván a Társaság. Mérlegértékük 2024. évhez képest 11 %-os mértékben növekedett. Az árukészlet mérlegértéke 15.991 E Ft, amely a Városháza vásárokhoz kapcsolódó kísértékű áruk (szóró anyagok, reklám tárgyak év végi raktárkészletét jelenti.

A vevőkövetelések záróállománya 165.161 E Ft, az előző évi érték (219.022 E Ft) 75 %-a. A 25% pontos – előző időszakhoz mért – csökkenést indokolja a Társaság által folytatott következetes és hatékony követeléskezelési tevékenység.

A követelésállomány további adatait a 2. sz. táblázat mutatja be.

A követeléseink tárgyévben elszámolt – visszaírással korrigált – értékvesztése 9.765 E Ft. A vevők egyedi minősítését elvégeztük a vevők fizetési hajlandósága, a lejárt számlatartozások állományának időbeli eloszlása szerint, amely a beszámolási időszakban kis mértékű javulást mutat az előző időszakhoz képest. Ezzel együtt sajnálatos tény – melyet a Társaság az aktív követeléskezelés részeként figyelembe vesz –, hogy a vevők (bérlok, helyhasználók) egy része a korábbi évekhez hasonlóan továbbra is adósságszpirálban van, nehezen képesek megbirkózni a jelentősen megnövekedett működési költségeikkel.

2.3 Pénzeszközök

A Társaság pénzügyi helyzete a 2025. évben is stabil volt, azonban a továbbra is magas infláció (szolgáltatások 6,7 %) , stagnáló gazdasági környezet éreztette hatását. Szinte minden szolgáltató és szerződéses partner 15-20 %-kal kívánta emelni szolgáltatásainak árát, amelyet a Társaság csak részben fogadott el és részben tudott a Bérlokra tovább hárítani.

Ennek oka egy rendkívül összetett probléma halmaz, amelyet – a korábbi beszámolóinkban is kifejtettünk – alapvetően a jogelőd szervezettől átvett korszerűtlen, a mai gazdasági helyzetben sok területen ésszerűtlen bérleti és használati szerződések okoznak. A szerződéses klauzulák kötik a Társaságot egy olyan helyzethez, amelyben a kereskedelmi és

szolgáltató helyek fenntartási és üzemeltetési költségei nem, vagy csak részben háríthatók át, terhelhetők tovább. Mindennek következménye, hogy a Társaság a bérleti, hasznosítási díjak bevételeiből jelentős hányadot kénytelen a létesítmények fenntartására, üzemeltetésére fordítani. Ennek a problémának a megoldásához a menedzsment Konceptiót alkotott, amelyet a Felügyelő Bizottság határozatával elfogadott. A Konceptióban foglaltak szerint kezdődött meg és a 2024. és 2025. évben folytatódott annak az ingatlanhasznosítási elvnek a fokozatos bevezetése, amely szerint a Társaság árbevételét és egyben a bérlok, helyhasználók, szolgáltatást igénybe vevők költségeit az a struktúra határozza meg, amely a bérleti és helyhasználati, szolgáltatási díjak mellett külön tartalmazza az adott szolgáltatóhely, létesítmény fenntartási, üzemeltetési költségeinek bérlore, helyhasználóra, ügyfélre eső költség-elemeit, valamint a bérlo, helyhasználó, ügyfél által igénybe vett, mért és méretlen energiahordozó költségeket.

Ez a struktúra sem vállalati, sem kereskedelmi egység szinten még mindig nem teljes azonban 2025. évben jelentős előre lépések is történtek, ugyanis a Társaság folytatta 2024. évben a teljeskörű alkalmazáshoz/bevezetéshez szükséges műszaki, jogi, szervezési, üzleti folyamatok előkészítését és bevezetését.

A megörökölt szerződéses kötıtségek feloldása, valamint az üzemeltetési és fenntartási költségek nagyobb arányú térülése érdekében a Társaság a beszámolási időszakban kizárólag olyan szerződésekot kötött, amelyek ezt biztosítják.

MUTATÓK		ELŐZŐ ÉV		TÁRGYÉV	
Pénzeszközök nagysága (nap)	$= \frac{\text{Pénzeszközök}}{365}$	$\frac{730\,526}{365}$	$= 2\,001,4$	$\frac{992\,895}{365}$	$= 2\,720,3$
Likviditási mutató I.	$= \frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lej. kötelez.}}$	$\frac{1\,183\,474}{1\,065\,236}$	$= 1,11$	$\frac{1\,201\,391}{732\,261}$	$= 1,64$

A pénzeszközök mérlegértéke 35 %-os mértékű növekedést mutat az előző időszakhoz képes, amelynek összege + 262.369 E Ft.

A határértéken (mutató=1, vagy >1) felüli likviditási mutató (1,64) azt jelenti, hogy a Társaság saját forrása, pénzbevétel jelentő forgóeszközei terhére képes a rövidlejáratú kötelezettségeit pénzügyileg teljesíteni, vagyis a pénzügyi helyzete stabil.

2.4 Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások között a tárgyidőszakot (2025) illető, de a beszámolóképzítés időszakában elszámolt bevételeit és a tárgyidőszakban elszámolt, de a követő időszakot terhelő költségeit és ráfordításait számolta el. Az elhatárolások mérlegértéke 275.062 E Ft, amely összeg 74.479 E Ft-tal magasabb, mint az előző időszak értékadata.

Az aktív időbeli elhatárolásokat a 3. sz. melléklet részletezi.

3 Források értékelése

3.1 Saját tőke

A Társaság jegyzett tőkéje 2025. évben nem változott, azonos a 2024. évi összeggel. (481.847 E Ft.

A Társaság saját tőke állománya 2024. évhez képest 470.299 E Ft-tal növekedett (tárgyévi évi adózott eredmény), csökkenés nem volt. A változások eredményeként a Társaság saját tőkéjének záróállománya 1.694.582 E Ft.

A Társaság a beszámolási időszakban nem képzett tőketartalékot, lekötött tartalékot és értékelési tartalékot.

A saját tőke állományának változását a 4 sz. táblázat mutatja be.

Mutatók

Mutatók	Előző év	Tárgy év
Tőkeerősség = Saját tőke/források	40,25%	49,0
Saját tőke arányos árbevétel	3,39	2,59
Jegyzett tőke, saját tőke aránya	39,36%	28,0

A mutatók az előző évi adatokhoz képest kedvezően alakultak. Növekedett a tőkeerősségi mutató, amely a saját tőke növekedésével magyarázható. A saját tőke arányában elért árbevétel mutatója alacsonyabb 0,8 ponttal, amit a saját tőke mérlegértékének jelentős növekménye indokol. A jegyzett tőke/saját tőke mutatója alacsonyabb az előző időszakinál, amely azt mutatja, hogy a saját tőke szerkezetében a jegyzett tőke aránya csökkent, vagyis a többi tőkeelem növekedett az előző időszakhoz képest. Ezt változást a Társaság tárgyévi adózott eredmény nagysága indokolja.

3.2 Céltartalék

A Társaság céltartalékot nem képzett.

3.3 Kötelezettségek

3.3.1 A Társaság hátrasorolt kötelezettségek

A Társaság hátrasorolt kötelezettséget nem tart nyilván.

3.3.2 Hosszú lejáratú kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettségek 2025. évi mérlegértéke 514.404 E Ft. Tekintettel az Alapító döntésére a tagi kölcsön visszafizetésére vonatkozó döntésére a Társaság az alapítói döntés szerint a hosszú lejáratú kötelezettségek közé átvezetett 172.000 E Ft -ot, és a rövidlejáratú kötelezettségek között szerepelteti a tárgyidőszakot követő időszakban esedékes 100.000 E Ft kötelezettséget.

Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségként a Társaság a bérlők által fizetett óvadékokat 326.866 E Ft összegben és szerződött szállító/szolgáltató partnerek által fizetett teljesítési biztosítékot 15.538 E Ft összegben tart nyilván.

A hosszúlejáratú kötelezettségek részleteit a 2. számú mellékletben mutatjuk be.

3.3.3 Rövidlejáratú kötelezettségek

A rövidlejáratú kötelezettségek mérlegértéke 732.261 E Ft. A szállítói állomány a fordulónapon 453.057 E Ft (előző időszak 503.562 E Ft) Több beszállító mellett a legjelentősebb tartozás a Fővárosi Önkormányzat felé áll fenn, aminek az eredeti jogosultja a megszűnt Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága volt. Az intézmény megszűnése miatt, a

követelés jogosultja a Fővárosi Önkormányzat lett. A Társaság ezt a tulajdonossal szembeni kötelezettséget 253.017 E Ft összegben tartja nyilván szállítói kötelezettségként.

A rövidlejáratú kötelezettségek között került kimutatásra az Alapítóval szembeni kötelezettségként 100.000 E Ft értékű rövidlejáratú kölcsön.

A Társaság a mérleg forrásadatait (hosszú és rövidlejáratú kötelezettségek) az 1088/2025 (XII.17.) Főv. Kgy. határozat alapján átrendezte. A határozatnak megfelelően az Alapítóval szembeni rövidlejáratú és hosszúlejáratú kötelezettség számviteli rendezése megtörtént 2025. évben.

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek mérlegértéke 179.204 E Ft (előző időszak 232.724 E Ft), amely 53.520 E Ft-tal csökkent az előző időszakhoz képest.

A rövid lejáratú kötelezettségek további részleteit a 2. sz. melléklet mutatja be.

3.3.4 Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások mérlegértéke 506.739 (előző időszak 446.456 E Ft), amelyből 4.586 E Ft a tárgyidőszakot illető bevétel, 140.427 E Ft a Sárkány Autószalon és Szerviz épülettel kapcsolatos elszámolt egyéb bevétel elhatárolásának összege. Költségek és ráfordítások elhatárolásának mérlegértéke 361.726 E Ft (előző időszak 304.178 E Ft), amely a Társaság tárgyidőszakot terhelő, követő időszakban jelentkező működési költségeiből áll.

A passzív időbeli elhatárolások részletezése az 5. sz. mellékletben található.

MUTATÓK	ELŐZŐ ÉV	TÁRGYÉV
Rövid lej. kötel. részaránya = $\frac{\text{Rövid lej. kötel.}}{\text{Források}}$	$\frac{1\,065\,236}{3\,049\,337} = 34,93\%$	$\frac{732\,261}{3\,447\,986} = 21,24\%$
Eladósodottság foka = $\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Mérleg főösszeg}}$	$\frac{1\,378\,598}{3\,049\,337} = 0,49$	$\frac{1\,246\,665}{3\,447\,986} = 0,36$
Passzív időbeli elhatárolás aránya = $\frac{\text{Passzív időbeli elhatárolás}}{\text{Mérleg főösszeg}}$	$\frac{446\,456}{3\,049\,337} = 0,15$	$\frac{506\,739}{3\,447\,986} = 0,15$
Tőkenövekedési ráta = $\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}}$	$\frac{1\,224\,283}{481\,847} = 2,54$	$\frac{1\,694\,582}{481\,847} = 3,52$
Tőkearányos eredmény = $\frac{\text{Mérleg szerinti eredmény}}{\text{Jegyzett tőke}}$	$\frac{467\,623}{481\,847} = 97,05\%$	$\frac{470\,299}{481\,847} = 97,60\%$
Rövidlejáratú kötelezettség fedezettsége = $\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lej. kötel.}}$	$\frac{1\,183\,474}{1\,065\,236} = 111,10\%$	$\frac{1\,201\,391}{732\,261} = 164,07\%$
Szállítók fedezettsége = $\frac{\text{Vevők}}{\text{Szállítók}}$	$\frac{219\,022}{503\,562} = 43,49\%$	$\frac{165\,161}{453\,057} = 36,45\%$

4 Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó lényeges információk

4.1 Árbevétel, egyéb bevételek

A Társaság 2025. évi árbevétele az előző évhez képest 245.913 E Ft-tal nőtt, amelyet a Társaság eredményes szakmai tevékenysége, valamint a szerződések szerinti díjemelések hatása indokol.

A Társaság az ingatlanhasznosítás dinamikáját – kereskedelmi egységenként differenciáltan – szinten tartotta, illetve növelte az üzleti év során, ezáltal több, korábban üres bérlemény hasznosítására került sor. A Társaság 2025. évben is folytatta kereskedelem-szervezési tevékenységének bővítését, így számos vásárt, időszakos kereskedelmi eseményt szervezett (pl. Vármház krt.-i VCSK-ban megrendezett vásárok, Városháza Vásár működése, budapesti méretű fenyővásár, halvásár stb.), ezek árszínvonalát folyamatosan növelte az üzleti év során.

Az egyéb bevételek és ráfordítások összevont eredményhatása 193.077 E Ft 2025. évben. Az egyéb bevételek 17,0 %-át a követelések visszaírt értékvesztése adja, így tényleges egyéb bevételi teljesítés 280.008 E Ft. Az egyéb bevételek jelentős arányú növekedését indokolja a Társaság által kidolgozott és bevezetett üzemeltetési és fenntartási díjak bevétele, továbbá a főkönyvi elszámolás ez irányú módosítása. (közvetített szolgáltatások közül átvezetésre kerültek az egyéb bevételek közé).

Az egyéb bevételek részletezését a 6.sz. melléklet tartalmazza.

4.2 Költségek

A Társaság anyagjellegű költségei 2025. üzleti évben 12 %-al növekedtek az előző időszakhoz képest, amelynek összege 328.156 E Ft. A növekmény alapvetően a kereskedelmi egységek fenntartásához, üzemeltetéséhez kapcsolódó szolgáltatások árszintjének és volumenének növekedéséből ered. Az igénybe vett szolgáltatások összege a költségeink között a legnagyobb értéket képviselik, 1.762.536 E Ft összegben. A költségnövekedést a Társaság működési és gazdálkodási lehetőségeinek határai között ellensúlyoztuk a takarékos gazdálkodással és szabályozott igénybevétellel.

A Társaság egyéb szolgáltatások igénybevételeként 64.009 E Ft (előző időszak 62.731 E Ft) költséget könyvelt el 2025. évben. A 2025. évi költségek összege 2 %-kal haladja meg az előző időszak kiadásait.

Az eladott áruk beszerzési értéke 14% mértékű növekedést mutat az előző üzleti évhez képest, összege 98.647 E Ft. Ennél a költségelemnél szintén megmutatkozik a Társaság felelős gazdálkodása, hiszen az energiahordozók költségeivel, illetve azok továbbhárításával van összefüggésben. A közvetített szolgáltatások beszerzési értéke a 2025. üzleti évben a korábbi időszakhoz képest kis mértékben csökkent, 36.602, ami 1.093 E Ft-tal javítja a Társaság tárgyévi adózás előtti eredményét.

A menedzsment az előző üzleti évben (2024. év IV. negyedév) vállalati bérrendezést hajtott végre. A bérrendezés során a béremeléssel egybekötött, új bérezési rendszer bevezetésére került sor, amelynek kialakításával nem csak az egyes munkakörökben alacsony, illetve adott állománycsoportokban jelentős eltérésekkel jellemezhető bérek megszüntetése volt a cél, hanem a foglalkoztatással, a munkaköri feladatellátással kapcsolatban, több szempont figyelembevételével (telephely mérete és ezzel együtt az ellátandó feladatok összetettsége, mennyisége, speciális szakmai ismeret és gyakorlat megléte, a feladatellátással összefüggő felelősség, stb.) új, versenyképes és fejlesztésre alkalmas bérrendszer létrehozása.

A munkaerőhiány miatt 2025. üzleti évben is fontos volt a munkaerőmegtartás, így az új bérezés lehetőséget teremt az elvándorlás csökkentésére, a nyugdíjba vonuló, de még aktívan munkát vállaló kollégák tovább foglalkoztatására, valamint az új jelentkezők számára versenyképes munkafeltételek és bérezés megajánlására.

Az állományba tartozók 2025. évi bérköltsége 790.713 E Ft (előző időszak 672.330 E Ft), az állományon kívüliek bérköltsége 11.455 E Ft. Az állományon kívüliek bérköltsége tartalmazza a megbízási jogviszonyban foglalkoztatottak bérköltségét és fizetett tiszteletdíjak költségét. Személyi jellegű egyéb kifizetések összege az előző időszakhoz képest növekedett, összege 77.994 E Ft (előző időszak 68.379 E Ft), amit a jogosult létszám növekedése és a juttatások összegének növekedése indokol. A bérjárulékokat a Társaság a járulékköteles jövedelmek után számolta, a költség éves összege növekedett, arányosan a bérköltségek növekedésével.

A Társaság 2025. évben az értékcsökkenési leírásokat a Számviteli politika szabályzata szerint számolta el, amelynek összege 87.658 E Ft (előző év 70.726 E Ft). Az elszámolt tárgyidőszak értékcsökkenés összhangban van a Társaság eszközállományának változásaival és az eszközök életciklusával.

A befektetett eszközök állományváltozásait és az értékcsökkenési adatokat részleteiben az 1 sz. melléklet mutatja be.

Az egyéb ráfordítások az előző időszakhoz képest jelentős mértékben csökkentek, összegük 145.938 E Ft (előző időszak 706.590 E Ft) A nagymértékű csökkenést indokolja, hogy az előző időszak egyéb ráfordítások között szerepelt a Sárkány Autócenter Kft-vel „fa” szemben nyilvántartott 554.573 E Ft összegű követelés összege, amely a 2024. üzleti évben rendezésre került. A beszámolási időszakban követelésekre elszámolt értékvesztések összege 68.772 E Ft, így a tényleges (forgalommal teljesült) egyéb ráfordítások összege 77.166 E Ft.

Az egyéb ráfordítások részletezése a 6. sz. mellékletben található meg.

A pénzügyi műveletek 2025. évi eredménye 35.619 E Ft (előző időszak 21.246 E Ft), amely a Társaság átmenetileg szabad pénzeszközei – Államkincstárnál vezetett értékpapírszámlán történő – lekötésének kamatbevétele és a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításainak a különbsége.

A Társaság a 2025. üzleti évben a menedzsment komplex, folyamat- és rendszerszemléletű működéspolitikájának, új alapokra helyezett, kereskedelmi szemléletű szolgáltatásmenedzsmentnek és a költségtakarékos és hatékony gazdálkodásának eredményeként jelentősen növelte árbevételét és az előző évhez képest jelentős értékszintű adózás előtti eredményt realizált.

A Társaság 2025. évi adózás előtti eredménye 518.037 E Ft, amely összeg – a költségek folyamatos növekedése ellenére – meghaladja az előző időszakai összeget (513.454 E Ft).

A Társaság 2025. üzleti évet terhelő társaságiadó-fizetési kötelezettsége 47.738 E Ft, a Társaság 2025. évi adózott eredménye 470.299 E Ft.

A társasági adóalapot módosító tételeket a 7. sz. melléklet ismerteti.

MUTATÓK		ELŐZŐ ÉV		TÁRGYÉV	
Árbevétel arányos jövedelmezőségi mutató	= $\frac{\text{Adózás előtti eredm.}}{\text{Összes bevétel}}$	= $\frac{513\,454}{4\,154\,178}$	= 12,4%	= $\frac{518\,037}{4\,400\,191}$	= 11,8%
Tőke arányos jövedelmezőségi mutató	= $\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	= $\frac{467\,623}{1\,224\,283}$	= 38,20%	= $\frac{518\,037}{1\,694\,582}$	= 30,6%

5 Összefoglalás

A Társaság a 2025. üzleti évben a folyamat- és rendszerszemléletű működéspolitika, új alapokra helyezett, kereskedelmi szemléletű szolgáltatásmenedzsment és a költségtakarékos, hatékony gazdálkodás folyamatos megvalósításával, a szakmai fejlesztésekkel biztosította a Társaság piacvezető helyzetét és szerepét, stabil pénzügyi pozícióját és megalapozta a 2026. év működéspolitikáját és stratégiai fejlesztéseit.

A Társaság 2025. évben folytatta a korábban kialakított új bérleti és hasznosítási szerződésrendszer elemeinek folyamatos alkalmazását, az ingatlanhasznosítási feladatok új koncepcióban rögzített elvek szerinti megvalósítását, amellyel biztosította a közfeladatok teljeskörű ellátását. Megvalósította a „kis lépések politikájával” történő fejlesztéseket, mind az üzemeltetés, mind a szolgáltatásnyújtás, kereskedelemszervezés, kommunikáció területén, erősítve ezekkel a Társaság piacvezető pozícióját. Az alapfeladatok ellátását hatékonyan segítették a különböző vállalati rendszerek és eljárások, módszertani elemek, amelyek a Társaság működének szakmai tartalmát és minőségét, továbbá folyamatos színvonalemelkedését biztosították.

A 2025. évben is eredményes működés mellett a hatékony és költségtakarékos gazdálkodás összességében megteremtette a Társaság – előző évben elért és az üzleti tervben prognosztizált eredményszintekhez képest magasabb értéksintű – adózás előtti és adózott eredményének kialakulását.

A menedzsment célja 2025. évben is az volt, hogy az üzleti- és működés-filozófiára építve a megkezdett, kereskedelmi szemléletű és fejlesztésalapú, rendszerszemléletű, minőségorientált szakmai tevékenység folytatása, vállalati szinten helytállva a versenykörnyezet kihívásaival szemben, biztosítsa a fővárosi vagyonkezelési és közfeladatellátási kötelezettségek - szakterületen belül - történő eredményes teljesítését, kapcsolódva Budapest Főváros várospolitikájához, stratégiájához, erősítve az Alapító működését.

6 Nyilatkozatok és hitelesítő aláírások

A kiegészítő mellékletben szereplő adatok a Társaság számviteli dokumentációjára épülnek, a valóságnak megfelelnek.

Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

A kiegészítő mellékletet készítette:

Kovács János
gazdasági igazgató
PM regisztrációs szám: 207233

A kiegészítő melléklet aláírója a Társaság törvényes képviselőjeként:

Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

Földes Tamás
ügyvezető igazgató

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Befektetett eszközök állományváltozása
2. sz. melléklet: Követelések és kötelezettségek részletezése
3. sz. melléklet: Aktív időbeli elhatárolások
4. sz. melléklet: Tőkeállomány változása
5. sz. melléklet: Passzív időbeli elhatárolások
6. sz. melléklet: Pénzügyi és egyéb bevételek és ráfordítások
7. sz. melléklet: TAO növelő és csökkentő tételek
8. sz. melléklet: Cash-flow kimutatás