



TERÉZVÁROSI VAGYONKEZELŐ
NONPROFIT ZRT.

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.

+36 1 301 6700

www.tvvrt.hu

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 2025. évi éves beszámolója

2026. május 13.

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
elnök-vezérigazgató
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.

Pleszel András
elnök-vezérigazgató

Császár Katalin
pénzügyi igazgató

Tartalomjegyzék

Mérleg	3
Eredménykimutatás	7
Cash flow-kimutatás.....	9
Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet mutatószámai	10
Befektetési tükör (kiemelt eszközök).....	12
Kiegészítő melléklete	13
1.1. Általános jellemzők	14
1.2. Magyarázatok az egyes mérlegtételekhez	17
Üzleti jelentés.....	32
I. Az Önkormányzati megbízások teljesülése.....	34
II. A Zrt. belső gazdálkodása az Üzleti tervhez hasonlítva	36

Mérleg

Statisztikai számjel: 12098336-6820-573-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042987

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

A mérleg fordulónapja: 2025.12.31.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok e Ft-ban

Szsz.	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) mód.	Tárgyév
A.	Befektetett eszközök	317 734		316 245
A.I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	17 257		1 163
A.I.1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0		0
A.I.2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
A.I.3.	Vagyoni értékű jogok	17 257		1 163
A.I.4.	Szellemi termékek	0		0
A.I.5.	Üzleti vagy cégérték	0		0
A.I.6.	Immateriális javakra adott előlegek	0		0
A.I.7.	Immateriális javak értékhelyesbítése	0		0
A.II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	186 531		201 136
A.II.1.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	144 914		139 858
A.II.2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	10 100		6 781
A.II.3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	31 517		54 497
A.II.4.	Tenyészállatok	0		0
A.II.5.	Beruházások, felújítások	0		0
A.II.6.	Beruházásra adott előlegek	0		0
A.II.7.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
A.III.	BEFEKT. PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	113 946		113 946
A.III.1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	500		500
A.III.2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	113 446		113 446
A.III.3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0		0
A.III.4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		0
A.III.5.	Egyéb tartós részesedés	0		0
A.III.6.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		0
A.III.7.	Egyéb tartósan adott kölcsön	0		0
A.III.8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
A.III.9.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
A.III.10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0

Budapest, 2026. május 13.

Pleszel András
elnök - vezérigazgató

Császár Katalin
pénzügyi igazgató

Statisztikai számjel: 12098336-6820-573-01
Cégjegyzék száma: 01-10-042987

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

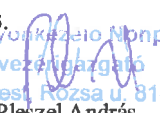
A mérleg fordulónapja: 2025.12.31.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok e Ft-ban

Ssz.	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) mód.	Tárgyév
B.	Forgóeszközök	2 512 342		2 842 858
B.I.	KÉSZLETEK	181 535		28 005
B.I.1.	Anyagok	397		397
B.I.2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0		0
B.I.3.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0		0
B.I.4.	Késztermékek	0		0
B.I.5.	Áruk	181 124		27 608
B.I.6.	Készletekre adott előlegek	14		0
B.II.	KÖVETELÉSEK	917 605		1 130 192
B.II.1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	167 710		196 410
B.II.2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	313 097		296 598
B.II.3.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
B.II.4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
B.II.5.	Váltókövetelések	0		0
B.II.6.	Egyéb követelések	436 798		637 184
B.III.	ÉRTÉKPAPÍROK	0		0
B.III.1.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
B.III.2.	Jelentős tulajdoni részesedés	0		0
B.III.3.	Egyéb részesedés	0		0
B.III.4.	Saját részvények, saját üzletrészek	0		0
B.III.5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0		0
B.III.6.	Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
B.IV.	PÉNZESZKÖZÖK	1 413 202		1 684 661
B.IV.1.	Pénztár, csekkek	6 537		5 510
B.IV.2.	Bankbetétek	1 406 665		1 679 151
C.	Aktív időbeli elhatárolások	14 477		8 609
C.1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	306		2 604
C.2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	14 171		6 005
C.3.	Halasztott ráfordítások	0		0
	ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	2 844 553		3 167 712

Budapest, 2026. május 13.


Pleszel András
elnök - vezérigazgató


Császár Katalin
pénzügyi igazgató

Statisztikai számjel: 12098336-6820-573-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042987

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

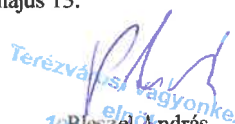
A mérleg fordulónapja: 2025.12.31.

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok e Ft-ban

Ssz.	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) mód.	Tárgyév
D.	Saját tőke	1 459 724	0	1 666 463
D.I.	JEGYZETT TŐKE	246 000		246 000
D.I.a.	-ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0		0
D.II.	JEGYZETT DE MEG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0		0
D.III.	TŐKETARTALÉK	10 267		10 267
D.IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	895 975		1 203 457
D.V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	0		0
D.VI.	ÉRTEKELESI TARTALÉK	0		0
D.VII.	ADOZOTT EREDMÉNY	307 482		206 739
E.	Céltartalékok	185 000		185 000
E.1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0		0
E.2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	185 000		185 000
E.3.	Egyéb céltartalék	0		0
F.	Kötelezettségek	1 155 711	0	1 181 264
F.I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
F.I.1.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
F.I.2.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
F.I.3.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
F.I.4.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0		0

Budapest, 2026. május 13.


Pleszl András
elnök - vezérigazgató
Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
1054 Budapest, Rózsa u. 81-83.


Császár Katalin
pénzügyi igazgató

Statisztikai számjel: 12098336-6820-573-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042987

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

A mérleg fordulónapja: 2025.12.31.

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok e Ft-ban

Ssz.	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) mód.	Tárgyév
F.II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
F.II.1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0		0
F.II.2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0		0
F.II.3.	Tartozások kötvény kibocsátásból	0		0
F.II.4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	0		0
F.II.5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0		0
F.II.6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
F.II.7.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
F.II.8.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
F.II.9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
F.III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 155 711	0	1 181 264
F.III.1.	Rövid lejáratú kölcsönök	0		0
F.III.1.a.	-ebből: az átváltoztatható kötvények	0		0
F.III.2.	Rövid lejáratú hitelek	0		0
F.III.3.	Vevőktől kapott előlegek	0		0
F.III.4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	788 833		716 795
F.III.5.	Váltótartozások	0		0
F.III.6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	55 701		100 774
F.III.7.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
F.III.8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
F.III.9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	311 177		363 695
G.	Passzív időbeli elhatárolások	44 118	0	134 985
G.1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	451		85 200
G.2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	42 494		45 690
G.3.	Halasztott bevételek	1 173		4 095
	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	2 844 553	0	3 167 712

Budapest, 2026. május 13.

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
elnök-vezérigazgató
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.
Pleszel András
elnök - vezérigazgató

Császár Katalin
pénzügyi igazgató

Eredménykimutatás

Statistikai számjel: 12098336-6820-573-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042987

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

A mérleg fordulónapja: 2025.12.31.

Éves beszámoló eredménykimutatása

(összki költség eljárással)

adatok e Ft-ban

Ssz.	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) mód.	Tárgyév
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	7 666 527		7 482 116
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	0		
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02. sor)	7 666 527	0	7 482 116
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0		0
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		0
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+ 04. sor)	0		0
III.	Egyéb bevételek	454 279	0	486 434
III.a.	-ebből: visszaírt értékvesztés	0		4 131
05.	Anyagköltség	102 371		92 577
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 263 275		1 365 387
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	66 506		84 493
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	70 440		83 943
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	4 653 320		4 314 260
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05-09. sorok)	6 155 912	0	5 940 660
10.	Bérek	1 256 068		1 414 242
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	53 063		50 859
12.	Bérfelrakások	152 548		171 756
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10-12. sorok)	1 461 679	0	1 636 857
VI.	Értékcsökkenési leírás	53 187	0	43 772
VII.	Egyéb ráfordítások	108 937	0	117 772
VII.a.	-ebből: értékvesztés	2 342	0	0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+ III.-IV.-V.-VI.-VII. sor)	341 091	0	229 489

Budapest, 2026. május 13.

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
 Pleszci András
 elnök - vezérigazgató
 1054 Budapest, Közsé u. 81-83.

Császár Katalin
 pénzügyi igazgató

Statisztikai számjel: 12098336-6820-573-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042987

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

A mérleg fordulónapja: 2025.12.31.

**Éves beszámoló eredménykimutatása
(összki költség eljárással)**

adatok e Ft-ban

Sz.	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) mód.	Tárgyév
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0
13.a.	-ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0	0
14.a.	-ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0	0
15.a.	-ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0	0	0
16.a.	-ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0
17.a.	-ebből: értékelési különbözet	0	0	0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17. sor)	0	0	0
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0	0	0
18.a.	-ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
19.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0	0
19.a.	-ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0	0
20.a.	-ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	8	0	0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	1
22.a.	-ebből: értékelési különbözet	0	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21. sor)	8	0	1
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX. sor)	-8	0	-1
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A. +B. sor)	341 083	0	229 488
X.	Adófizetési kötelezettség	33 601	0	22 749
X/1.	Halasztott adókülönbözet (+-)	0		0
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-X+X/1)	307 482	0	206 739

Budapest, 2026. május 13.

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

elnök-vezérigazgató

1064 Budapest, Rózsau. 81-83.

Pleszel András
elnök - vezérigazgató



Császár Katalin
pénzügyi igazgató

Cash flow-kimutatás

Statisztikai számjel: 12098336682057301

Cégjegyzék száma: 01-10-042987

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

2025.12.31

Cash flow-kimutatás

adatok e Ft-ban

		2024	2025
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás [Működési cash flow] (1-13. sorok)	303 911	316 037
1a.	Adózás előtti eredmény (+)	341 083	229 488
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben	0	0
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) (+)	341 083	229 488
2.	Elszámolt amortizáció (+)	53 187	43 772
3.	Elszámolt értékvesztés és visszafizetés (+)	12 446	10 648
4.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete (+)	-1 427	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye (+)		-2 356
6.	Szállítói kötelezettség változása (+)	351 971	-72 038
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása (TA.fiz.köt.nélkül) (+)*	-178 191	91 813
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása (+)	12 129	90 867
9.	Vevőkövetelés változása (+)	-11 724	-28 700
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása (+)	-256 710	-30 576
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása (+)	-779	5 868
12.	Fizetett adó (nyereség után) (-)	-18 074	-22 749
13.	Fizetett osztalék, részesedés (-)	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás [Befektetési cash flow] (14-18. sorok)	-34 474	-44 578
14.	Befektetett eszközök beszerzése (-)	-34 790	-45 522
15.	Befektetett eszközök eladása (+)	316	944
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása (+)		0
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek (-)	0	0
18.	Kapott osztalék, részesedés (+)	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás [Finanszírozási cash flow] (19-26. sorok)	0	0
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele (+)	0	0
20.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele (+)	0	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele (+)	0	0
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz (+)	0	0
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) (-)	0	0
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése (-)	0	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése (-)	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	269 437	271 459
27.	Devizás eszközök átvértékelése (+)	0	0
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok)	269 437	271 459

Budapest, 2026. május 13.

Pleszel András
elnök - vezérigazgató

Császár Katalin
pénzügyi igazgató

Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet mutatószámai

Statistikai számjel: 12098336-6820-573-01

Cégjegyzék száma: 01-10-042987

Terézvárosi Vagyongkezelő Nonprofit Zrt.

A mérleg fordulónapja: 2025.12.31.

Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet mutatószámai

Vagyoni helyzet mutatószámai		2024		2025		Index
Tartósan befektetett eszközök	Befekt. eszk.	317 734		316 245		
	Eszk. össz.	2 844 553	11.17	3 167 712	9.98	89.38
Forgóeszközök aránya	Forgóeszk.	2 512 342		2 842 858		
	Eszk. össz.	2 844 553	88.32	3 167 712	89.74	101.61
Befekt. eszk. fedezettsége	Saját tőke	1 459 724		1 666 463		
	Befekt. eszk.	317 734	459.42	316 245	526.95	114.70
Saját tőke aránya	Saját tőke	1 459 724		1 666 463		
	Források össz.	2 844 553	51.32	3 167 712	52.61	102.52
Saját tőke növekedési mutató	Saját tőke	1 459 724		1 666 463		
	Jegyzett tőke	246 000	593.38	246 000	677.42	114.16

Likviditási helyzet mutatószámai		2024		2025		Index
Likviditási mutató	Forgóeszk.	2 512 342		2 842 858		
	Kötelezettségek	1 155 711	217.38	1 181 264	240.66	110.71
Rövid távú likviditás I.	Forgóeszk.	2 512 342		2 842 858		
	Rövid lejár. kötelezettségek.	1 155 711	217.38	1 181 264	240.66	110.71
Rövid távú likviditás II.	Forgóeszk.-követelések	1 594 737		1 712 666		
	Rövid lejár. köt.	1 155 711	137.99	1 181 264	144.99	105.07
Gyorsráta mutató	Likvid pénzeszközök	1 413 202		1 684 661		
	Rövid lejár. köt.	1 155 711	122.28	1 181 264	142.62	116.63
Hitelfedezettségi mutató	Követelések	917 605		1 130 192		
	Rövid lejár. köt.	1 155 711	79.40	1 181 264	95.68	120.50

Budapest, 2026. május 13.

Terézvárosi Vagyongkezelő Nonprofit Zrt.
elnök
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.

Császár Katalin
pénzügyi igazgató

Terézvárosi Vagyongkezelő Nonprofit Zrt.

2025. évi éves beszámoló

Statistikai számjel: 12098336-6820-573-01
Cégjegyzék száma: 01-10-042987

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
A mérleg fordulónapja: 2025.12.31.

Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet mutatószámai

Eladósodottság		2024		2025		Index
Eladósodottság mértéke	Kötelezettségek	1 155 711	79.17	1 181 264	70.88	89.53
	Saját tőke	1 459 724		1 666 463		
Nettó eladósodottság	Kötelezettségek- követelések	238 106	16.31	51 072	3.06	18.79
	Saját tőke	1 459 724		1 666 463		
Rövid távú eladósodottság	Röv. lejár.köt.-likvid forgóeszk.	- 257 491	-3.36	- 503 397	-6.73	200.32
	Nettó árbevétel (saját)	7 666 527		7 482 116		

Jövedelmi helyzet		2024		2025		Index
Árbev. arányos mér.l.sz.eredm.	Adózott eredmény	307 482	4.01	206 739	2.76	68.89
	Nettó árbevétel (saját)	7 666 527		7 482 116		
Tőkearányos mér.l.sz.eredm.	Adózott eredmény	307 482	21.06	206 739	12.41	58.89
	Saját tőke	1 459 724		1 666 463		

Budapest, 2026. május 13.


Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
elnök-vezérigazgatója
1064 Budapest, Rózsavirág közút 81-83.


Császár Katalin
pénzügyi igazgató

Befektetési tükör (kiemelt eszközök)

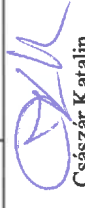
Statisztikai számjel: 12098336-6820-573-01
Cégjegyzék száma: 01-10-042987

Terézvárosi Vagyongkezelő Nonprofit Zrt.
A mérleg fordulónapja: 2025.12.31.

Befektetési tükör						
Megnevezés	Immateriális javak (11)	Ingatlanok (12)	Műszaki berend., gépek, járművek (13)	Egyéb gépek (14)	Beruházások (16)	Összesen
Nyitási bruttó értéke	127 160	287 632	28 374	239 462		682 628
Beszerezés bruttó értéke				39 394		39 394
Egyéb növekedés (felújítás)						-
Egyéb növekedés (fellett eszközök, leltár többlet)						-
Értékesítés bruttó értéke			- 7 547	- 864		- 8 411
Káresemény						-
Egyéb csökkenés (szla.átv)	- 20					- 20
Selejtezés bruttó értéke				- 7 469		- 7 469
100.000.-Ft alatti beszerzés				6 128		6 128
Záró bruttó értéke	127 140	287 632	20 827	276 651		712 250
Fk. egyeztetés	127 139 801	287 632 193	20 827 665	276 563 488	0	712 163 147
Nyitó egyeztetés	127 159 801	287 632 193	28 374 455	239 461 897	0	682 628 346
Értékesítésként nyitás	109 903	142 718	18 274	207 945		478 840
Értékesítés értékesítésként			- 4 247	- 864		- 5 111
Káresemény						-
Egyéb csökkenés (korrekció, átv)	- 20					- 20
Terv szerinti ECS kivezetés						-
Terven felül elszámol ECS						-
Terven felüli ECS kivezetés				- 7 530		- 7 530
Záró értékesítésként értéke	16 094	5 056	19	16 475		37 644
100.000.-Ft alatti értékesítésk.				6 128		6 128
Záró értékesítésk. értéke	125 977	147 774	14 046	222 154	-	509 951
Fk. egyeztetés	125 975 966	147 774 419	14 046 825	222 066 099	0	509 863 309
Nyitó egyeztetés	109 903 260	142 718 375	18 274 072	207 944 758	0	478 840 465
Záró nettó érték	1 163	139 858	6 781	54 497	0	202 299
Fk. egyeztetés	1 163 835	139 857 774	6 780 840	54 497 389	Ell:	202 299 838

Budapest, 2026. május 13.


Plaszet András
Cégek - vezérigazgató
Terézvárosi Vagyongkezelő Nonprofit Zrt.
Budapest, Rózsa u. 81-83.


Császár Katalin
pénzügyi igazgató



TERÉZVÁROSI VAGYONKEZELŐ
NONPROFIT ZRT.

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.

+36 1 301 6700

www.tvvrt.hu

A Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. 2025. évi gazdálkodásáról szóló éves beszámolójának

Kiegészítő melléklete

2026. május 13.

1.1. Általános jellemzők

1.1.1. Céginformációk

Név:	Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
Forma:	Zártkörű Részvénytársaság
Adószám:	12098336-2-42
KSH szám:	12098336-6820-573-01
Cégjegyzékszám:	01-10-042987
Alapítás ideje:	1996. január 1.
Jogelőd:	Terézvárosi Épületszolgáltató Önkormányzati Vállalat
Beolvadt társaság:	Terézvárosi Beruházás szervező és Szolgáltató Kft.
Beolvadás ideje:	2000. május 22.
Alaptőkéje:	
- alapításkor	226.000.000,- Ft
- 2001.12.31-én	246.000.000,- Ft (azóta változatlan)
Tevékenysége:	
- főtevékenység	6820 Saját tulajdonú, bérlet ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- kiegészítő tevékenységei	
	4110 Épületépítési projekt szervezése
	4120 Lakó- és nem lakó épület építése
	4211 Út, autópálya építése
	4213 Híd, alagút építése
	4221 Folyadékcsatlakozásra szolgáló közmű építése
	4222 Elektromos, híradás-technikai célú közmű építése
	4291 Vízi létesítmény építése
	4299 Egyéb speciális szaképítés m.n.s.
	4311 Bontás
	4312 Építési terület előkészítése
	4321 Villanyszerelés
	4322 Víz-gáz- fűtés, légkondicionáló-szerelés
	4329 Egyéb épületgépészeti szerelés
	4331 Vakolás
	4332 Épületasztalos-szerkezet szerelése
	4333 Padló-, falburkolás
	4334 Festés, üvegezés
	4339 Egyéb befejező építési m.n.s.
	4391 Tetőfedés, tetőszerkezet-építés
	4399 Egyéb speciális szaképítés m.n.s.
	4520 Gépjárműjavítás, karbantartás
	4741 Számítógép, periféria, szoftver kiskereskedelme
	5210 Raktározás, tárolás
	5221 Szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatás
	5829 Egyéb szoftverkiadás
	6201 Számítógépes programozás
	6202 Információ-technológiai szaktanácsadás
	6203 Számítógép-üzemeltetés
	6209 Egyéb információtechnológiai szolgáltatás
	6311 Adatfeldolgozó, web-hozszing szolgáltatás
	6312 Világháló-portáli szolgáltatás
	6399 M.n.s. egyéb információs-szolgáltatás
	6420 Vagyonkezelés (holding)
	6499 M.n.s. egyéb pénzügyi közvetítés

6810	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
6831	Ingatlanügynöki tevékenység
6832	Ingatlankezelés
6920	Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
7021	PR, kommunikáció
7022	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
7111	Építészmérnöki tevékenység
7112	Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
7120	Műszaki vizsgálat, elemzés
7490	M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
7740	Immateriális javak kölcsönzése
8020	Biztonsági rendszer szolgáltatás
8110	Építmény-üzemeltetés
8121	Általános épülettakarítás
8122	Egyéb épület-, ipari takarítás
8129	Egyéb takarítás
8230	Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezés
8291	Követelésbehajtás
8299	M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
8560	Oktatás kiegészítő tevékenység
8810	Idősek, fogyatékosok szociális ellátása bentlakás nélkül
8891	Gyermekek napköziben ellátása
8899	M.n.s. egyéb szociális ellátás bentlakás nélkül
9311	Sportlétesítmény működtetése
9313	Edzőtermi szolgáltatás
0240	Erdészeti szolgáltatás

Központ: H-1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.

Részvények száma, névértéke: a Zrt. alaptőkéje 246 db egyenként 1.000.000,- Ft névértékű, 1 db kinyomtatott, összevont címletű, névre szóló részvényből áll.

Tulajdonos neve: Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata
székhelye: H-1067 Budapest, Eötvös u. 3.
tulajdoni hányada: 100 %

1.1.2. Cégjellemzők

Igazgatóság: Pleszel András 2025.10.07-től
Dr. Bodnár Zoltán György 2025.10.06-ig
Hartaházi Miklós Zsolt
Korchma Zsombor Tamás
Ritzl András
Jenei Kevin Martin 2025.05.30-ig
Dr. Vargáné Barkóczy Boglárka 2025.05.31-től

Felügyelő Bizottság: Kecskés Balázs
Oláh János
Fülöp Gergő Mihály
Weinberger Erika Mária
Vágó Júlia 2025.02.27-ig
Miyazaki Jun 2025.02.28-tól

Dr. Vargáné Barkóczy Boglárka 2025.05.09-ig
Csontos Gyöngyi 2025.05.30-tól

Könyvvizsgáló: **Correct Pénzügyi és Könyvszakértő Kft**
1026 Budapest, Bimbó út 182.
Cégjegyzékszám: 01-09-907186
Adószám: 10647453-2-41
Kamarai nyilvántartási azonosítószám: 000079
A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai:
Ávár Mónika
1135 Budapest, Szent László út 28-30 4/44.
Kamarai tagsági azonosítószám: 007336

Jogi képviselő: Répási, Pécsi és Fazekas Ügyvédi Társulás valamint az illetékesség alapján a Jogi Igazgatóság ügyvéd, jogtanácsos és jogász munkatársai

Számlavezető pénzügyintézetek: MagNet Magyar Közösségi Bank Zrt.
OTP Bank Nyrt.

A társaság „Egyéb részesedési viszonyban lévő” vállalkozása a számviteli törvény értelmében:
TERIBER Terézvárosi Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft, melyben a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., 500 e Ft törzsbetéttel (üzletrész) és ennek megfelelő arányú, 0,17%-os szavazati joggal rendelkezik.

A Teriber Kft:

Székhelye:	1064 Budapest, Rózsa u.81-83.	
Jegyzett tőkéje:	301,0 m Ft, azaz háromszázegymillió forint	
Szavazatok aránya:	- Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt	0,17%
-	- Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata	99,83%

Honlap címe: www.tvvrt.hu

1.1.3. Működési rendszer

Társaságunk pénzügyi-számviteli ügyviteli rendszere a Forrás.NET program, amely a berögzített adatok zárt feldolgozását biztosítja, e programhoz kapcsolódik integrált módon a Forrás létesítménygazdálkodási rendszere, a SmartBrick program és a követeléskezelő rendszer, a Pannonset. Az ügyviteli rendszert több analitikus nyilvántartó és munkaügyi-, bér-, létszám nyilvántartására szolgáló program egészíti ki (WTBér és a parkolás területén a Juszticia rendszer-3 külön adatbázisban). Iktatórendszerként a DMSOne Ultimate rendszert alkalmazza a Társaság.

1.1.4. Számviteli rendszer

A könyvvezetés pénzneme:	HUF
Könyvvezetés módja:	kettős könyvvitel
Eredmény kimutatás formája:	összkieltség eljárás
A mérlegkészítés időpontja:	2025. december 31.
A kötelező beszámoló formája:	éves beszámoló

1.2. Magyarázatok az egyes mérlegtételekhez

1.2.1 Immateriális javak

a) Tartalma

Vagyoni értékű jogok: a Zrt. ügyvitelét, könyvelését, adatbázis-kezelő tevékenységét szolgáló programcsomagokhoz kapcsolódó felhasználási jogok és licencek
könyv szerinti értéke: 1 163 835 Ft

Szellemi termékek: a Zrt. ügyvitelét, könyvelését, adatbázis-kezelő tevékenységét szolgáló saját tulajdonú programcsomagok
könyv szerinti értéke: 0 Ft

b) Értékelése, elszámolása

az értékelés módja: egyedi

az értékcsökkenés elszámolási módja:
a bruttó értékre vetített lineáris kulcs, az aktiválás napjától.

Az alkalmazott leírási kulcsok 2001. január 1-jét megelőző beszerzések esetében

vagyoni értékű jogok - telefon belépési díjak	10 %
szellemi termékek	33 %

1.2.2 Tárgyi eszközök

a) Tartalma

<u>Telek:</u> H-1064 Budapest, Szív u.40	20 040 000 Ft
H-1039 Budapest, Örtorony u. 3-7	14 790 000 Ft

<u>Épületek:</u> H-1064 Budapest, Szív u.40.	102 103 937 Ft
H-1039 Budapest, Örtorony u. 3-7. üdülő	2 923 837 Ft

Épületekhez kapcsolódó vagyoni értékű jogok:

- a tulajdonos Terézvárosi Önkormányzat a Zrt. alapításakor átadott bérleti jogai
(a Számviteli Törvény módosulása alapján)

- könyvszerinti értéke: 0 Ft

Járművek [132/1392]:

Ford Courier 1. gépjármű (05468)	
könyv szerinti értéke:	800 000 Ft

Ford Courier 2. gépjármű (05469)	
könyv szerinti értéke:	800 000 Ft

OPEL Astra K gépjármű (05584)	
könyv szerinti értéke:	580 840 Ft

Dacia Dokker Techroad SCE gépjármű (06661)	
- könyv szerinti értéke:	2 600 000 Ft

Dacia Dokker Van Ambiance (06785)	
- könyv szerinti értéke:	2 000 000 Ft

Üzemi, egyéb gépek, berendezések, felszerelések [141/1491]:

- könyv szerinti értéke: 0 Ft

Irodai berendezések, felszerelések [143/1491]:

- az üzempület működtetését szolgáló számítástechnikai gépek, irodabútorok és egyéb felszerelése
könyv szerinti értéke: 33 934 448 Ft

Egyéb járművek: [142/1492]:

BYD Dolphin Comfort-NL elektromos autó (07926)
könyv szerinti értéke: 10 125 259 Ft

Beruházásokra adott előleg [352]:

- könyv szerinti értéke: 0 Ft

Befejezetlen beruházás [161]:

- könyv szerinti értéke: 0 Ft

b) Értékelése, elszámolása

- a nyilvántartás alapja a beszerzési érték
- az értékelés módja egyedi
- az értékcsökkenés elszámolásának módja a bruttó értékre vetített lineáris kulcs az aktiválás napjától számítva.

Az alkalmazott leírási kulcsok 2001. január 1-jét megelőző beszerzések esetében

telek	0,0 %
épületek	2,0 %
vagyoni értékű jogok	20,0 %
járművek	20,0 %
irodai berendezések, felszerelések	14,5 %
számítógépek	33,0 %

2001. évtől beszerzett eszközöknél a Számviteli politika és az Értékelési szabályzat szerint a hasznos időtartam és maradványérték figyelembevétel történik. A tárgyi eszközök állománya analitikus kimutatással alátámasztott.

1.2.3 Befektetett pénzügyi eszközök

Részesedés kapcsolt vállalkozásban 500 000 Ft

Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban:

Tagi kölcsön TERIBER KFT részére [191]	189 076 108 Ft
Tagi kölcsön TERIBER KFT részére – értékvesztés [1999]	-75 630 443 Ft

1.2.4. Készletek, áruk

a., Tartalma

A készletek között szerepel:

Szakmai anyag értéke (Asti Colori térkö /méret: 60x30x8/ 43,2 m ²)	396 809 Ft
Áruk értéke (lakás felújításhoz ORION gáztűzhely):	37 787 Ft
Önkormányzat felé 2025. évben kiszámlázandó készletek:	27 464 795 Ft
Számítástechnikai alkatrészek	105 068 Ft

1.2.5. Követelések

a.) Tartalma

Belföldi vevők	
A Zrt. saját vevői [311,311]	201 444 176 Ft
Vevői túlfizetés	0 Ft
Értékvesztés (TERIBER Kft. nélkül) [315]	-5 034 424 Ft
Összesen:	196 409 752 Ft

Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések	
Vevőkövetelés Önkormányzattal szemben [321]	231 702 642 Ft
Önkormányzati vevő túlfizetés	33 291 602 Ft
Hiteldíj kamat és költség TERIBER Kft. részére [322,3223]	52 672 666 Ft
Hiteldíj kamat és költség TERIBER Kft. részére értékvesztés [3292]	-21 069 066 Ft
Összesen:	296 597 844 Ft

Egyéb követelések	
Szolgáltatásra adott előlegek (3534)	222 132 605 Ft
Jövedelem elszámolással kapcsolatos előlegek (3611)	763 200 Ft
Előírt tartozások (3613)	27 372 Ft
Ingatlanbérbeadáshoz kapcsolódó behajtási költség (368101)	3 304 544 Ft
Ingatlanértékesítéshez kapcsolódó behajtási költség (368102)	135 591 Ft
Zrt. üzemeltetett kerületi parkolás behajtási költség (368103)	295 590 892 Ft
Egyéb pénzügyi elszámolások (függő – díjbekérők) (368107)	106 582 267 Ft
Egyéb pénzügyi követelések Zrt. oldali (bíróági ítéletek)	300 000 Ft
Szállító túlfizetés (4541)	12 480 Ft
Környezetterhelési díjelőleg elszámolása	1 000 Ft
Pénzforgalmi Áfa miatti technikai számla	1 268 660 Ft
TAO túlfizetés (4611)	5 478 000 Ft
ÁFA alanytól történő beszerzések előzetesen felszámított ÁFA	551 230 Ft
Társadalombiztosítási ellátások elszámolási számla (47121)	1 036 748 Ft
Összesen:	637 184 589 Ft

b.) Értékelése, elszámolása

A követelések állomány az analitikával egyeztetett, könyv szerinti értéken szerepel a beszámolóban.

2001. január 1-től a vevőkövetelésekre céltartalék helyett értékvesztést képzünk a Számviteli Politika és Értékelési Szabályzat szerint, amely a 2000. évi C. törvény a számvitelről 55. §-án alapul:

- A tartósan -365 naptári napon túl- nem fizető vevők esetében egységesen 95 % értékvesztést számoltunk el. A 365 napon belül ki nem egyenlített vevőköveteléseknél 50% értékvesztés elszámolására került sor.
- A vevőnként, az adósonként kisösszegű követeléseknél – a vevők, az adósok együttes minősítése alapján – az értékvesztés összegét, ezen követelések nyilvántartásba vételi értékének 50 %-ban határozzuk meg. Kisösszegű követelésnek tekintjük azokat a követeléseket, amelyek összege nem haladja meg a behajtás költségeinek háromszorosát.

A TERIBER Kft.-vel szemben fennálló tagi kölcsön-, illetve az egyéb követelések között nyilvántartott kamatkövetelés esetében 2025. évben nem került sor további értékvesztés elszámolására.

2025. évben a vevőkkel szembeni követelések esetében további értékvesztést nem számoltunk el. Az értékvesztés összege 5.034.424 Ft

2025. évben a következő követelések leírására került sor:

Megbízási szerződés alapján Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata tulajdonában álló ingatlanok bérleti megállapodásai kapcsán kivezetésre kerül a Társaság könyveiből **832.310 Ft behajtási eljáráshoz kapcsolódó megelőlegezett költség.**

Fordulónap: 2025.12.31.					
Megnevezés	Nem lakás célú helyiségek		Lakás		Összesen (Ft)
	1 millió alatt	1 millió felett	1 millió alatt	1 millió felett	
<i>Követelés eredete:</i>					
Vételárhátralék (tőke)	0	0	0	0	0
Bérleti díj	69 120	71 220 556	1 979 309	1 188 312	74 457 297
Behajtás során megfizetett költség	0	540 963	112 718	178 629	832 310
Óvadék					
<i>Adóssal szemben kizárólag követelésként nyilvántartott tételek</i>	26 438	2 531 398	59 259	0	2 617 095
<i>Követelést nyilvántartó fél:</i>					
<i>Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata oldalán</i>	69 120	71 220 556	1 979 309	1 188 312	74 457 297
<i>Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-nél jelenkező leírás összege</i>	0	540 963	112 718	178 629	832 310
<i>Adóssal szemben kizárólag követelésként nyilvántartott tételek</i>	26 438	2 531 398	59 259		2 617 095
Összesen	95 558	74 292 917	2 151 286	1 366 941	77 906 702

Kerületi területen végzett **parkolási tevékenységhez** kapcsolódó követelés behajtás adóst terhelő megelőlegezett költségeiből **6.553.537 Ft** leírására került sor 2025. évben.

A Társaság vevőivel szembeni követeléseai közül

Fordulónap: 2025.12.31.			
Megnevezés	Vevő követelések		Összesen (Ft)
	1 millió alatt	1 millió felett	
Bérleti díj		4 321 672	4 321 672
Közvetített szolgáltatás-telefon	3 394		3 394
Közszoig-hoz kapcsolódó vállalkozói feladat átszámlázása	22 860		22 860
Összesen	26 254	4 321 672	4 347 926

1.2.6. Pénzeszközök

a.) Tartalma

Pénztárak		
	Önkormányzati főpénztár	0 Ft
	Zrt. főpénztár	5 034 205 Ft
	Zrt. parkolási pénztár <i>(kerület)</i>	134 260 Ft
	Önkormányzati parkolási pénztár <i>(2013.01.01. előtti események)</i>	11 390 Ft
	SportPont pénztár	161 750 Ft
	Fővárosi parkolási pénztár	168 570 Ft
Pénztárak összesen:		5 510 175 Ft
Bankszámlák		
Önkormányzati pénzforgalom nyilvántartására szolgáló bankszámlák		
	16200106-00043418	5 603 393 Ft
	16200106-00125842	6 923 Ft
Fővárosi Önkormányzati pénzforgalom nyilvántartására szolgáló bankszámla		
	16200106-000125866	60 480 879 Ft
Zrt. pénzforgalmára szolgáló bankszámlák		
	16200106-00043401	1 208 642 326 Ft
	16200106-00177289	402 160 784 Ft
	16200106-11668383 (munkabér számla)	2 251 894 Ft
	11784009-22230937 [OTP Társasház-közösképviselet]	4 913 Ft
	Bankszámlák és pénztár közötti átvezetési számla	0 Ft
Bankszámlák összesen:		1 679 151 112 Ft
Pénzeszközök összesen:		1 684 661 287 Ft

1.2.7. Aktív időbeli elhatárolás

Bevételek elhatárolása: 2 604 128 Ft

Külföldi pótdíj követelés behajtás 2025. évi része	2 604 128 Ft
Összesen:	2 604 128 Ft

Költségek, ráfordítások elhatárolása: 6 004 742 Ft

Költségek elhatárolása	6 004 742 Ft
Ráfordítások elhatárolása	0 Ft
Összesen:	6 004 742 Ft

Aktív időbeli elhatárolás összesen: 8 608 870 Ft

Saját tőke

Résztvénytőke

246 000 000 Ft

Tőketartalék

10 267 429 Ft

Tőketartalék alakulása:	
Zrt. indulásakor	27 124 908 Ft
Terézvárosi Kft. beolvadásakor	42 017 000 Ft
375/2004. képviselőtestületi határozat alapján pótbefizetés	25 000 000 Ft
<i>2007. évi változások:</i>	
38/2007. képviselőtestületi határozat alapján hasznosítási jog	13 725 523 Ft
91/2007. képviselőtestületi határozat alapján tulajdonjog	10 919 484 Ft
átvezetve kapcsolt vállalkozással szemben egyéb kötelezettségek közé	- 10 919 484 Ft
295/2007. képviselőtestületi határozat alapján hasznosítási jog	16 858 951 Ft
10/2008. igazgatósági határozat alapján negatív eredménytartalék rendezése	- 56 749 571 Ft
<i>2008. évi változások:</i>	
243/2008. képviselőtestületi határozat alapján hasznosítási jog	79 911 Ft
346/2008. képviselőtestületi határozat alapján hasznosítási jog	2 503 611 Ft
<i>2014. évi változás:</i>	
95/2014 képviselőtestületi határozat alapján hasznosítási jog rendezése	- 60 292 904 Ft

Eredménytartalék

1 203 456 348 Ft

Eredménytartalék alakulása:		
	1996	3 145 481 Ft
	1997	8 770 880 Ft
	1998	2 785 087 Ft
	1999	1 427 300 Ft
	2000	1 039 029 Ft
Beolvadás		3 259 250 Ft
	2001	2 664 237 Ft
	2002	5 748 786 Ft
Ispánki - 2003		- 95 334 436 Ft
	2003	607 000 Ft
Fejlesztési tartalék - 2004		- 2 813 000 Ft
	2004	5 130 723 Ft
	2005	166 018 Ft
Fejlesztési tartalék visszavezetés - 2006		2 813 000 Ft
	2006	3 841 074 Ft
Feltöltés tőketartalékból - 2007		56 749 571 Ft
	2007	23 067 260 Ft
	2008	5 263 092 Ft
	2009	2 631 375 Ft
	2010	3 273 524 Ft

	2011	2 241 002 Ft
Társasági adó önellenőrzés 2012		- 12 000 Ft
	2012	5 326 619 Ft
	2013	54 184 290 Ft
	2014	97 201 716 Ft
	2015	81 887 416 Ft
	2016	106 054 211 Ft
	2017	89 714 245 Ft
	2018	57 482 279 Ft
	2019	93 627 848 Ft
	2020	55 133 392 Ft
	2021	45 099 237 Ft
	2022	110 453 504 Ft
	2023	63 345 313 Ft
	2024	307 482 025 Ft

2025. évi kalkulált adózott eredmény

206 739 106 Ft

Saját tőke változásának levezetése

adatok forintban

	2025.01.01	növekedés	csökkenés	2025.12.31.
Jegyzett tőke	246 000 000			246 000 000
Tőketartalék	10 267 429			10 267 429
Eredménytartalék	895 974 323	307 482 025		1 203 456 348
Lekötött tartalék				
Értékelési tartalék				
Adózott eredmény	307 482 025	206 739 106	307 482 025	206 739 106
Saját tőke	1 459 723 777	514 221 131	307 482 025	1 666 462 883

Céltartalék

Képzett céltartalékok a várható kötelezettségekre

2011. év végén a jogi iroda minősítése alapján 6.728.134 Ft összegben céltartalékot képeztünk a Kiss Ágnes és társa elleni perrel kapcsolatos várható kötelezettség fedezetére. A jelzett peres ügygel kapcsolatosan 2014-ben további 526.987 Ft összegű céltartalék képzése vált indokolttá. 2015 óta további céltartalék képzés a várható kötelezettségek fedezetére nem volt indokolt.

A 2023.07.13-i jogerős ítélet alapján a céltartalékból feloldásra került 5.828.261 Ft.

A 2024. évben a maradék 1.426.860 Ft-os összeget is feloldottuk.

Céltartalék várható kötelezettségekre		
Év	Jogcím	Összeg
2023	Kiss Ágnes és társa ítélet alapján fizetendő kiadások	0 Ft
	Összesen:	0 Ft

Képzett céltartalékok a várható költségekre

2010. évben a várható karbantartási és felújítási költségek fedezetére további céltartalék képzése vált indokolttá, az egyéb karbantartási költségek fedezetére 4.500.000 forint, az üzemépület lapos

tetőzetének javítására 14.500.000 forint, valamint szintén az üzemépület nyílászáróinak részleges cseréjére 15.000.000 forint összegben.

2011. év során, a korábban tetőjavításra képzett összegből 2.545.258 Ft-ot felhasználtunk.

2013. évben a parkolás üzemeltetéssel összefüggésben, az elkészült forgalomtechnikai terv alapján 38.000.000 Ft összegben került sor céltartalék képzésére, amelyből 2014. év során 11.106.953 Ft került felhasználásra.

2014. évben további 6.000.000 Ft összegben céltartalékot képeztünk az üzemépületet érintő hibaelhárítási és karbantartási munkálatokra (burkolat csere), ezt az összeget 2016-ban használtunk fel.

2017-ben a korábban képzett „céltartalék a várható költségekre” címen elkülönített összegeket feloldottuk –tekintettel az eltelt hosszabb időre, valamint az elvégzendő sürgősségi feladatok biztonságtechnikai prioritására- és helyette céltartalékot képeztünk az üzemépület elektromos vezetékeinek cseréjére, valamint a tetőjavítására összesen 58 000 000,- Ft-ot.

A 2018-as évben a valószínűsíthető magasabb költségvonzatra való tekintettel megemeltük a céltartalékot 27 000 000 Ft-tal. Így az üzemépület elektromos vezetékeinek cseréjére 50 000 000 Ft, és az üzemépület tetőjavítására 35 000 000 Ft áll rendelkezésre, összesen tehát, 85 000 000 Ft a várható költségekre fordítható céltartalék összege. A 2023-ban képzett céltartalék 100 000 000 Ft.

2025. 12.31. napjáig a céltartalék nem került felhasználásra.

Céltartalék várható költségekre		
Év	Jogcím	Összeg
2017	Üzemépület elektromos vezetékek cseréje	35 000 000 Ft
2017	Üzemépület tetőjavítás	23 000 000 Ft
2018	Üzemépület elektromos vezetékek cseréje	15 000 000 Ft
2018	Üzemépület tetőjavítás	12 000 000 Ft
2023	Székház nyílászáróinak cseréje a energiafelhasználás racionalizálása érdekében	100 000 000 Ft
Összesen:		185 000 000 Ft

1.2.8. Hosszú lejáratú kötelezettségek

A Társaság hosszú lejáratú kötelezettséggel nem rendelkezik.

1.2.9. Rövid lejáratú kötelezettségek

a.) Tartalma

Belföldi szállítók	
Zrt. szállító	715 884 810 Ft
Összesen:	715 884 810 Ft
Külföldi szállítók	
Zrt. külföldi szállító	910 524 Ft
Összesen:	910 524 Ft

Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	
Önkormányzati elszámolás	8 978 461 Ft
Önkormányzati vevő túlfizetés	33 291 602 Ft
Fővárosi elszámolás	58 504 444 Ft
Összesen:	100 774 507 Ft
Egyéb kötelezettségek	
Zrt üzemelt. parkolás azonosítás alatt álló bev. számla (368104)	10 540 060 Ft
Fővárosi parkolás azonosítás alatt álló bevételi számla (368105)	3 072 748 Ft
Ajánlati biztosítékok (368106)	63 167 444 Ft
Zrt. üzemelt ker-i parkolás érme technikai elszámolási számla	2 218 078 Ft
Bankszámlák köz. átvezetést követő kezelendő követelések (368199)	160 850 Ft
Folyamatos Áfa miatti technikai számla 36834)	46 525 777 Ft
Levont SZJA (magánszemély) előírása (46211)	24 144 000 Ft
Természetbeni juttatás után fizetendő SZJA kötelezettség 46221)	1 673 000 Ft
Szociális hozzájárulási adó kötelezettség (4631)	22 022 000 Ft
Rehabilitációs hozzájárulás kötelezettség (4633)	2 551 000 Ft
Innovációs járulék kötelezettség (4634)	3 116 008 Ft
Cégautóadó kötelezettség (4635)	178 689 Ft
Áfa pénzügyi elszámolása (468)	74 000 000 Ft
Helyi iparűzési adó elszámolása (4695)	3 018 818 Ft
Fel nem vett járandóság (472)	75 402 767 Ft
TB járulék fizetési kötelezettség (47311)	30 315 000 Ft
Levont magán- és önkéntes nyugdíjjárulék (47321)	69 000 Ft
Szép kártya kötelezettség előírása (47331)	1 518 000 Ft
Egyéb letiltások (47912)	1 340 Ft
Összesen:	363 694 579 Ft

1.2.10. Passzív időbeli elhatárolás

Bevételek passzív időbeli elhatárolása	
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	85 200 000 Ft
Költségek. ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	45 689 926 Ft
Halasztott bevételek	4 095 075 Ft
Összesen:	134 985 001 Ft

Passzív időbeli elhatárolás összesen:

134 985 001 Ft

1.3. Magyarázatok az egyes eredménykimutatás tételekhez

1.3.1. Üzemi bevételek

a.) Tartalma

Belföldi értékesítés árbevétele:	
Megbízási szerződés alapján megbízási díj	547 980 000 Ft
Fővárosi Önkorm. származó költségmegtérülés és elvárt haszon	270 013 517 Ft
Parkolási pótdíj (áfás rész) árbevétele	17 324 831 Ft
Parkolási díj (automatás+mobilpark.) árbevétele	1 427 782 865 Ft
Ügyvit. ktg. és ügyvédi díj megtér. (parkolás)	35 146 462 Ft
Saját helyiségek bérbeadásából származó árbevétel	41 602 234 Ft
Társasházi közös képviseletből származó árbevétel	48 480 541 Ft
Könyvviteli szolg. árbevétele	36 956 259 Ft
Egyéb szolgáltatások árbevétele	930 000 Ft
Anyagok, eszközök tovább számlázása	23 444 137 Ft
Közszolgáltatás - közvetlen személyi jell. ráf.	397 005 140 Ft
Közszolgáltatás - közvetett ktg.	289 973 000 Ft
Összesen:	3 136 638 986 Ft
Közvetített szolgáltatások árbevétele összesen:	4 345 476 712 Ft
Egyéb bevétel:	
Parkolási pótdíj (mentes rész)	467 087 238 Ft
Egyéb (biztosítói kártérítések, TB kifizetőhelyi költségterítés, behajtási bevétel ingatlanok kapcsán)	18 403 226 Ft
Értékesített, immat. javak, tárgyi eszk.	943 600 Ft
Összesen:	486 434 064 Ft
Pénzügyi műveletek bevételei:	0 Ft
Mindösszesen:	7 968 549 762 Ft

1.3.2. Üzemi költségek, ráfordítások

a.) Tartalma

Anyagköltség:	
Anyag	486 545 Ft
Üzemanyag	4 302 758 Ft
Tisztítószer	5 376 244 Ft
Nyomtatvány, irodaszer	21 107 632 Ft
Közüzem díjak: vízdíj	7 843 811 Ft
Áramdíj	66 926 810 Ft
Gázdíj	30 653 411 Ft
Fűtési díj	181 628 Ft
Parkoló automata alkatrész	2 665 558 Ft
Munkaruházat, védőruházat	2 075 516 Ft
Szerszámok, segédanyagok	811 808 Ft
Kisértékű eszközök és anyagok	5 308 563 Ft
Közszolgálati tevékenységhez beszerzett anyagok	8 406 449 Ft
Informatikai eszközök	350 932 Ft
► Ebből közvetített szolg.	-63 920 667 Ft
Összesen:	92 576 998 Ft
Igénybe vett szolgáltatások költségei:	
Szállítás, rakodás, lomtalanítás költsége	25 121 252 Ft
Bérleti díjak	6 619 168 Ft
Haszonbérleti díj	900 000 000 Ft
Eszköz karbantartási költsége	11 362 927 Ft
Épület fenntartási, karbantartási költségek	551 324 702 Ft
Gépkocsijavítás, vizsgáztatás	5 317 836 Ft
Szoftverüzemeltetés és karbantartás	130 105 755 Ft
Közútkarbantartás	220 117 989 Ft
Önk.-i költségvetés 5. sz. mellékletben szereplő munkák	2 547 320 567 Ft
Közterület karbantartás	155 642 587 Ft
Hirdetés (állás), tájékoztató matr-tábla	3 866 801 Ft
Oktatás, továbbképzés	285 500 Ft
Könyvvizsgálat költsége	3 668 500 Ft
Műszaki ellenőrzés	36 437 058 Ft
Jogi képviselet	29 515 950 Ft
Postaköltség	28 709 829 Ft
Telefon költség	8 233 936 Ft
Internet költség	11 385 394 Ft
Számítástechnikai szolgáltatások	1 356 841 Ft
Kábel TV előfizetés	142 064 Ft
Szakkönyv, folyóirat költsége	2 311 301 Ft
Szemétszállítás költsége	14 152 619 Ft
Őrzés-védés költsége	7 423 744 Ft
Külső szervezetnek fizetett szakértői díjak, tanácsadás	30 165 460 Ft

Tagsági díjak	648 000 Ft
Jutalékok, kezelési költségek	135 362 Ft
Munka és tűzvédelmi szolgáltatás, fogl. eü. sz.	2 226 600 Ft
Házfelügyelet, lift ügyelet költsége	11 009 600 Ft
Kéményseprés költsége	807 580 Ft
Takarítás (gyermeküdülő, Király u. 50, Fogl.elősegítő Kft)	12 786 306 Ft
Rovar- és rágcsáló irtás	2 062 706 Ft
Csatornadíj	10 309 767 Ft
Tervezés, tervezői művez., szakvélemények	167 952 969 Ft
Nyomkövetési szolgáltatás	275 930 Ft
Mobilparkolás költsége	165 698 232 Ft
Hitelesítés-tanúsítvány költsége	7 365 941 Ft
Egyéb máshova nem sorolt költség	10 615 699 Ft
► Ebből közvetített szolg.	-3 757 095 454 Ft
Összesen:	1 365 387 018 Ft

Egyéb szolgáltatások költségei:	
Hatósági igazgatási szolg.-i díjak, illetékek	39 963 782 Ft
Bankköltség	30 138 085 Ft
Biztosítási díj	15 079 489 Ft
Közbeszerzés hirdetési költség	7 490 000 Ft
Egyéb máshova nem sorolt	0 Ft
► Ebből közvetített szolg.	-8 178 346 Ft
Összesen:	84 493 010 Ft

Eladott áruk beszerzési értéke (ELÁBÉ)	83 943 050 Ft
Közvetített szolgáltatás	4 314 259 626 Ft

Béreköltség:	
Alkalmazottak bére	1 228 008 773 Ft
Megbízási díjak	4 737 150 Ft
Jutalom, prémium	139 618 097 Ft
Igazgatóság és Felügyelő Bizottság tiszteletdíja	41 877 970 Ft
Összesen:	1 414 241 990 Ft

Személyi egyéb jellegű kifizetések:	
Betegszabadság	10 837 787 Ft
Munkaadót terhelő táppénz	1 159 782 Ft
Munkába járással kapcsolatos költségtérítés	2 445 388 Ft
Szemüveg	360 000 Ft
SZÉP kártya	18 461 394 Ft
Segély (adómentes)	200 000 Ft
Gépkocsi költségtérítés	2 844 000 Ft
Természetbeni juttatás SZJA	4 612 840 Ft
Iskolarendszerű képzés	411 029 Ft
Egyes meghatározott juttatások (COVID teszt)	1 034 270 Ft
Reprezentációs költség	8 491 875 Ft
Összesen:	50 858 365 Ft

Bér járulékai:	
Szociális hozzájárulási adó	158 932 298 Ft
Rehabilitációs hozzájárulás	12 824 000 Ft
Összesen:	171 756 298 Ft

Értécsökkenési leírás:	
Terv szerinti értécsökkenés	37 642 988 Ft
Kis értékű terv szerinti értécsökkenés	6 129 022 Ft
Összesen:	43 772 010 Ft

Egyéb ráfordítások:	
Bírság, késedelmi kamat, kötbér (ELMŰ, Díjbeszedő)	8 520 302 Ft
Parkoló automata eltérés (jegyzőkönyv alapján a műszaki hibák miatt)	553 725 Ft
Önkormányzattal elszámolt adók, illetékek	9 810 702 Ft
Költségvetéssel elszámolt adók, illetékek	75 897 643 Ft
Elszámolt értékvesztés	0 Ft
Behajthatatlan követelés leírt összege	11 733 773 Ft
Kerekítési különbözet	-297 Ft
Egyéb máshova nem sorolható ráfordítások	2 629 541 Ft
Kártérítés	5 247 737 Ft
Behajtási tevékenység elszámolt költségei	9 000 Ft
Önellenzőzési pótlék, bírság	70 000 Ft
Értékesített immat. javak, tárgyi eszk. könyv szerinti ért.	3 300 000 Ft
Összesen:	117 772 126 Ft

Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 165 Ft
--	-----------------

Mindösszesen:	7 739 061 656 Ft
----------------------	-------------------------

Tárgyévi üzleti évre vonatkozó beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló által felszámított díj: Correct Pénzügyi és Könyvszakértő Kft: 3 668 500 Ft

1.3.3. Pénzügyi eredmények

a.) Tartalma:

VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	0 Ft
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	-1 165 Ft
B. Pénzügyi műveletek eredménye	-1 165 Ft

1.3.4. Eredménykategóriák

A. Üzemi {Üzleti} tevékenység eredménye	229 489 271 Ft
B. Pénzügyi műveletek eredménye	-1 165 Ft
C. Adózás előtti eredmény	229 488 106 Ft
X. Adó fizetési kötelezettség (előírt)	22 749 000 Ft
D. Adózott eredmény	206 739 106 Ft

1.3.5 Egyéb kiegészítő információk

2025. évben az Igazgatóság, a Felügyelő Bizottság tagjait megillető járandóság összege:

Igazgatóság és Felügyelő Bizottság tagja részére járó tiszteletdíjak		
NÉV	Bruttó (Ft)	Munkáltatói járulék (Ft)
Igazgatóság	18 148 690	2 359 320
Felügyelő Bizottság	23 729 280	2 585 772
Összesen:	41 877 970	4 945 092

A társaságnál az igazgatóság, felügyelő bizottság tagjainak előleg folyósítása, kölcsön nyújtása nem történt.

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai létszáma, bérköltsége, személyi jellegű egyéb kifizetései állománycsoportonként:

Állománycsoport	Megoszlás	Létszám	Bérköltség (tiszteletdíj nélkül) (54)	Munkáltatói adók és járulékok (55 és 56)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (55)
	%	(fő)	(e Ft)	(e Ft)	(e Ft)
szellemi (munkaügyi stat)	59.44	89.53	987 967	116 147	21 945
fizikai (munkaügyi stat)	40.56	56.44	381 838	38 580	12 034
Összesen:	100.00	145.97	1 369 805	154 727	33 979

A fenti két táblázatban nem szerepelnek (tekintettel arra, hogy a megadott kategóriákba nem sorolhatók be) a következő költségek: önálló tevékenységek megbízási díjai és azok járuléka, betegszabadság, végkielégítés és járuléka, rehabilitációs hozzájárulás, reprezentációt terhelő adók és járulékok, munkába járás költségei, dolgozóknak adott segélyek és a képernyő előtti élesítést biztosító szemüveg költsége, melyek összesített költsége 29.703 ezer Ft.

A 2000. évi C. számvetési törvény 95. §-ának megfelelően nyilatkozunk, hogy a Zrt-nek környezetvédelemmel kapcsolatba hozható önálló tevékenysége nincs. Az általunk végzett ingatlankezelés döntően szellemi tevékenység, kapcsolt részeit

- szemétszállítás
- építőipari munkák

pedig alvállalkozók végzik (pl.: Fővárosi Közterület Fenntartó Zrt.), melyek önállóan felelősek e tevékenységek környezetvédelmi előírásaiért.

Kutatás, fejlesztés a tárgy évben nem volt.

Előző üzleti évtől eltérő eljárásból eredő, eredményt befolyásoló eltérések : nem volt

A tárgyévben lezárt határidős, opciós ügyletek, valamint swap ügyletek nem voltak.

Hátrasorolt eszközök nem kerültek kimutatásra.

Visszavásárolt saját üzletrész, részesedés nincs.

Valós értéken történő értékelés bemutatása

Társaságunk nem alkalmaz valós értékelést.

Értékhelyesbítés, értékelési tartalék alkalmazása esetén az értékelés elveinek, módszereinek, valamint az értékelési adatok számszerű bemutatása

Társaságunk az értékhelyesbítés lehetőségével nem él.

Kapcsolt vállalkozásokkal, anya, illetve leányvállalattal összefüggő követelések, kötelezettségek

A társaságnak a tárgy évben kapcsolt felekkel lebonyolított lényeges ügyletei a tevékenységéből és alapításának céljaiból adódóan voltak, melyek alapvetően a szokásos piaci feltételekkel bonyolított ügyletek. Kapcsolt felekkel (tulajdonos Önkormányzat) lebonyolított ügyletek külön mérleg sorban jelenítettük meg.

A társaság kapcsolt vállalkozásaival, anya, illetve leányvállalattal összefüggő követeléseinek, kötelezettségeinek összetétele a következő (adatok e Ft-ban). alapító-tulajdonossal szembeni kötelezettség szállítói számlákból bruttó 134 202 ezer Ft, míg vevői számlákból bruttó 231 703 ezer Ft.

A jelentősnek minősülő összevont tételek összege és azok tartalma

Jelentősnek minősülő összevont tételek a beszámoló mérlegében / eredménykimutatásában nem részletezett követelések / kötelezettségek, bevételek / anyag jellegű ráfordítások nem voltak.

Az ellenőrzés során feltárt hibák minősítése:

A tárgyévben nem volt az ellenőrzés során feltárt jelentős összegű hiba.

Kötelezettségek, amelyeknek a hátralévő futamideje több mint 5 év

A tárgyévben nincs ilyen kötelezettség.

Zálogjoggal vagy hasonló jogokkal biztosított kötelezettségek (feltüntetve a biztosítékok fajtáját, formáját)

A tárgyévben nincs ilyen kötelezettség.

Mérlegen kívüli tételként függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségvállalások nem történtek.

A vállalkozás folytatásának elve a jelenlegi információk alapján nem sérül. Meggyőződésünk, hogy nincsenek olyan események vagy körülmények, és nem áll fenn olyan lényeges bizonytalanság, amelyeket a vállalkozás folytatásával kapcsolatban közzé kellene tennünk a kiegészítő mellékletben.

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

Császár Katalin pénzügyi igazgató, regisztrációs száma: 177707

Budapest, 2026. május 13.


Pleszel András
elnök-vezérigazgató
Terézvárosi Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.


Császár Katalin
pénzügyi igazgató



TERÉZVÁROSI VAGYONKEZELŐ
NONPROFIT ZRT.

Terézvárosi Vagyongkezelő Nonprofit Zrt.

1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.

+36 1 301 6700

www.tvvrt.hu

Üzleti jelentés a Terézvárosi Vagyongkezelő Nonprofit Zrt. 2025. évi gazdálkodásáról

2026. május 13.

A **Terézvárosi Vagyongkezelő Nonprofit Zrt.** (a továbbiakban Zrt. vagy Társaság) ügyvezetése elkészítette a 2025. évre vonatkozó üzleti jelentését.

A jelentés két részből áll:

- I. Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata (a továbbiakban Önkormányzat vagy Terézvárosi Önkormányzat) megbízásból végzett tevékenység és ennek elszámolása.

Az adatokat e részben az Önkormányzat költségvetésének szerkezetében mutatjuk be.

- II. A Zrt. saját tevékenységének bemutatása a Zrt. főkönyvi kivonatának szerkezetét követi.

Jelen jelentésünk fő célja – a törvényi kötelezettségen túlmenően -, hogy a 2025. évi gazdálkodásról megbízható áttekintést adjon az Igazgatóság, a Felügyelő Bizottság, a tulajdonos és a Társaság vezetése részére.

A Terézvárosi Vagyongkezelő Nonprofit Zrt. **2025. évi** gazdálkodását **7 968 550 ezer Ft** bevétellel, **206 739 ezer Ft** kalkulált adózott eredménnyel (nyereséggel) és **3 167 712 ezer Ft** mérlegfőösszeggel zárta.

Társaságunk Szervezeti és Működési Szabályzata négy alkalommal módosult 2025-ben. Az első módosítás során (2025.03.31.) a Műszaki Igazgatóság összeolvadt a Vagyongazdálkodási Igazgatósággal, a második módosításra (2025.05.21.) azért volt szükség, mert új pozíció került létrehozásra a Műszaki és Vagyongazdálkodási Igazgatóságon belül. Ezt követően Társaságunk tulajdonosa döntést hozott a vezérigazgatói tisztség módosítása tárgyában (2025.10.08), mely kihatással volt a Szervezeti és Működési Szabályzatra is, és végül (2025.12.23.) a Jogi Igazgatóság felépítése összhangba lett hozva a többi szervezeti egységgel.

I. Az Önkormányzati megbízások teljesülése
(A Zrt. alaptevékenységébe tartozó megbízások teljesülése)

A Zrt. által realizált, Önkormányzatot megillető ingatlan hasznosítási bevételek

1/a. sz. táblázat			adatok nettó e Ft-ban	
Bevételi cím	2024. évi tény	2025. évi költségvetési terv	2025. évi tény	Tény a terv százalékában (%)
Lakbér	181 741	179 310	195 236	108.88
Helyiségbér	758 080	719 805	804 837	111.81
Víz - csatorna - szemétszállítás (lakás; helyiség)	68 975	67 992	70 864	104.22
Bérleti jog átadás	1 913		9 139	
ÁFA	214 077	202 463	231 023	114.11
Egyéb (késedelmi kamat, kártérítés)	22 161	5 690	22 155	389.37
MINDÖSSZESEN	1 246 948	1 175 260	1 333 254	113.44

Az 1/a. sz. táblázatból látható, hogy 2025. évben az ingatlanhasznosítási bevételek összességükben **13,36 százalékkal haladták meg az éves tervszámokat.**

A lakbérbevételek **8,88 százalékkal**, a helyiségek bérleti díjának bevételei **11,81 százalékkal haladták meg**, míg a közműszolgáltatások bevétele, **4,22 százalékkal** magasabbak a tervezett értékhez viszonyítva.

A lakás és helyiség bérbeadásához kapcsolódó egyéb bevételek alapvetően a késedelmi kamatok, kártérítések és egyéb továbbszámolt szolgáltatásokból (lomtalanítás, rovarirtás stb.) tevődik össze. 2025. évében a biztosítótól és bérlőtől kapott kártérítések összege meghaladta a 7,7 millió Ft-ot, a késedelmi kamatok összege pedig 3,9 millió Ft-ot tett ki.

1/b. sz. táblázat			adatok nettó e Ft-ban	
Bevételi cím	2024. évi tény	2025. évi költségvetési terv	2025. évi tény	Tény a terv százalékában (%)
Piac, csarnok bérleti díj	45 406	22 050	30 535	138.48
Közüzemi díjak	17 706	15 400	12 862	83.52
ÁFA	17 040	10 111	12 012	118.80
Egyéb (késedelmi kamat)	212	150	1 221	814.00
MINDÖSSZESEN	80 364	47 711	56 630	118.69

A csarnok és piac hasznosításából származó bérleti díj **jelentősen meghaladja az éves tervezett összeget** (33,42 %-kal), melynek alapvető oka, hogy 2025. II. negyedévében a csarnok épület tervezett felújítása miatt már csak néhány (10 db), konténerekbe kitelepített árustól származó bevétellel terveztünk, azonban a konténerekbe áttelepülés végül 2025. június végétől valósult meg. {1/b. sz. táblázat}.

2025. szeptember elején megkezdte tevékenységét SportPont, bevételeket szeptember 22. napjától realizált, így 2025. évben 1 626 ezer forint nettó bevétel folyt be.

1/c. sz. táblázat			adatok nettó e Ft-ban	
Bevételi cím	2024. évi tény	2025. évi költségvetési terv	2025. évi tény	Tény a terv százalékában (%)
SportPont bevételei				
-napijegyek			769	
-bérletek			733	
Bérletidő bevétel			124	
ÁFA			34	
MINDÖSSZESEN			1 660	

Az Önkormányzat a vonatkozó jogszabályok keretei között a parkolás üzemeltetésére haszonbérleti szerződést kötött Társaságunkkal 2013.01.01. napjától határozatlan időre.

A 2013.01.01 napját megelőző időszaki parkolás üzemeltetéséhez kapcsolódó feladatokat a Megbízási Szerződésünk foglalja magában (1.9.7 pont), mely alapján a **2011. április 17 - 2012. december 31. között keletkezett parkolási pótdíjazási eseményekből eredő várható bevételek és az ezek elérése érdekében felmerülő behajtási költségek az Önkormányzatot illetik, illetve terhelik.**

Önkormányzatot megillető pótdíjbevételek és költség megtérülések

2. sz. táblázat			adatok nettó e Ft-ban	
Bevételi cím	2024. évi tény	2025. évi költségvetési terv	2025. évi tény	Tény a terv százalékában %
Pótdíj (tőkekövetelés)	524	513	206	40.16
- ebből: mentes alap	512	500	202	40.40
áfa köteles alap	9	10	3	30.00
áfa	3	3	1	33.33
Egyéb (behajtási költségek)	1 463	1 417	480	33.87
- ebből: mentes alap	968	960	324	33.75
áfa köteles alap	390	360	123	34.17
áfa	105	97	33	34.02
MINDÖSSZESEN	1 987	1930	686	35.54

Fenti táblázat a 2025. évben a Zrt. számlájára befolyt pótdíjbevételeket és kapcsolódó költségek megtérülését tartalmazza. {2. sz. táblázat}

2025. évben összességében közel 65 százalékos (1.244 ezer Ft-os) elmaradást mutat a tervezett bevételhez képest. E bevételek nehezen becsülhetők a korábbi tényadatok alapján és mértékük folyamatosan csökkenő. Nagyságrendjük nem jelentős, tehát az eltérés nem jelent érdemi kockázatot.

E bevételi típusnak az éven belüli eloszlása nem egyenletes. Nagyságának alakulása függ a végrehajtási eljárások időbeni alakulásától, az átfutási időtől. Összegük folyamatosan csökkenő, tekintettel arra, hogy több, mint 10 év telt el a parkolási események óta.

II. A Zrt. belső gazdálkodása az Üzleti tervhez hasonlóan

1. Az Önkormányzat tulajdonában álló közterületeken parkolás üzemeltetési feladatok ellátása

A 2013. üzleti évtől kezdődően a parkolás üzemeltetési feladatokat haszonbérleti szerződés keretében látja el a Társaság, melynek ellenértékeként haszonbérleti díjat fizet az Önkormányzatnak.

A parkolás üzemeltetéssel összefüggésben keletkező bevételeket a várakozóhelyek használatából származó díjbevételek, továbbá a nem jogkövető magatartásból eredő pótdíjbevételek és az ehhez kapcsolódó költség megtérülések adják. Az adós által fizetendő pótdíj összege magában foglal egy órai várakozásnak megfelelő díjat is, amely árbevételként kerül bevételezésre, az alapidíj negyvenszeresének megfelelő pótdíj egyéb bevételként, a kapcsolódó költség megtérítések pedig részben árbevételként, részben pedig az adóssal szemben nyilvántartásba vett követelés csökkenéseként kerülnek könyvelésre.

A Zrt. Parkolás Üzemeltetési Igazgatósága a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatával kötött haszonbérleti megállapodás alapján az alábbiak szerint végezte a parkolás-üzemeltetési feladatokat 2025. évben:

Ügyfélkapcsolati Csoport

Alkalmazotti létszám: 1 fő csoportvezető, 4 fő ügyfélkapcsolati munkatárs és 1 fő pénztáros.

Panaszstatisztika (Terézváros):

Hónap	Elbírálás	Eseményszám	Méltányosság/esemény
2025.01.01-01.31.	Elfogadva	1908	94
	Elutasítva	387	
	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	2295	94
2025.02.01-02.28.	Elfogadva	1909	84
	Elutasítva	390	
	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	2299	84
2025.03.01-03.31.	Elfogadva	1653	110
	Elutasítva	429	
	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	2082	110
2025.04.01-04.30.	Elfogadva	1422	128
	Elutasítva	435	
	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	1857	128
2025.05.01-05.31.	Elfogadva	1492	90
	Elutasítva	453	
	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	1945	90
2025.06.01-06.30.	Elfogadva	1418	107
	Elutasítva	722	

	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	2140	107
2025.07.01-07.31.	Elfogadva	1515	116
	Elutasítva	449	
	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	1964	116
2025.08.01-08.31.	Elfogadva	974	199
	Elutasítva	391	
	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	1365	199
2025.09.01-09.30.	Elfogadva	1064	92
	Elutasítva	417	
	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	1481	92
2025.10.01-10.31.	Elfogadva	1183	128
	Elutasítva	511	
	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	1694	128
2025.11.01-11.30.	Elfogadva	1217	83
	Elutasítva	423	
	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	1640	83
2025.12.01-12.31.	Elfogadva	1072	131
	Elutasítva	484	
	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	1556	131
Mindösszesen:		22318	1362
			23680

Panaszstatisztika (Fővárosi Önkormányzat):

Hónap	Elbírálás	Eseményszám	Méltányosság/esemény
2025.01.01-01.31.	Elfogadva	778	30
	Elutasítva	168	
	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	946	30
2025.02.01-02.28.	Elfogadva	530	22
	Elutasítva	144	
	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	674	22
2025.03.01-03.31.	Elfogadva	639	20
	Elutasítva	168	
	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	807	20
2025.04.01-04.30.	Elfogadva	509	25
	Elutasítva	177	
	Nincs elbírálva	0	
	Összesen	686	25
2025.05.01-05.31.	Elfogadva	457	24

	Elutasítva	174		
	Nincs elbírálva	0		
	Összesen	631	24	
2025.06.01-06.30.	Elfogadva	462	13	
	Elutasítva	242		
	Nincs elbírálva	0		
	Összesen	704	13	
2025.07.01-07.31.	Elfogadva	472	25	
	Elutasítva	158		
	Nincs elbírálva	0		
	Összesen	630	25	
2025.08.01-08.31.	Elfogadva	362	32	
	Elutasítva	159		
	Nincs elbírálva	0		
	Összesen	521	32	
2025.09.01-09.30.	Elfogadva	372	17	
	Elutasítva	187		
	Nincs elbírálva	0		
	Összesen	559	17	
2025.10.01-10.31.	Elfogadva	350	16	
	Elutasítva	181		
	Nincs elbírálva	0		
	Összesen	531	16	
2025.11.01-11.30.	Elfogadva	375	14	
	Elutasítva	151		
	Nincs elbírálva	0		
	Összesen	526	14	
2025.12.01-12.31.	Elfogadva	329	24	
	Elutasítva	148		
	Nincs elbírálva	0		
	Összesen	477	24	
Mindösszesen:		7692	262	7954

**méltányosság: olyan, a Terézváros Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2024. (X.31.) önkormányzati rendelet 5. melléklete szerinti döntés, amely alapján nem az 1988. évi I. tv. szerint meghatározott pótdíjösszeg került megfizetésre (Pl. 5%, 5 napot kapott alapösszeget fizetni, MK engedély nem volt kint, stb.), de a döntés nem vezérigazgatói méltányossági hatáskörben született.*

Vezérigazgatói méltányossági ügyek

Ügyek száma	Elfogadott	Elutasított
26	25	1
Összeg összesen:	902 700 Ft	10 200 Ft

Ellenőrzési és Műszaki Csoport

Műszaki alegység

Alkalmazotti létszám: 1 fő csoportvezető és 4 fő műszaki karbantartó.

Tevékenység:

(Kerület + Főváros)

A napi kivonulás (kassza ürítés, javítás, karbantartás, tisztítás): 55 alkalom/nap
 Tényleges hibaelhárítás: 27 alkalom/nap
 A kasszaürítések éves száma: 2 344 ürítés/év
 Értékesített jegyek száma (Terézváros): 294 249 db/év

Ellenőrzési alegység

Alkalmazotti létszám: 1 fő csoportvezető, 1 fő csoportvezető helyettes és 1 fő területi felelős

							adatok: db és nap		
2025	TERÉZVÁROS		FŐVÁROS		TERÉZVÁROS + FŐVÁROS	TERÉZVÁROS + FŐVÁROS	HÓNAP	TERÉZVÁROS + FŐVÁROS	TERÉZVÁROS + FŐVÁROS
HÓNAP	LEKÉRDEZÉS	PÓTDÍJ	LEKÉRDEZÉS	PÓTDÍJ	ÖSSZES LEKÉRDEZÉS ÉS	ÖSSZES PÓTDÍJ	MUNKANAP	NAPI ÁTLAG LEKÉRDEZÉS	NAPI ÁTLAG PÓTDÍJ
JANUÁR	189422	5168	31313	2074	220735	7242	22	10 033	329
FEBRUÁR	190849	4967	22103	1451	212952	6418	20	10 648	321
MÁRCIUS	221445	5162	33711	1925	255156	7087	21	12 150	337
ÁPRILIS	223770	5192	30253	1809	254023	7001	20	12 701	350
MÁJUS	225663	5326	32901	1941	258564	7267	21	12 313	346
JÚNIUS	223233	5159	28848	1672	252081	6831	20	12 604	342
JÚLIUS	222783	5481	27344	1684	250127	7165	23	10 875	312
AUGUSZTUS	196322	5252	24667	1558	220989	6810	20	11 049	341
SZEPTEMBER	241685	5229	33048	1788	274733	7017	22	12 488	319
OKTÓBER	243629	5611	33544	1835	277173	7446	22	12 599	338
NOVEMBER	225762	5032	33450	1653	259212	6685	20	12 961	334
DECEMBER	209137	5521	31197	1767	240334	7288	20	12 017	364
ÖSSZESEN:	2613700	63100	362379	21157	2976079	84257	251	11 857	336

Ellenőri munkaerő toborzása:

2025	75	52	35	18	5	1
FELVÉTELI	JELENTKEZŐ	BEHÍVOTT	BEÉRKEZETT	MEGFELELT	KEZDETT	DOLGOZIK

A fő tevékenységi körökön kívül az Igazgatóság végezte Terézvárosban a közúti forgalomtechnikai módosítások, javítások és felújítások útfelújítási projekteken kívül eső körének kivitelezési feladatait is.

A parkolás üzemeltetési tevékenység eredményeként befolyt bevételek 2025. évben:

Parkolás üzemeltetés nettó díjbevételei

3. sz. táblázat			<i>adatok nettó e Ft-ban</i>	
Megnevezés	2024. évi tény	2025. évi költségvetési terv	2025. évi tény	Tény a terv százalékában (%)
Díjbevétel [91201+91202]	1 465 165	1 421 346	1 445 282	101.68
Pótdíjbevételek és kapcsolódó költségmegtérítések (91203+9633)	477 073	481 000	502 234	104.41
Összesen	1 942 238	1 902 346	1 947 516	102.37

A díjbevételek **1,68 százalékkal** (23 936 ezer forint) **haladták meg a Társaság éves tervezett bevételét**, míg a pótdíjbevétel **4,41 százalékos többletteljesítést mutat**. Ezek együttes eredményeként **a teljes éves bevétel 2,37 százalékkal** (45 170 ezer forint) **haladta meg az idei évre tervezett kerületi parkolási tevékenység bevételét.** {3. sz. táblázat}

A „4. sz. táblázat” -ban, a kerületi **parkolás üzemeltetés 2025. évi közvetlen költségei** kerültek bemutatásra, mely **költségek összességében 8,85 százalékkal maradnak el az éves tervezettől**. A költség oldali megtakarítás és a bevétel oldali többletteljesítés összességében **184 407 ezer Ft fedezet növekedést eredményezett** az idén.

Általánosságban megállapítható, hogy a parkolás közvetlen költségei között személyi jellegű ráfordítások, a mobilparkolás és a szoftver üzemeltetés költsége képvisel jelentős részarányt (32,5 %), melyek közül a mobil parkolás költsége arányosan nő az árbevétellel (10%). Közvetlen költségek közé tartozik a tulajdonos Önkormányzatnak fizetett haszonbérleti díj is, mely az összes nettó költség 62,8 %-át adja.

Az „Anyagköltség” soron összességében **53,59 százalékos (8 551 ezer Ft) megtakarítás** mutatkozik. Ezen a költség soron korábbi években a legmagasabb ráfordítást (anyagköltségek több mint 48 %-a) az automata alkatrész és a hozzájuk használt hőpapír jelentett és jelenti 2025. évben is (34 %).

A „Személyi jellegű ráfordítások” esetében szintén jelentősebb mértékű költségmegtakarítás látható (21,89 % - 78 266 ezer Ft). A Társaság ezen a területen is takarékoskodott, amíg nem volt szükség rá nem pótolta az elmenő dolgozókat. Év közben továbbra is jellemző volt a parkolási ellenőrzési területen a magas fluktuáció.

Parkolás üzemeltetés közvetlen költségei

4. sz. táblázat			<i>adatok nettó e Ft-ban</i>	
Költségnemek	2024. évi tény	2025. évi terv	2025. évi tény	Tény a terv százalékában %
Anyagköltség	13 074	15 957	7 406	46.41
Tevékenységhoz felhasznált anyagok	157	172	330	191.86
Irodaszerek, nyomtatványok, tonerek	2 892	876	1 962	223.97
Tisztítószer	8	0	15	100.00
Üzemanyagok	1 691	1 323	1 530	115.65
Védőital		0	0	100.00

Parkoló automata alkatrész	6 280	9 602	2 536	26.41
Munkaruházat, védőruházat	740	2 619	463	17.68
Szerszámok	59	0	12	100.00
Egyéb éven belül elhasználódó egyéb anyagok	1 241	1 365	403	29.52
Informatikai alkatrészek, fogyóeszközök	6	0	155	100.00
Elektromos áram	0	0	0	0
Igénybe vett szolgáltatások költségei	1 069 202	1 177 824	1 129 678	95.91
Szállítás		0	0	
Haszonbérleti díj (parkolás)	780 000	900 000	900 000	100.00
Egyéb ingatlan karbantartás	148	163	525	322.09
Közút karbantartás	53 596	52 500	0	0.00
Járművek fenntartási, karbantartási, javítási költsége	727	1 350	531	39.33
Fénymásolók karbantartása	1 793	1 630	1 103	67.67
Egyéb eszköz karbantartás	582	530	61	11.51
Szoftver-hardver üzemeltetés, karbantartás	51 150	52 000	54 573	104.95
Hirdetési költségek, tájékoztató matrica	1 033	982	274	27.90
Továbbképzések költségei	120	150	214	142.67
Belföldi utazás, kiküldtetés költségei	0	0	0	0
Ügyvédi, jogi képviseleti díjak	6 466	7 000	10 240	146.29
Szakértői díjak	525	1 600	2 468	154.25
Posta költségek	9 538	13 458	11 607	86.25
Telefon	7 450	6 500	5 125	78.85
Internet	1 157	1 260	1 243	98.65
Vagyonvédelem, őrzés-védés	4 906	4 048	4 806	118.73
Egyéb fenntartási szolgáltatások	0	0	0	0
Tagsági díjak	165	180	173	96.11
Mobilparkolás jutaléka	133 382	126 000	132 799	105.40
Munkaerőkölcsönzés (diákmunka)	0	0	0	0
Online adatlekérés	13 860	5 500	0	0.00
Hitelesítés, tanúsítvány, időbélyeg szolgáltatás költsége	915	1 100	871	79.18
Jutalék, kezelési ktg (EPC)	0	0	0	0.00
Munka és tűzvédelmi szolgáltatás	306	306	306	100.00
Egyéb máshova nem sorolt szolg.	1 383	1 567	2 759	176.07
Egyéb szolgáltatások költsége	10 894	12 322	12 247	99.39
Illetékek, eljárási díjak	184	0	1 140	100.00
Bankköltségek	7 555	8 311	7 984	96.07
Biztosítási költségek	3 155	4 011	3 123	77.86
Személyi jellegű ráfordítások	269 045	357 615	279 349	78.11
Értékcsökkenési leírás	8 013	9 513	5 314	55.86
Összesen	1 370 228	1 573 231	1 433 994	91.15

Az Önkormányzat tulajdonában álló közterületeken a parkolás üzemeltetés bevétele, költsége, eredménye

5. sz. táblázat			<i>adatok nettó e Ft-ban</i>	
	2024. évi tény	2025. évi terv	2025. évi tény	Tény a terv százalékában %
Bevételek	1 942 238	1 902 346	1 947 516	102.37
Egyéb bevételek (pl. távfelügyelet)	2 964	2 973	5 490	184.66
Bevételek összesen	1 945 202	1 905 319	1 953 006	102.50
<i>Közvetlen személyi jellegű ráfordítások</i>	269 045	357 615	279 349	78.11
<i>Közvetlen költségek és egyéb ráf.</i>	321 183	315 616	254 645	80.68
<i>Felosztott közvetett költség</i>	314 332	301 896	382 873	126.82
<i>Haszonbérleti díj</i>	780 000	900 000	900 000	100.00
<i>Közvetített szolgáltatások ktg-e</i>	158	22	174	790.91
<i>Egyéb ráfordítások</i>	8 468	2 700	9 740	
Költségek összesen	1 693 186	1 877 849	1 826 781	97.28
Eredmény	252 016	27 470	126 225	459.50

A parkolás üzemeltetés adatairól összegezve elmondható, hogy a **bevételek teljesítése 2,37 százalékkal** meghaladták a 2025. évi tervezett értéket. A **költségek 2,72 százalékos megtakarítást** mutatnak, melynek eredményeképpen **126 225 ezer Ft fedezet** keletkezett {5. sz. táblázat}.

A Parkolás Üzemeltetési Igazgatóság továbbra is biztosítja a parkolójegy automaták távfelügyeletét az Újbuda Parkolásüzemeltető Nonprofit Kft. részére, összesen nettó 930.000 Ft ellenében.

2. Budapest Fővárosi Önkormányzata tulajdonában álló közterületeken parkolás üzemeltetési feladatok ellátása

2023. július 18.napján Budapest Főváros Önkormányzata és Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata együttműködési megállapodást kötött, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületeken a parkolás üzemeltetési feladatok ellátására. Az együttműködési megállapodásban meghatározott feladatokat a kerületi Önkormányzat a kizárólagos tulajdonában álló Terézvárosi Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt. útján látja el. Ennek érdekében a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata és a Terézvárosi Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt. feladat-ellátási megállapodást kötött egymással (2023. október 31-ei dátummal).

A feladat-ellátási megállapodás értelmében a Budapest Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló várakozóhelyek után beszedett bruttó parkolási bevétel a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat nevében történik és ennek megfelelően az Önkormányzatot is illeti meg. A Zrt. az üzemeltetéssel kapcsolatosan felmerült indokolt költségeinek megtérítésére és az „ésszerű nyereség” bevételként történő megfizetésére jogosult e tevékenysége kapcsán.

Az elszámolás 2025. évben az alábbiak szerint történt:

- az „ésszerű nyereség” kiszámítása a **nettó bevétel és a nettó kiadás különbözetére** vetített 10 %.
- a parkolás **közvetett költségeinek** felosztása -az év első hónapja kivételével- éves szinten az egyes kiemelt tevékenységeket közvetlenül végzők létszáma és a parkolási férőhelyek arányszámának (főváros 690 db - kerület 6562 db) kombinálásával kerül kiszámításra.
- a kialakított „zárt rendszerű” **átparkolás nyilvántartás** segítségével a bevételek a parkolóhelyek tulajdonjogának megfelelően kerülnek elszámolásra.

A feladatellátás továbbra is közvetlenül **10 fő igénybevételét feltételezi**, a teljes Parkolás Üzemeltetési Igazgatóság létszámkeretéből.

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló várakozóhelyek után beszedett és Önkormányzati adószámmal kiszámlázott nettó parkolási bevételek összegét az alábbi táblázat tartalmazza.

E bevételek nem jelennek meg a Vagyongazdálkodó saját bevételeiként, *tájékoztató adatként* kerültek be jelen Üzleti Jelentésbe.

Fővárosi tulajdonban álló várakozóhelyek üzemeltetéséből származó, Önkormányzati adószámmal realizált nettó bevételei

6. sz. táblázat			adatok nettó e Ft-ban	
	2024. évi tény	2025. évi költségvetési terv	2025. évi tény	Tény a terv százalékában %
Díjbevétel	374 587	374 550	382 075	102.01
Pótdíjbevételek és kapcsolódó költségmegtérítések	171 246	171 560	189 408	110.40
Összesen	545 833	546 110	571 483	104.65

A „6. sz. táblázat” -ban feltüntetett tényadatok a Fővárosi parkolási szolgáltatás tekintetében a Vagyongazdálkodóhoz tárgy évben befolyt nettó összegeket tartalmazzák (Önkormányzati bevétel).

A nettó díjbevételek a főváros tulajdonában lévő területeken 2,01 százalékos növekedést, a pótdíjbevételeknél is jelentős, 10,04 százalékos többletteljesítés mutatkozik, mely összeségében 4,65 % (25,4 millió Ft) bevételt növekedést eredményezett.

A pótdíjbevételek tervezése esetében mindenkor nagyobb bizonytalansági tényezővel kell számolni, a jelen tárgyidőszaki tényadatok értékei a pótdíjbevételek behajtásával kapcsolatos hatékonyságot mutatják. E bevételi típus év közbeni eloszlása nem egyenletes, nagy szórás mutatkozik a korábbi időszakok tény adatait vizsgálva.

Fővárosi tulajdonban álló várakozóhelyek üzemeltetésének közvetlen költségei

7. sz. táblázat		adatok nettó e Ft-ban		
Költségnevek	2024. évi tény	2025. terv	2025. évi tény	Tény a terv százalékában %
Anyagköltség	2 932	4 144	4 562	110.09
- villamos energia, gázdíj	876	1 140	3 534	310.00
- segédanyag, szerszám, eszköz, felszerelés	68	120	145	120.83
- hőíró papír, toner, nyomtatvány, irodaszer	692	760	548	72.11
- üzemanyag		407	0	0.00
- automata alkatrész	135	85	130	152.94
- szakmai anyagok költsége	876	962	40	4.16
- munka és védőruha	276	670	165	24.63
- szerszámok	9		0	0.00
Igénybe vett szolgáltatások költségei	65 299	73 195	69 331	94.72
- 4 db automata bérleti díja	384	384	384	100.00
- közútkarbantartás	0	0	0	0.00
- ingatlankarbantartás	0	398	0	0.00
- szoftverüzemeltetés, karbantartás	18 549	20 000	17 502	87.51
- automata-, gép-, berendezéskarbantartás	4 932		4 522	0.00
- jogi képviselet	6 810	7 000	8 158	116.54
- szakértői szolgáltatás, tervezés	100	6 000	0	0.00
- postaköltség	3 427	3 614	5 113	141.48
- telefon és internet költség	49	33	89	269.70
- mobilparkolás költsége	30 338	33 000	32 899	99.69
-vagyonvédelem (pénzkísérés)		952	0	
- BM lekérdezés költsége		1 100	0	0.00
- EPC jutalék	186		569	0.00
- hitelesítés, tanúsítvány (Microsec e-FMH szolgáltatási díj)	68	75	81	108.00
- tájékoztatási költség (hirdetés, matrica)	454	218	14	6.42
- egyéb	2	421	0	0.00
Egyéb szolgáltatások költsége	28 270	31 152	42 145	135.29
- bankköltség, érmeszámlálás	2 722	2 858	2 746	96.08
- biztosítási költségek		191		0.00
- behajtási költség (pl.: MOKK eljárási díj, VH díjelőleg)	25 548	28 103	39 399	140.19
Személyi jellegű ráfordítások	66 510	84 246	83 912	99.60
Összesen	163 011	192 737	200 035	103.79

A fővárosi tulajdonú várakozóhelyek üzemeltetésével összefüggésben felmerülő költségek összességükben **3,79 százalékos (7 298 ezer Ft) növekedést mutatnak** az éves tervhez viszonyítva. (7. sz. táblázat).

Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában álló közterületeken a parkolás üzemeltetéssel kapcsolatosan a Zrt-t megillető bevételek és terhelő költség

8. sz. táblázat			<i>adatok nettó e Ft-ban</i>	
	2024. évi tény	2025. terv	2025. évi tény	Tény a terv százalékában %
Bevételek (költségtérítés és ésszerű nyereség)	231 100	255 815	270 014	105.55
Közvetlen személyi jellegű ráfordítások	66 510	84 246	83 912	99.60
Közvetlen egyéb költségek	96 501	77 676	116 123	149.50
Felosztott közvetett költség	29 348	30 815	32 605	105.81
Összes költség	192 359	192 737	232 640	120.70
Eredmény (ésszerű nyereség)	38 741	63 078	37 374	59.25

A Társaság a fővárosi tulajdonú várakozóhelyek üzemeltetéséhez kapcsolódó tevékenységének költségeinek tervhez viszonyított túllépése {7. sz. táblázat} és a bevételi növekedése révén **37 374 ezer forint eredményt realizált**, mely elmarad a tervhez viszonyítva, amiben jelentősen közrejátszott, hogy a közvetett költségek tervezésében az új elszámolási rendszer miatt a tapasztalati számok még nem voltak megfelelően megalapozottak. {8. sz. táblázat}.

3. Közfeladatok ellátása

A hatályos Közzolgáltatási Szerződés szerinti feladatok továbbra is a Társaság alapfeladatait képezik. E feladat keretében a Társaság ellátja az Önkormányzat tulajdonában (vagy kezelésében) álló

- lakó- és vegyes rendeltetésű épületekkel kapcsolatos karbantartási-, hibaelhárítási- és felújítási, illetve üzemeltetési munkálatok elvégzése,
- a kerületi kezelésű utak karbantartása,
- az önkormányzati tulajdonú (vagy fenntartású) intézmények, valamint a Dunabogdányi Gyermeküdülő és a Balatonmárfiafürdői üdülő és oktatási ház karbantartási-, hibaelhárítási- és felújítási, illetve üzemeltetési munkálatainak ellátása;
- a Vásárcsarnok és piac, valamint a Siófoki Villa Margarita üdülő karbantartási-, hibaelhárítási- és felújítási, illetve üzemeltetési munkálatainak ellátása.

A Vagyongazdálkodó a közzolgáltatási kötelezettség teljesítése ellentételezéseként kompenzációra jogosult. A kompenzáció részben a közvetlen költségekre, részben a létszamarányos számítással megállapításra került közvetett költségekre nyújt fedezetet.

A Műszaki Igazgatóság által 2025. évben összesen 1797 db bejelentés regisztrálása történt.

Ezen belül összesen 1615 db megrendelés került kiadásra külsős cégek, szerződött partnerek és Zrt. gyorsszolgálati egysége részére.

Ebből 816 db feladatot a Zrt. gyorsszolgálati egysége látott el, igazolva ezzel a létrehozásukhoz fűződő váratlanosságokat.

A gyorsszolgálati keretmegállapodás alapján 540 megrendelést adtak ki a Műszaki Igazgatóság kollégái.

Ezen felül 123 db hibaelhárítási körbe, de nem gyorsszolgálati szerződés hatálya alá tartozó megrendelő került kiadásra többek között vízmérő, lomtalanítás, szállítás, rovarirtás témakörében.

Továbbá nem hibaelhárítás keretében 318 db megrendelést adott ki Társaságunk egyedi szerződések, megrendelések keretében, beleértve a közbeszerzési eljárás keretében elvégzett beruházásokat is.

Közbeszerzés:

E feladatok ellátása céljából 2025-ben a Társaság 18 nyílt közbeszerzési eljárást hirdetett meg, melyből 10 nemzeti és 8 uniós eljárásrendben került sor. A nemzeti eljárásaink közül 1 visszavonásra került, 2 pedig eredménytelenül zárult. Az uniós nyílt eljárásaink közül 3 visszavonásra került, 1 pedig eredménytelenül zárult. A közbeszerzés keretében kötött keretmegállapodásain belül 39 eljárást indított, melyből 3 eljárás került visszavonásra és 3 eljárás volt eredménytelen.

Közbeszerzési Döntőbizottság a "Magasépítési munkálatok - keretmegállapodás 2023" eljárásunk esetében 5.000.000,-Ft bírságot szabott ki, továbbá a „Juszticia Parkolási Rendszer fejlesztése” - Kbt. mellőzése végett kétszer 700.000,-Ft bírságot szabott ki, míg a „Juszticia parkolási ügyviteli szoftver vásárlása” - Kbt. mellőzése végett kétszer 600.000,-Ft bírságot szabott ki.

A Közbeszerzési Döntőbizottság jogorvoslati kérelem alapján a "Terézváros lakás-helyiség gyorsszolgálat 2025" tárgyú eljárásunkkal szemben indított eljárást, ami még folyamatban van a nevezett eljárás vonatkozásában." (azért fogalmaztunk, így mert 2025-ben indult az eljárás, azonban a döntést, ami alapján a bírságot megfizettük 2026. február hónapban vettük kézhez.)

Közérdekű adatigénylés:

2025-ben 8 db közérdekű adatigénylés történt, melyből 6 db közvetlenül Társaságunkhoz lett benyújtva.

A Hunyadi tér Vásárcsarnok rekonstrukciós munkái 2025. június 23-val megkezdődtek, a csarnoktérben található bérlemények hasznosítása ezt követően megszűnt. 2025. június 23. napjától a

piac ideiglenes kitelepülés formájában, 12 db elárusítókonténerben és 2 db hűtőkonténerben (egyesevel 11,8 m²) működik. A konténerek bérbeadása megtörtént. A rekonstrukciós munkák megkezdését megelőzően a vásárcsarnokon belüli hasznosítható alapterület, 2174,5 m² a kitelepülés idejére 153,6 m² -re csökkent. Az ideiglenes kitelepülés 100 %-os kihasználtsága mellett realizálható havi árbevétel nettó 260.198 Ft-ra csökkent.

A 9. sz. táblázatban az ellátott közfeladat egyéb közvetlen költségei olyan költségszerkezetben, költségösszetételben kerültek bemutatásra, amilyen módon 2025. évben az önkormányzati költségvetésben megjelennek.

A közvetlen dologi és személyi jellegű ráfordítások esetében a teljesítés 93,82 százalék volt 2025. évében.

Az üzemeltetési költségek esetében az éves tervhez képest jelentős megtakarítást találunk (18,5 %), az egyéb közvetlen költségek között kimutatott karbantartási költségek az éves tervezett összeg 79,7 %-át érték el. A felújítási kiadások éves tervezethez viszonyított teljesülése 54,52 %, melynek oka jellemzően a tervezett projektek közbeszerzési eljárásai lebonyolításának nehézségeiben keresendő.

Közfeladat ellátás költsége

9. sz. táblázat		nettó adatok e Ft-ban		
	2024. évi tény	2025. évi költségvetési terv	2025. évi tény	Tény a terv százalékában %
Közvetlen dologi és személyi jellegű ráfordítások	317 147	423 174	397 005	93.82
Egyéb közvetlen költség (közvetített szolgáltatások)	4 373 554	6 666 480	4 008 671	60.13
- üzemeltetés (lakóház)	57 188	80 000	75 359	94.20
- üzemeltetés (csarnok-piac)	44 539	65 000	44 647	68.69
- üzemeltetési anyag (csarnok-piac)	383	480	408	85.00
- egyéb szakmai szolgáltatás (csarnok-piac)	4 284	6 500	3 456	53.17
- reklám és propaganda	0	0	540	0.00
- vásárolt étkeztetés (Siófok)	201			
- lakóépület karbantartás	156 680	220 000	189 803	86.27
- intézményi karbantartás	403 500	450 000	336 641	74.81
- csarnok-piac karbantartás	6 722	30 000	25 827	86.09
- közutak fenntartása	303 233	350 000	284 898	81.40
- projekt előkészítési (tervezés is) -, vezetési feladatok	24 486	25 000	65 603	262.41
- felújítás	3 350 174	5 409 500	2 949 331	54.52
- gép, berendezés beszerzés	22 164	30 000	32 158	107.19
Felosztott közvetett ktg-ból továbbterhelt rész (kompenzáció)	328 916	375 173	289 973	77.29
Összesen	5 019 617	7 464 827	4 695 649	62.90

4. Megbízási szerződés keretében ellátásra kerülő feladatok

A Megbízási Szerződés végrehajtása szintén a Társaság alapfeladatai közé tartozik, melyek közé az alábbiak tevékenységek tartoznak:

- önkormányzati tulajdonú vagy kezelésű lakások és helyiségek esetében:
 - o a bérleti szerződések megkötése
 - o azok birtokbaadása és birtokbavétele
 - o bérleti és egyéb díjak beszedése
 - o bérlőkkel történő részletfizetési megállapodások megkötése
 - o helyszíni ellenőrzése
 - o bérleti szerződések felmondása
 - o szükséges karbantartási, hibaelhárítási feladatok, valamint külön engedély alapján bérlői köteleességek közé tartozó feladatok elvégzése,
- tulajdonosi képviselet ellátása
- az Önkormányzat által részletre értékesített ingatlanok pénzügyi és nyilvántartási feladatainak elvégzése, mely 2018. január 1-vel kibővült - e területre vonatkozóan -, a jogi feladatok ellátásával.
- jogi- és adatszolgáltatási feladatok ellátása
- 2011.04.17. és 2012.12.31-e közötti időszakban keletkezett parkolási pótdíjazási eseményekből eredő behajtási tevékenység végzése.

A Zrt. több mint 2.000 önkormányzati tulajdonban lévő albetétet kezel, 665 társasházban található önkormányzati tulajdon.

2025. december 31. napján a nyilvántartásunkban 1025 db lakásingatlan szerepel, ebből komfort fokozat alapján:

- szükséglakás: 52 db
- komfort nélküli: 182 db
- félkomfortos: 70 db
- komfortos: 563 db
- összkomfortos: 155 db

2025. december 31. napján

- szociális bérleti díjon bérbeadott lakás: 390 db
- költségelven bérbeadott lakás: 114 db
- piaci bérleti díjon bérbeadott lakás: 189 db
- jogcím nélküli lakáshasználók száma: 30 db

2025. december 31. napján a nyilvántartásunkban 1007 db nem lakás céljára szolgáló ingatlan szerepel:

- bérleti szerződés/használati megállapodás: 414 db
- önkormányzati intézmény használatában 71 db
- jogcím nélküli használatban 13 db
- üres helyiségingatlan 364 db (ebből 104 db elidegenítésre kijelölve)
- a többi helyiségingatlan nem hasznosítható (pl. tetőterekben lévő tulajdoni hányad, Anker közben 26 db aládúcolt pince, Szinyei 22-24 üres helyiségei, jogvitával érintett helyiségek)

2025. december 31. napjával bezárólag, az alábbiak szerint kerültek az ingatlanok átadásra, valamint visszavételre:

- birtokba vett lakás célú ingatlanok száma: 32
- birtokba vett nem lakás célú ingatlanok száma: 16
- birtokba adott lakás célú ingatlanok száma: 26
- birtokba adott nem lakás célú ingatlanok száma: 30

Jogi eljárások:

Az önkormányzat gazdasági érdekeinek védelme érdekében a Zrt. (valamennyi tevékenységi területét figyelembe véve) összesen 3115 fizetési meghagyás kibocsátását kérte, 1677 db végrehajtási és 108 peres eljárás került megindításra.

Megbízási szerződés keretében ellátásra kerülő feladatok költsége

10. sz. táblázat		adatok nettó e Ft-ban		
	2024. évi tény	2025. évi terv	2025. évi tény	Tény a terv százalékában %
Közvetlen személyi jellegű ráfordítások	188 618	246 086	191 689	77.90
Közvetlen anyag és igénybe vett szolgáltatás	29 363	30 831	29 045	94.21
Közvetlen ÉCS	314	730	103	14.11
Közvetített szolgáltatások és egyéb költségek és ráfordítások		5 665	1 258	22.21
Felosztott közvetett költség	235 626	243 862	284 745	116.76
Összesen	453 921	527 174	506 840	96.14

5. A Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. bevétel-, költség-ráfordítás-, és eredménytervének alakulása

A Társaság -közvetített szolgáltatásokon kívüli- **bevételeinek** továbbra is **alapvetően négy forrása különíthető el.** Korábbi évekhez hasonlóan volumenében a legnagyobb bevételt (47,5 %-ot meghaladóan) az **Önkormányzat tulajdonában álló várakozóhelyek hasznosításából** realizálta Társaságunk.

A bevételek következő jelentős forrása (39,6 %-ot meghaladóan) közvetlenül a **tulajdonos Önkormányzattól származik**, amely egyrészt a **Közzolgáltatási Szerződésben rögzített feladatok**, másrészt a **Megbízási Szerződésben foglalt feladatok** ellátásáért illeti meg a Társaságot költségkompenzáció és megbízási díj formájában. A bevételek harmadik forrása, a **Budapest Fővárosi Önkormányzata tulajdonában álló várakozóhelyek üzemeltetési feladatainak** ellátásáért illeti meg a Zrt-t költségtérítés és „ésszerűen elvárt” nyereség (10 % fedezet) formájában. A negyedik forrást pedig a **külső megrendelők számára végzett tevékenységekből**, elsősorban társasházkezelésből, társasházi könyvelésből, a székház területeinek bérbeadásból, valamint területben lévő részben Önkormányzati támogatásból finanszírozott társasházi felújítások műszaki ellenőrzéséből **származó árbevétel** jelenti, amelynek nagyságát és fedezetbiztosító képességét folyamatosan növelni kívánjuk.

A Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. bevételei

11. sz. táblázat		<i>adatok nettó e Ft-ban</i>			
	Megnevezés	2024. évi tény	2025. évi költségvetési terv	2025. évi tény	Tény a terv százalékában %
I.	Árbevétel	7 666 527	8 212 362	7 482 116	91.11
1	Parkolási díjbevétel és költségmegtérülés	1 501 661	1 461 846	1 480 254	101.26
2	Kompenzáció (közvetített szolg. értéke nélkül)	646 063	801 835	686 978	85.68
3	Megbízási szerződés szerinti díj	465 611	547 980	547 980	100.00
4	Fővárosi Önkormányzattól származó költségtérítés és ésszerű nyereség	231 100	255 815	270 014	105.55
5	A Zrt. saját tulajdonú helyiségeinek bérbeadásából származó bevételek	41 357	43 425	41 602	95.80
6	Üzleti célú társasházkezelés és könyvelési feladatok	45 958	54 262	48 481	89.35
7	Műszaki ellenőrzés	32 243	40 626	36 956	90.97
8	Egyéb árbevétel	996	996	930	93.37
	Egyéb közvetített szolg.-hoz kapcsolódó árbevétel és ELÁBÉ.	4 701 538	5 005 577	4 368 921	87.28
	- Közszolg. szerz.-hez köthető bevétel (Önkorm.)	4 364 587	4 666 644	4 032 115	86.40
	- Egyéb közvetített szolgáltatás és ELÁBÉ (közüz.ktg; Önkorm.park; munkaváll.utiktg.14%; tel.ktg)	6 735	6 833	4 070	59.56
	- Mobilparkolás (Főváros-NEMOFI)	330 216	332 100	332 736	100.19
II.	Egyéb bevételek	454 279	453 267	486 434	107.32
	- ebből: parkolási pótdíjbevétel	440 577	440 500	467 262	106.08
	egyéb (t.esz.ért; perktg.bevétel; ért.veszt. visszairás)	13 702	12 767	19 172	150.17
III.	Pénzügyi bevételek	0			0.00
	Összes bevétel	8 120 806	8 665 629	7 968 550	91.96

A Zrt. 2025. évi tényleges bevételei a tervezett bevételtől 8,04 százalékkal maradtak el. A legjelentősebb elmaradás a közszolgáltatási szerződés keretében ellátandó feladatoknál (az elmaradás 13,6 %), azon belül is arányaiban és összegében is a felújítási feladatok teljesítésében mutatkozik. {„11. sz. táblázat”}

A Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. költségei és ráfordításai

12. sz. táblázat			adatok nettó e Ft-ban	
Megnevezés	2024. évi tény	2025. évi terv	2025. évi tény	Tény a terv százalékában %
1. Anyagköltség	102 371	110 001	92 577	84.16
2. Igénybevett szolgáltatások költségei	1 263 275	1 408 649	1 365 387	96.93

Bérleti, használati díjak	784 284	905 478	904 643	99.91
-Helyiség bérleti díja	2 949	4 096	2 956	72.17
-Haszonbérleti díj (parkolás)	780 000	900 000	900 000	100.00
-Egyéb eszközök bérleti díja	1 335	1 382	1 687	122.07
Karbantartási költségek	203 374	220 854	181 056	81.98
-Irodák, műhelyek karbantartása (lift, klíma)	19 753	34 235	35 460	103.58
-Közútkarbantartás; útburkolati jelek festése	10 367		0	0.00
-Közterület karbantartás	43 229	52 500	0	0.00
-Eszközök karbantartása	12 808	7 646	11 344	148.37
-Szoftverüzemeltetés, karbantartás	112 887	121 822	128 934	105.84
-Egyéb (pl.: gépkocsi karb.; közterület karb.)	4 330	4 651	5 318	114.34
Egyéb igénybevett szolgáltatás költségei	275 617	282 317	279 688	99.07
-Szállítás, lomtalanítás	656	689	641	93.03
-Hirdetési költségek, tájékoztató matrica	3 077	3 370	2 898	85.99
-Továbbképzések költségei	317	857	244	28.47
-Belföldi utazás, kiküldetés költségei	47	149	0	0.00
-Csatorna díjak költsége	1 515	1 408	1 543	109.59
-Szemét-, veszélyeshulladék szállítás ktg	1 509	1 584	1 497	94.51
-Kéményseprés díja	15	16	15	93.75
-Könyvvizsgálói tevék. díja	2 239	3 036	3 669	120.85
-Ügyvédi, jogi képviseleti díjak	22 336	23 513	29 516	125.53
-Közjegyzői díjak	0	0	67	0
-Szakértői díjak	8 460	10 932	8 475	77.52
-Tervezés, szakértés költsége	100	6 000	426	7.10
-Posta költségek	22 681	27 274	28 710	105.27
-Hírközlési költségek, ebből:	19 393	20 269	18 543	91.48
-Vagyonvédelem, őrzés-védés	5 085	5 188	4 985	96.09
-Számítástechnikai szolgáltatások	735	752	1 357	180.45
-Folyóiratok, szakkönyvek (on-line is)	1 805	1 895	2 311	121.95
-Egyéb fenntartási szolgáltatások	1 345	1 412	645	45.68
-Tagsági díjak	303	535	648	121.12
-Gépjármű használattal kapcsolatos egyéb költségek	131	970	276	28.45
-Mobilparkolás jutaléka	163 721	159 000	165 698	104.21
-Online adatlekérés	13 860	6 600	0	0.00
-Hitelesítés, tanúsítvány, időbélyeg költsége	2 465	2 730	2 225	81.50
-Egyéb jutalék, kezelési ktg, EPC jutalék	7	8	135	1687.50
-Szakmai továbbképzés, konferencia ktg			42	

-Munka és tűzvédelmi szolgáltatás	1 720	1 791	1 720	96.04
-Egyéb igénybevett szolgáltatás ktg	2 095	2 339	3 402	145.45
3. Egyéb szolgáltatások költségei (hatósági díjak, illetékek, bankköltség, bizt-i díjak)	66 506	72 182	84 493	117.06
4. Személyi jellegű ráfordítások	1 461 679	1 802 558	1 636 857	90.81
5. Értécsökkenési leírás	53 187	63 064	43 772	69.41
6. Közvetített szolgáltatások költsége+ELÁBÉ	4 723 760	5 031 327	4 398 203	87.42
- ebből: Közfeladat ellátáshoz kapcsolódó	4 362 294	4 666 536	4 021 920	86.19
Egyéb (telefon; térfigyelő; utazási ktg.)	31 250	32 691	43 547	133.21
Mobilparkolás (Főváros-NEMOFI)	330 216	332 100	332 736	100.19
7. Egyéb ráfordítások (céltartalék képzés is!)	108 937	81 133	117 772	145.16
8. Pénzügyi műveletek ráfordításai	8	0	1	0.00
Összes költség és ráfordítás	7 779 723	8 568 914	7 739 062	90.32

A **Zrt. költségei és ráfordításai** 2025. évben 1 %-kal nagyobb mértékű megtakarítást mutatnak, mint a bevételi lemaradás.

Az anyagköltségek soron közel 15,84 százalékos (17,4 millió Ft) megtakarítás mutatkozik a tervhez képest.

Az igénybe vett szolgáltatások esetében is az éves tervhez viszonyítva 3,07 százalék (több, mint 43 millió Ft) megtakarítás látható.

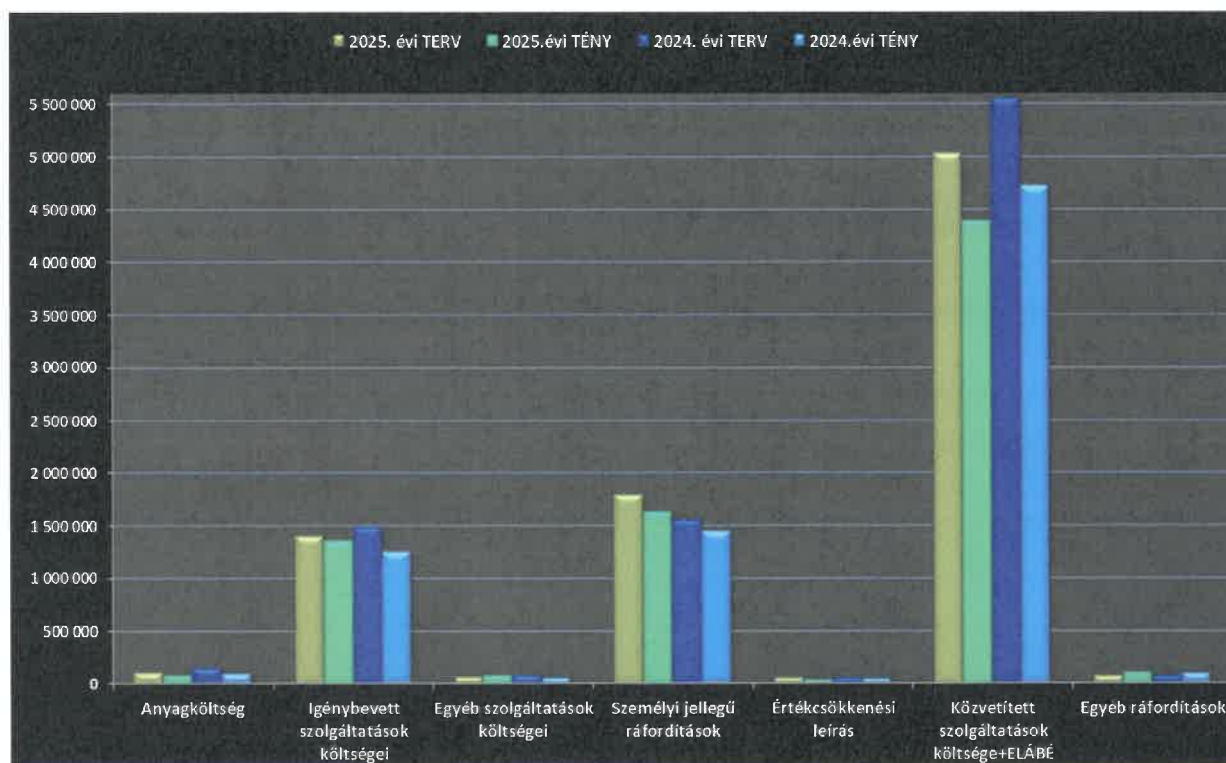
A bérjellegű költségek a munkabért, egyéb bérjellegű kifizetéseket, megbízási díjakat, tiszteletdíjakat és ezek járulékait tartalmazzák. A megtakarítás ezen a soron 9,2 százalék (165,7 millió Ft).

A közvetített szolgáltatások esetében az alacsonyabb teljesítést (12,58 % - 633,1 millió Ft), ahogyan az már a bevételeknél is ismertetésre került (11. sz táblázat) -, a közszolgáltatási szerződés keretében ellátandó feladatok jelentős részének -elsődlegesen a felújítási feladatok területén- a következő időszakra történő átcsúszása okozza.

Az egyéb ráfordítások esetében a 2025. évi tervhez viszonyítottan 45,16 százalékos (36,6 millió Ft) túllépést találunk, melynek egy része az önkormányzati ingatlanok kapcsán kapott kártérítés Önkormányzat felé történő elszámolásából, másik része kapott hatósági bírságból, míg egy harmadik jelentős hányad a tervezethez viszonyítottan magasabb építmény és telekadóból, továbbá a nyereséghez kapcsolódó adófizetési kötelezettségből adódik.

A Társaság által 2025. év végéig a tevékenysége végzéséhez beszerezett vagy felújított tárgyi eszközöket az alábbi táblázataink mutatják

Tárgyi eszköz beruházások	Db	Összeg (Ft.)
Skoda autó	1	12 352 475
Asztal/íróasztal/tárgyalóasztal	4	310 516
Alkoholszonda	1	39 291
Asztali számítógép	3	515 401
Dell Poweredge szerver	1	3 478 000
Forgószek	37	2 217 322
Klímaberendezés	1	596 870
Levelezőrendszer, Tűzfal	4	132 000
Létra	3	114 598
Mobiltelefon	12	768 953
Monitor	6	224 347
Monitortartó rátételelem	4	24 060
Notebook	3	388 921
Olajradiátor	4	69 260
Hálózati adattároló	1	1 122 440
Hibaelhárítási szolgáltatás szerszámai (Akkumulátor, töltő, gyalu, hőlégfűvő, multigép, sarokcsiszoló, szűrőfűrés, csavarbehajtó, anyagnedvességmérő, csőkulcs készlet)	28	1 366 304
Hővisszanyerő rendszer	2	12 968 430
Páramentesítő berendezés	4	438 362
Fénymásoló	2	1 198 000
Konyhai eszközök (hűtőszekrény, főzőlap, mikrohullámú sütő)	4	235 551
Kazán	1	5 791 630
Fényképezőgép (1 db garanciális csere értékével)	10	509 124
Irodai bútorok (konténer, polcos szekrény) és router	24	660 444
Összesen:		45 522 299



Összegezve, 2025. évben a Társaság éves tervezett bevételeinek 91,96 százalékát realizálta. („11. sz. táblázat”). Ezzel párhuzamosan a kiadások és ráfordítások tekintetében az éves terv 90,32 százalékon valósult meg („12. sz. táblázat”).

Jelen üzleti jelentés a mérleg készítés időpontjáig rendelkezésünkre álló információk alapján készült, ennek megfelelően a Zrt. 2025. évben nettó 7 968 550 ezer Ft bevételt realizált, 7 739 062 ezer Ft nettó költség, ráfordítás mellett, így 2025. évet 229 488 ezer Ft adózás előtti eredménnyel és 206 739 ezer Ft várható adózott eredménnyel (nyereséggel) zárta.

Budapest, 2026. május 13.

Pleszel András
elnök-vezérigazgató

Császár Katalin
pénzügyi igazgató

1. sz. melléklet: Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata Terézvárosi Vagyongazdálkodási Nonprofit Zrt-t érintő 2025. évi előirányzatai és azok teljesítése;
2. sz. melléklet a Terézvárosi Vagyongazdálkodási Nonprofit Zrt. 2025. év főtevékenységeire bontott eredménykimutatása

1. sz. melléklet

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat
Terézvárosi Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.

2025. év
112.

Szervezet: VAGYONKEZELŐ ZRT.

BEVÉTEL

funkció cs. 0133

Komm. 013350 Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok
funkció

Rovat- szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Ft- ban összesen	2024. évi maradvány	Módosított El	2025. év elszámolt tény	Teljesítés tény(%)
B404	094041315	Tulajdonosi bevételek Vagyongazdálkodó bérbeadás ei. Lakás bérbevétel	221 172 000		221 172 000		
			179 310 000		179 310 000	195 236 075	108.88%
		Víz ,csatoma, ,szemétszállítás, fűtési díj	39 672 000		39 672 000	39 932 023	100.66%
		egyéb bevételek	1 740 000		1 740 000	4 015 160	230.76%
		késedelmi kamat	450 000		450 000	746 719	165.94%
B406		Kiszámlázott Általános Forgalmi Adó	469 000		469 000	707 068	150.76%
	0940611	Kiszámlázott egyenes adózású érték.term. És nyújtott szolg Általános Forgalmi Adó ei.	469 000		469 000		
B4		MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK	221 641 000		221 641 000	240 637 045	108.57%
BEVÉTELEK ÖSSZESEN:			221 641 000		221 641 000	240 637 045	108.57%

BEVÉTEL

funkció cs. 0133

Komm. 013350 Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok
funkció

Rovat- szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Ft- ban összesen	2024. évi maradvány	Módosított El	2025. évre elszámolt tény	Teljesítés tény(%)
B74	097413	Felhalmozási c.visszatérítendő tám., kölcsönök ingatlaneladás	11 132 000		11 132 000	10 441 021	93.79%
B7		Felhalmozási c. átvett pénzeszközök	11 132 000		11 132 000	10 441 021	93.79%
BEVÉTELEK ÖSSZESEN:			11 132 000		11 132 000	10 441 021	93.79%

BEVÉTEL

funkció cs. 0133

Komm. 013350 Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok

Rovat- szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Ft- ban összesen	2024. évi maradvány	Módosított El	2025. évre elszámolt tény	Teljesítés tény(%)
B404	094041315	Tulajdonosi bevételek Vagyongazdálkodó bérbeadás ei. bérbeadás	748 125 000		748 125 000		
		Bérleti jog átadás	719 805 000		719 805 000	804 837 226	111.81%
		Nem lakás bérbevétel	28 320 000		28 320 000	9 139 433	
		Víz ,csatoma, ,szemétszállítás, fűtési díj,				30 931 812	109.22%
		egyéb bevétel (helyiség)				14 315 542	
B406		Kiszámlázott Általános Forgalmi Adó	201 993 750		201 993 750	230 315 955	114.02%
	0940611	Kiszámlázott egyenes adózású érték.term. És nyújtott szolg Általános Forgalmi Adó ei.					
B411	09411	Egyéb működési bevételek	3 500 000		3 500 000		
	09411191	késedelmi kamat (lakás nem lakás)	3 500 000		3 500 000	3 076 575	87.90%
B4		MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK	953 618 750		953 618 750	1 092 616 543	422.96%
BEVÉTELEK ÖSSZESEN:			953 618 750		953 618 750	1 092 616 543	422.96%

Szervezet: SportPont tevékenység

BEVÉTEL

funkció cs.
Komm.

Rovat-szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Ft-ban összesen	2024. évi maradvány	Módosított El	2025. évre elszámolt tény	Teljesítés tény(%)
B402		Sportolási közszolgáltatás bevétele				1 625 994	
B404		SportPont területének bérbeadása ei.					
B406		Kiszámlázott Általános Forgalmi Adó Kiszámlázott egyenes adózású				33 546	
B4 MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK			0		0	1 659 540	
BEVÉTELEK ÖSSZESEN:			0		0	1 659 540	

Szervezet: VÁSÁRCSARNOK ÉS PIAC-FELÜGYELET

BEVÉTEL

0471
funkció cs.
Komm.
funkció 047120 Piac üzemeltetése

Rovat-szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Ft-ban összesen	2024. évi maradvány	Módosított El	2025. évre elszámolt tény	Teljesítés tény(%)
B404	094041315	Vagyonkezelő bérbeadás ei.	37 450 000		37 450 000		
		Piac bérbevétel ei. 22 050 000			22 050 000	30 535 075	138.48%
		Víz ,csatoma,.szemétszállítás,fűtési díj 15 400 000			15 400 000	12 861 892	83.52%
		Egyéb				1 133 600	
B406		Kiszámlázott Általános Forgalmi Adó	10 111 500		10 111 500	12 012 542	118.80%
		Kiszámlázott egyenes adózású érték.term. És nyújtott szolg Általános Forgalmi Adó ei.					
	0940611						
B411	09411	Egyéb működési bevételek	150 000		150 000		
	09411191	késedelmi kamat (lakás nem lakás) 150 000			150 000	87 107	58.07%
B4 MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK			47 711 500		47 711 500	56 630 216	118.69%
BEVÉTELEK ÖSSZESEN:			47 711 500		47 711 500	56 630 216	118.69%
BEVÉTELEK MINDÖSSZESEN:			1 234 103 250		1 234 103 250	1 401 984 365	113.60%

funkció cs. 0133
Komm. 013350 Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok
funkció

Rovat- szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Ft- ban összesen	2024. évi maradvány	Módosított El	2025. évre elszámolt tény	Teljesítés tény(%)
K334	053341	Karbantartási,kisjavítási szolgáltatások Karbantartási, kisjavítási szolgáltatások kiadásának ei. Lakóépület működtetés	670 000 000				
		Karbantartás és üres lakás helyreállítás 220 000 000		2 525 232	420 000 000	189 802 979	45.19%
		Intézményi fenntartás kiadásai Intézményi karbantartás 450 000 000		7 938 383	400 000 000	336 640 883	84.16%
K336	0533619	Egyéb szakmai szolgáltatások ei. projekt előkészítés (tervezés is) és projekt vezetési feladatok 25 000 000	25 000 000	2 750 745	75 000 000	65 603 376	87.47%
K337	0533719	Egyéb szolgáltatások Egyéb üzemeltetési, fenntartási szolgáltatások Lakóépület működtetés Közös költség / ÁFA MENTES / Rt.megbízási díjak (lakóház kezelési) Kompenzáció (állandó költségek) Üzemeltetés / lakóház / lakás helyiség közterület egyéb	2 052 327 000		1 972 327 000	657 495 931 547 980 000 772 178 140 75 358 722	105.03% 100.00% 96.72% 94.20%
K33		SZOLGÁLTATÁSI KIADÁSOK	2 747 327 000	13 214 360	2 947 327 000	2 645 060 031	89.74%
K351	0535112	Működési c. előzetesen felszámított ÁFA Lakóépület működtetés 59 400 000 Intézményi fenntartás költségei 121 500 000 Üzemeltetés / lakóház / 21 600 000 Megbízás +kompenzáció 363 508 290 Egyéb szakmai szolgáltatások 6 750 000	572 758 290	3 567 877	602 158 290	536 642 308	89.12%
	0535111	Működési c. előzetesen felszámított levonható ÁFA					
K35		KÜLÖNFÉLE BEFIZETÉSEK ÉS EGYÉB DOLOGI KIADÁSOK	572 758 290	3 567 877	602 158 290	536 642 308	89.12%
KIADÁSOK ÖSSZESEN:			3 320 085 290	16 782 237	3 549 485 290	3 181 702 339	89.64%

KIADÁS

funkció cs. 0451
Komm. 045160 Közutak,hidak, alagutak üzemeltetése, fenntartása
funkció

Rovat- szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Ft- ban összesen	2024. évi maradvány	Módosított El	2025. évre elszámolt tény	Teljesítés tény(%)
K334	053341	Karbantartási,kisjavítási szolgáltatások Karbantartási,kisjavítási szolgáltatások Közutak fenntartása 250 000 000 közterület Forgalomtechnikai munkák 100 000 000	350 000 000	878 900	600 000 000 500 000 000 100 000 000	220 125 607 9 738 518 55 033 695	45.97% 55.03%
K33		SZOLGÁLTATÁSI KIADÁSOK	350 000 000	878 900	600 000 000	284 897 820	47.48%
K351	0535112	Működési c. előzetesen felszámított ÁFA	94 500 000	237 303	162 000 000	76 922 413	47.48%
K35		KÜLÖNFÉLE BEFIZETÉSEK ÉS EGYÉB DOLOGI KIADÁSOK	94 500 000	237 303	162 000 000	76 922 413	47.48%
KIADÁSOK ÖSSZESEN:			444 500 000	1 116 203	762 000 000	361 820 233	47.48%

Szervezet: VÁSÁRCSARNOK ÉS PIAC-FELÜGYELET

KIADÁS

funkció cs. 0471
Korm.
funkció 047120 Piac üzemeltetése

Rovat-szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Ft-ban összesen	2024. évi maradvány	Módosított El	2025. évre elszámolt tény	Teljesítés tény(%)
K312	0531219	Egyéb üzemeltetési, fenntartási anyag Piac üzemeltetéséhez szükséges anyag, tisztítószer	480 000		480 000	408 440	85.09%
K31 KÉSZLETBESZERZÉS			480 000		480 000	408 440	85.09%
K334	053341	Karbantartási, kisjavítási szolgáltatások Karbantartási, kisjavítási szolgáltatások Karbantartási költség	30 000 000 30 000 000	4 201 917	30 000 000	25 827 315	86.09%
K342	053421	Reklám és propaganda kiadások			1 000 000	540 000	54.00%
K336	0533619	Egyéb szakmai szolgáltatások el. szakmai tev.segítő szolgáltatások	6 500 000 6 500 000		6 500 000	3 456 000	53.17%
K337	0533719	Egyéb szolgáltatások Egyéb üzemeltetési, fenntartási szolgáltatások Üzemeltetési költség	65 000 000 65 000 000		64 000 000	44 646 571	69.76%
K33 SZOLGÁLTATÁSI KIADÁSOK			101 500 000	4 201 917	101 500 000	74 469 886	73.37%
K351	0535111	Működési c. előzetesen felszámított levonható ÁFA	27 534 600	1 134 517	27 534 600	20 217 148	73.42%
K35 KÜLÖNFÉLE BEFIZETÉSEK ÉS EGYÉB DOLOGI KIADÁSOK			27 534 600	1 134 517	27 534 600	20 217 148	73.42%
KIADÁSOK ÖSSZESEN:			129 514 600	5 336 434	129 514 600	95 095 474	73.42%

KIADÁS

funkció cs. 0911
Korm.
funkció 091140 Óvodai nevelés, ellátás működtetési feladatai

Rovat-szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Ft-ban összesen	2024. évi maradvány	Módosított El	2025. évre elszámolt tény	Teljesítés tény(%)
K71	0571133 1	Egyéb épület felújítása el. Kincseskert Óvoda (Bajza utca 46.) a) belső felújítások	130 000 000 35 000 000		35 000 000	5 602 520	16.01%
	2	Játékvár Óvoda (Lendvay u.24.- Óvoda) a) alagsori felújítások	50 000 000		50 000 000	105 000	0.21%
	3	Fasori Kicsinyek Óvoda (Városligeti fasor 28.) a) belső felújítások b) csatormarendszer felújítása Szív Óvoda épületfelújítás	45 000 000	23 540 000	65 000 000	53 111 714	81.71%
K74	057412	Felújítási c. előzetesen felszámított ÁFA	35 100 000	6 355 800	40 500 000	15 881 193	39.21%
K7 FELÚJÍTÁSOK			165 100 000	29 895 800	190 500 000	74 700 427	39.21%
KIADÁSOK ÖSSZESEN:			165 100 000	29 895 800	190 500 000	74 700 427	39.21%

KIADÁS

funkció cs. 0721
Komm.
funkció 072111 Háziorvosi alapellátás

Rovat-szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Fi-ban összesen	2024. évi maradvány	Módosított EI	2025. évre elszámolt tény	Teljesítés tény(%)
K71	0571133	Egyéb épület felújítása el.	307 000 000		307 000 000		
	14	TESZ Központi Rendelőintézet (1074 Budapest, Csengery u. 25. rendelő 157 000 000 a) 2+1 db lift kiépítése (áthúzódo) b) nagyépület - alagsori öltöző és a hátsó vízszelvények felújítása(2024) c) nagyépület - HMV (ötrétegű) függőleges szellőztetőbevezető szelvények elzárók beépítése (2024) d) nagyépület - horganyzott HMV ágvizek cseréje (2024) e) nagyépület - lefolyóvezeték (vascső) strangok cseréje (2024) f) nagyépület - labor vérelelmző helyiség felújítása (2024) g) nagyépület - fogászati rendelőkn hangszigetelő ajtók beépítése		2 044 560	157 000 000	105 240 561	67.03%
	15	Tüdőgondozó (1064 Budapest, Vörösmarty u.47/B 110 000 000 a) elektromos hálózati felújítása b) homlokzatszigetelés c) nyílászorócseré d) lapostető szigetelése			110 000 000	6 750 000	6.14%
	16	Gyermekegészség 40 000 000 a) nyílászorócserék			40 000 000	26 187 097	65.47%
K74	057412	Felújításai c. előzetesen felszámított ÁFA	58 290 000		82 890 000	37 307 964	45.01%
K7		FELUJITASOK	365 290 000	2 044 560	389 890 000	175 485 622	45.01%
KIADÁSOK ÖSSZESEN:			365 290 000	2 044 560	389 890 000	175 485 622	45.01%

funkció cs. 0133
funkció 013350 Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok

Rovat-szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Fi-ban összesen	2024. évi maradvány	Módosított EI	2025. évre elszámolt tény	Teljesítés tény(%)
K71	0571133	Egyéb épület felújítása el.	1 740 000 000				
	4	Bajza u. Ált. Iskola 37 000 000 a) tomaszertár átalakítása (2024)			37 000 000	36 325 931	98.18%
	5	Vörösmarty Mihály Ált. Iskola 60 000 000 a) udvarfelújítás (2db) - 2025			40 000 000	0	0.00%
	25	Aradl u.22. lakóépület 753 000 000 a) liftcsere + új lift + elektromos fővezeték cseréje (áthúzódo) b) tetőtéri lakás kialakítása (2024) c) függőfolyosó felújítása(2024) d) 8-as és 9-es lakások felújítása (11db lakás) (2024) e) fűtőkorszerűsítések (2024) f) egyéb lakásfelújítások (2024) g) egyéb lakásfelújítások h) egyéb fűtőkorszerűsítések f) fűtőkorszerűsítések			753 000 000	508 007 196	67.46%
	26	Lakásfelújítások 2024 180 000 000			180 000 000	178 324 472	99.07%

K71	27	Lakásfelújítások 2025. (kb.30 db)	500 000 000			500 000 000	65 883 734	13.18%
	29	Király u.50. a)belső,műemléki homlokzat felújítása (2024) b) tető felújítása	130 000 000		10 582 794	55 000 000	500 000	0.91%
	28	Nem nevesített épületek (évközben előre nem tervezett épületek és bérlet által felújított épületek)	10 000 000			10 000 000	3 485 560	34.86%
	30	Helyiség felújítás a) Sportpont - 2025 b) egyéb helyiség felújítása	70 000 000			145 000 000	99 470 954	68.60%
		Városligeti fasor 40						
	057114	Egyéb építmény felújítása ei.		1 728 500 000				
	31	Nyugati tér felújítása (szigetelés)	50 000 000			50 000 000	10 620 000	21.24%
	33	Egyéb építmény felújítás (felújítási feladatok előkészítése, tervezése, projektvezetési feladatok, ellenőrzések végzése, műszaki ellenőrzés)	40 000 000			40 000 000	0	0.00%
	34	Hunyadi téri fitness park felújítása a) kosárlabdapálya felújítása	50 000 000			32 500 000	7 128 164	21.93%
	35	Vertikális Játsszótér kialakítása (2024.)	95 000 000			107 500 000	107 481 659	99.98%
	36	Zöld utasvárók kialakítása (2024)	47 000 000			47 000 000	21 548 652	45.85%
	37	TERÉZ 2030 közterület-megújítási program	1 446 500 000			1 446 500 000	918 876 146	63.52%
		Csengery III (Andrássy-Aradi)			63 599 601			
		Rózsa utca felújítása			187 500			
	K74		Németh László utca felújítása			187 500		
		Liszt Ferenc tér átépítése			95 883 418			
		Nagymező utca rekonstrukciója						
		Szófia u-Vörösmarty u kiemelt keresztező						
		Ferdinánd híd és kutyafuttató 2. rekonst						
		Jókai u-i csomópontok (4 db) forg.csilla						
		Bajza-Délibáb és Bajza-Benczúr forg csi			216 000			
		Dessewfy utca felújítása (Bajcsy-Hajós)						
		Révay köz és Révay u-i csomóp felúj/kiem						
		Lóvölde tér (Lidleőtti átkelő) átépítés						
		Aradi u-i csomóp-k kiemelése						
		Paulay u-i csomópontok kiemelése/felújít						
057412		Felújítási c. előzetesen felszámított ÁFA		936 495 000	26 701 860	882 773 000	528 566 170	59.88%
K7		FELUJITASOK		4 404 995 000	197 358 673	4 326 273 000	2 486 218 638	57.47%

K71	27	Lakásfelújítások 2025. (kb.30 db)	500 000 000			500 000 000	65 883 734	13.18%
	29	Király u.50. a) belső,műemléki homlokzat felújítása (2024) b) tető felújítása	130 000 000		10 582 794	55 000 000	500 000	0.91%
	28	Nem nevesített épületek (évközben előre nem tervezett épületek és bérlő által felújított épületek)	10 000 000			10 000 000	3 485 560	34.86%
	30	Helyiség felújítás a) Sportpont - 2025 b) egyéb helyiség felújítása	70 000 000			145 000 000	99 470 954	68.80%
		Városligeti fasor 40						
	057114	Egyéb építmény felújítása el.		1 728 500 000				
	31	Nyugati tér felújítása (szigetelés)	50 000 000			50 000 000	10 620 000	21.24%
	33	Egyéb építmény felújítás (felújítási feladatok előkészítése, tervezése, projektvezetési feladatok, ellenőrzések végzése, műszaki ellenőrzés)	40 000 000			40 000 000	0	0.00%
	34	Hunyadi téri fitness park felújítása a) kosárlabdapálya felújítása	50 000 000			32 500 000	7 128 164	21.93%
	35	Vertikális Játsszóter kialakítása (2024.)	95 000 000			107 500 000	107 481 659	99.98%
	36	Zöld utasvárók kialakítása (2024)	47 000 000			47 000 000	21 548 652	45.85%
	37	TERÉZ 2030 közterület-megújítási program	1 446 500 000			1 446 500 000	918 876 146	63.52%
		Csengery III (Andrássy-Aradi)			63 599 601			
		Rózsa utca felújítása			187 500			
		Németh László utca felújítása			187 500			
K74		Liszt Ferenc tér átépítése			95 883 418			
		Nagymező utca rekonstrukciója						
		Szófia u-Vörösmarty u kiemelt keresztező						
		Ferdinánd híd és kutyafuttató 2. rekonst						
		Jókai u-i csomópontok (4 db) forg.csilla						
		Bajza-Délibáb és Bajza-Benczúr forg csi			216 000			
		Dessewffy utca felújítása (Bajcsy-Hajós)						
		Révay köz és Révay u-i csomóp felúj/kiem						
		Lövölde tér (Lidélőtti átkelő) átépítés						
		Aradi u-i csomóp-k kiemelése						
		Paulay u-i csomópontok kiemelése/felújít						
	057412	Felújítási c. előzetesen felszámított ÁFA	936 495 000	26 701 860		882 773 000	528 566 170	59.88%
	K7	FELÚJÍTÁSOK	4 404 995 000	197 358 673		4 326 273 000	2 486 218 838	57.47%
		KIADÁSOK ÖSSZESEN:	4 404 995 000	197 358 673		4 326 273 000	2 486 218 838	57.47%

funkció cs. 0471
Korm.
funkció 047120 Piac üzemeltetése

Rovat-szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Ft-ban összesen	2024. évi maradvány	Módosított EI	2025. évre elszámolt tény	Teljesítés tény(%)
K71	0571133 38	Egyéb épület felújítása ei. Hunyadi téri piac - csamokfelújítás 700 000 000	700 000 000		700 000 000	493 630 492	70.52%
K74	057411	Felújítási c. előzetesen felszámított ÁFA Felújítási c. előzetes levonható ÁFA ei.	189 000 000		189 000 000	9 094 508	4.81%
K7		FELÚJÍTÁSOK	889 000 000		889 000 000	502 725 000	56.55%
KIADÁSOK ÖSSZESEN:			889 000 000		889 000 000	502 725 000	56.55%

KIADÁS

funkció cs. 0810
Korm.
funkció 081071 Üdülői szálláshely-szolgáltatás és étkeztetés

Rovat-szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Ft-ban összesen	2024. évi maradvány	Módosított EI	2025. évre elszámolt tény	Teljesítés tény(%)
K71	0571133 39	Egyéb épület felújítása ei. Siófok Üdülő szükségsszerű felújítási munkái elektromos, gépész, építész 40 000 000	95 000 000		95 000 000	0	0.00%
	40	Balatonmáriafürdő Üdülő szükségsszerű felújítási munkái 10 000 000			10 000 000	9 356 440	93.56%
	41	Dunabogdányi Gyermeküdülő bejáró felújítása, vízelvezetés kialakításával 45 000 000			45 000 000	27 798 099	61.77%
K74	057412	Felújítási c. előzetesen felszámított ÁFA	25 650 000		25 650 000	10 031 726	39.11%
K7		FELÚJÍTÁSOK	120 650 000		120 650 000	47 186 265	39.11%
KIADÁSOK ÖSSZESEN:			120 650 000		120 650 000	47 186 265	39.11%

funkció cs. 0133
 Kom. 013350 Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok
 funkció

Rovat-szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Ft-ban összesen	2024. évi maradvány	Módosított EI	2025. évre elszámolt tény	Teljesítés tény(%)
K71		Egyéb épület felújítása ei.	709 000 000		709 000 000		
	7	3. sz. bölcsőde (Városligeti fasor 40.) a) komplex felújítás (2024.)	100 000 000	42 105 944	100 000 000	65 262 362	65.26%
	8	4. sz. bölcsőde (Dózsa György út 104.) a) új épületszám építése 2024-2025	400 000 000	1 488 500	400 000 000	22 763 297	5.69%
	9	TERÉZÉNO (Podmanizky u.18.) a) nyílászárók felújítása 2024	32 000 000		32 000 000	22 642 437	70.76%
	10	TCSGYK Központ (Király u.82.) a) nyílászárócsere	10 000 000		10 000 000	9 022 068	90.22%
	11	TCSGYK új helyiség (Jókai u.38.) a) helyiségfelújítás	150 000 000		150 000 000	128 889 148	85.93%
	12	TCSGYK szolgálati lakás (Rózsa u. 59.) a) teljeskörű felújítása	17 000 000		17 000 000	15 316 776	90.10%
K74	057412	Felújítási c. előzetesen felszámított ÁFA	191 430 000	11 770 500	191 430 000	71 251 944	37.22%
K7 FELÚJÍTÁSOK			900 430 000	55 364 944	900 430 000	335 148 032	37.22%
KIADÁSOK ÖSSZESEN:			900 430 000	55 364 944	900 430 000	335 148 032	37.22%

KIADÁS

funkció cs. 0133
 Kom. 013350 Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok
 funkció

Rovat-szám	Nyilv. szám	Sor megnevezése	Előirányzat Ft-ban összesen	2024. évi maradvány	Módosított EI	2025. évre elszámolt tény	Teljesítés tény(%)
K64	056411	Egyéb gép berendezések és felszerelések vásárlása	30 000 000		34 954 008		
	056312	Évközben beszerzendő gépek,berendezések (SportPont is) Kisértékű informatikai eszköz besz EI	30 000 000		45 992	32 157 863	91.88%
K67	056712	Beruházási c. előzetesen felsz.ÁFA	8 100 000		9 450 000	8 682 624	91.88%
K6 BERUHÁZÁSOK			38 100 000		44 450 000	40 840 487	91.88%
KIADÁSOK ÖSSZESEN:			38 100 000		44 450 000	40 840 487	91.88%

Bevételek mindösszesen: 1 234 103 250 0 1 234 103 250 1 401 984 365

Kiadások mindösszesen: 10 777 664 890 307 898 851 11 302 192 890 7 300 922 517

Eredménykimutatás (2025.12.31.)

		Társaság saját tevékenysége és általános költségei			Kerületi parkolás			Fővárosi parkolás			Közzolgáltatási tevékenység			Megbízási tevékenység			Társaság összesen		
Ssz.	A tétel megnevezése	10			11			14			12			13			--		
		2024. évi tény	2025. évi terv	2025. évi tény	2024. évi tény	2025. évi terv	2025. évi tény	2024. évi tény	2025. évi terv	2025. évi tény	2024. évi tény	2025. évi terv	2025. évi tény	2024. évi tény	2025. évi terv	2025. évi tény	2024. évi tény	2025. évi terv	2025. évi tény
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	120 129 164	138 898 900	129 309 087	1 502 817 753	1 463 010 785	1 481 358 472	561 316 134	587 914 621	602 749 274	5 010 752 731	5 468 479 596	4 719 361 671	471 510 920	554 057 994	549 337 194	7 666 526 702	8 212 361 896	7 482 115 698
	9111 Megbízási díj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	465 611 004	547 980 000	547 980 000	547 980 000	547 980 000	547 980 000
	9112;91201;91202;91203;923 Parkolási díj árbevétele és megtérült költségek bevétele	0	0	0	1 501 661 005	1 461 846 000	1 480 254 158	231 099 868	255 814 621	270 013 517	0	0	0	0	0	1 039 577	1 732 760 873	1 717 660 621	1 751 307 252
	925 Fővárosi parkolás közvetített szolgáltatása	0	0	0	0	0	0	330 216 266	332 100 000	332 735 757	0	0	0	0	0	0	330 216 266	332 100 000	332 735 757
	913.. Saját tevékenység árbevétele (közös képviselet, műszaki ellenőrzés, stb.)	119 557 691	138 312 963	127 039 034	996 000	996 000	930 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	120 553 691	139 308 963	127 969 034
	9141;9142;9143 Közzolgáltatás árbevétele	0	0	0	0	0	0	0	0	0	646 062 500	801 835 445	710 422 277	0	0	0	646 062 500	801 835 445	710 422 277
	92101;92102 Közzolgáltatás közvetített szolgáltatásainak bevétele	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 364 587 421	4 666 536 000	4 008 670 448	0	0	0	4 364 587 421	4 666 536 000	4 008 670 448
	929 Egyéb közvetített szolgáltatás	571 473	585 937	2 270 053	160 748	168 785	174 314	0	0	0	102 810	108 151	268 946	5 899 916	6 077 994	317 617	6 734 947	6 940 867	3 030 930
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02. sor)	120 129 164	138 898 900	129 309 087	1 502 817 753	1 463 010 785	1 481 358 472	561 316 134	587 914 621	602 749 274	5 010 752 731	5 468 479 596	4 719 361 671	471 510 920	554 057 994	549 337 194	7 666 526 702	8 212 361 896	7 482 115 698
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+ 04. sor)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	4 145 201	2 822 111	8 770 372	442 384 687	442 308 453	471 647 068	0	0	4	6 432 061	6 753 664	5 434 320	1 317 107	1 382 962	582 300	454 279 056	453 267 190	486 434 064
	9633 Parkolás behajtási tevékenységének bevétele	0	0	0	439 997 740	440 000 000	467 087 238	0	0	0	0	0	0	0	0	0	439 997 740	440 000 000	467 087 238
	96.. Egyéb bevételek	4 145 201	2 822 111	8 770 372	2 386 947	2 308 453	4 559 830	0	0	4	6 432 061	6 753 664	5 434 320	1 317 107	1 382 962	582 300	14 281 316	13 267 190	19 346 826
05.	Anyagköltség	83 290 953	88 690 256	77 983 515	13 074 069	15 957 198	7 404 467	5 483 478	4 144 356	6 961 306	0	660 000	109 986	522 733	548 870	117 724	102 371 233	110 000 680	92 576 998
	5111 Tevékenységhez felhasznált anyagok	112 035	121 263	22 089	156 828	172 500	324 597	70 666	74 000	139 859	378 076	0	0	0	0	0	717 605	367 763	486 545
	5112 Irodaszerek, nyomtatványok	18 857 999	22 355 714	17 947 403	2 891 791	876 000	1 961 864	1 220 075	760 000	1 105 778	40 379	0	31 419	396 400	416 220	61 168	23 406 644	24 407 934	21 107 632
	5113 Tisztítószer	4 146 714	4 503 743	4 256 186	8 186	0	14 954	142 565	0	153 033	444 947	0	952 071	0	0	0	4 742 412	4 503 743	5 376 244
	5114 Számítástechnikai anyagok	0	0	170 959	0	0	0	0	0	0	0	0	8 339	0	0	0	0	0	179 298
	5115 Üzemenyanyagok	3 141 741	3 908 767	2 679 397	1 690 979	1 322 941	1 530 349	104 704	407 059	93 012	4 999	0	0	0	0	0	4 942 423	5 638 767	4 302 758
	5116 Védoinal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5117 Parkoló automata alkatrész	0	0	0	6 280 494	9 602 000	2 535 662	135 423	120 000	129 896	0	0	0	0	0	0	6 415 917	9 722 000	2 665 558
	5118 Közzolgáltatási tevékenységhez beszerzett anyagok	359 392	389 383	775 755	0	0	4 646	11 449	0	8 129	5 112 220	0	7 617 919	0	0	0	5 483 061	389 383	8 406 449
	5119 Egyéb vásárolt anyagok	306 140	326 589	20 230	0	0	0	4 897	0	715	200 850	0	0	0	0	0	511 887	326 589	20 945
	5121 Munkaruházat, védőruházat	948 941	2 449 400	1 286 843	739 698	2 618 757	462 775	310 053	670 297	209 512	468 755	660 000	116 386	113 433	119 105	0	2 580 880	6 517 559	2 075 516
	5122 Szerszámok	162 009	175 952	773 838	58 772	0	11 539	15 461	11 000	26 431	5 416	0	0	0	0	0	241 658	186 952	811 808
	5123 Tartalék alkatrészek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5129 Egyéb éven belül elhasználtó egyéb anyagok	1 831 493	1 969 528	4 565 608	1 240 721	1 365 000	403 273	920 012	962 000	183 015	163 601	0	102 551	12 900	13 545	32 980	4 168 727	4 310 073	5 287 427
	5131 Elektromos áramdíj	29 895 972	29 253 344	27 223 226	0	0	0	1 846 589	1 140 000	4 373 688	39 292 882	0	35 322 032	0	0	7 864	71 035 443	30 393 344	66 926 810
	5132 Gázdíj	22 587 894	22 158 404	17 934 583	0	0	0	666 623	0	529 155	18 066 554	0	12 173 961	0	0	15 712	41 321 071	22 158 404	30 653 411
	5133 Víz díj	271 639	263 357	310 579	0	0	0	11 163	0	9 076	6 110 391	0	7 524 156	0	0	0	6 393 193	263 357	7 843 811
	5134 Fűtési díj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	151 126	0	181 628	0	0	0	151 126	0	181 628
	5141 Irodai fogycsozok	13 639	14 811	0	0	0	0	467	0	0	0	0	191	0	0	0	14 106	14 811	191
	5142 Informatikai alkatrészek, fogycsozok	655 345	800 000	16 819	6 600	0	154 808	23 331	0	7	0	0	0	0	0	0	685 276	800 000	171 634
	519 Közfeladat ellátás - Anyagktg.árvetése	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-70 440 196	0	-63 920 667	0	0	0	-70 440 196	0	-63 920 667

			Társaság saját tevékenysége és általános költségei			Kertületi parkolás			Fővárosi parkolás			Közsolgáltatási tevékenység			Megbízási tevékenység			Társaság összesen		
Ssz.		A tétel megnevezése	2024. évi tény	2025. évi terv	2025. évi tény	2024. évi tény	2025. évi terv	2025. évi tény	2024. évi tény	2025. évi terv	2025. évi tény	2024. évi tény	2025. évi terv	2025. évi tény	2024. évi tény	2025. évi terv	2025. évi tény	2024. évi tény	2025. évi terv	2025. évi tény
			10			11			14			12			13			–		
	52907	Tagsági díjak	133 159	144 900	205 735	165 000	180 000	173 000	4 841	0	7 265	196 000	210 000	262 000	0	0	0	499 000	534 900	648 000
	52908	Gépjármű hasznalattal kapcsolatos egyéb költségek	111 511	119 940	185 354	16 641	650 000	84 040	2 718	200 000	6 536	0	0	0	0	0	0	130 870	969 940	275 930
	52909	Mobilparkolás jutaléka	0	0	0	133 382 410	126 000 000	132 799 461	30 338 246	33 000 000	32 898 771	0	0	0	0	0	0	163 720 656	159 000 000	165 698 232
	52910	Munkaadókat terhelő járulékok és szociális hozzájárulási adó	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	52911	Online adatlekérés	0	0	0	13 860 000	5 500 000	0	0	1 100 000	0	0	0	0	0	0	0	13 860 000	6 600 000	0
	52912	Hitelesítés, tanúsítvány költsége	1 434 838	1 555 870	1 241 769	915 175	1 100 000	870 728	114 649	74 500	112 374	3 152 000	0	5 141 070	0	0	0	5 616 662	2 730 370	7 365 941
	52913	Egyéb jutalék, kezelési költség	7 095	7 683	130 737	0	0	0	222	0	4 625	1 972	0	0	0	0	0	9 289	7 683	135 362
	52914	Szakmai továbbképzés, konferencia költség	0	0	40 116	0	0	0	0	0	1 384	0	0	0	0	0	0	0	0	41 500
	52915	Munka és nyelvelméleti szolgáltatás	1 367 186	1 484 700	1 374 096	306 000	306 000	306 000	46 814	0	39 904	473 700	0	506 600	0	0	0	2 193 700	1 790 700	2 226 600
	52916	Egyéb igénybevetett szolgáltatás költség	14 253	15 491	80 097	0	62 104	49 150	2 200	0	2 833	10 226 348	0	10 416 419	6 736	7 073	67 200	10 249 537	84 667	10 615 699
	52999	Közfeladat ellátás - Igénybevetett szolg. Átvétel	495 211	526 136	6 761	1 383 114	1 505 000	2 626 232	191 375	221 000	569 685	-4 282 375 794	0	-3 760 298 132	2 150	2 258	0	-4 280 303 944	2 254 394	-3 757 095 454
07.		Egyéb szolgáltatások értéke	20 150 850	21 829 763	22 126 295	10 893 981	12 321 880	12 247 336	28 909 634	31 151 756	42 934 924	0	0	0	6 551 238	6 878 800	7 184 455	66 505 703	72 182 199	84 493 010
	5311	Illetékek költség-e, hatósági-, eljárási díjak, perköltség	618 090	672 604	526 002	3 500	0	0	25 570 686	28 103 021	39 427 180	160 000	0	0	0	0	10 600	26 352 276	28 775 625	39 963 782
	5312	Közbiz. elár.ához kapcsolódó egyéb költségek	289 415	315 000	0	180 000	0	1 140 000	10 585	0	0	6 900 000	0	6 350 000	0	0	0	7 380 000	315 000	7 490 000
	5321	Bankköltségek	10 018 192	10 851 665	11 869 454	7 555 164	8 310 680	7 983 777	3 038 760	2 858 135	3 110 999	0	0	0	6 551 238	6 878 800	7 173 855	27 163 354	28 899 280	30 138 085
	5331	Ingatlanok biztosítási díja	3 300 373	3 587 704	3 469 918	0	0	0	116 488	0	121 254	1 766 775	0	1 828 346	0	0	0	5 183 636	3 587 704	5 419 518
	5332	Gépjárművek biztosítási díja	1 488 796	1 617 650	1 566 656	671 442	381 200	644 231	51 823	190 600	85 911	0	0	0	0	0	0	2 212 061	2 189 450	2 296 798
	5333	Egyéb biztosítások	4 435 984	4 785 140	4 694 265	2 483 875	3 630 000	2 479 328	121 292	0	189 580	0	0	0	0	0	0	7 041 151	8 415 140	7 363 173
	5399	Közfeladat ell. - Egyéb szolg. átvétel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-8 826 775	0	-8 178 346	0	0	0	-8 826 775	0	-8 178 346
08.		Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70 440 196	73 962 206	83 943 050	0	0	0	70 440 196	73 962 206	83 943 050
	8141	ELABE - közsolgáltatási tevékenység	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70 440 196	73 962 206	70 693 866	0	0	0	70 440 196	73 962 206	70 693 866
	8142	ELABE - energia/közüzem díjak	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	8144	ELABE - megbízási tevékenység	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13 249 184	0	0	0	0	0	13 249 184
09.		Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	22 632 214	23 785 239	32 356 212	158 327	22 933	174 315	330 216 266	332 100 000	332 785 316	4 295 178 586	4 596 064 686	3 948 518 071	5 134 764	5 391 502	425 712	4 653 320 157	4 957 364 361	4 314 259 626
	8151	Közszo. tevékenység és parkolás közn. szolg.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 282 967 649	4 592 573 794	3 929 798 236	0	0	0	4 282 967 649	4 592 573 794	3 929 798 236
	8152	Közszo. tevékenység egyéb szolg.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 886 278	0	8 178 346	0	0	0	8 886 278	0	8 178 346
	8153	Fővárosi parkolás közvetített szolg.	0	0	0	0	0	0	330 216 266	332 100 000	332 735 757	0	0	0	0	0	0	330 216 266	332 100 000	332 735 757
	8154	Kerületi parkolás pótdíjazás (2013. előtti) közvetített szolg.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	184 863	194 106	111 071	184 863	194 106	111 071
	8155	Egyéb önkormányzati közvetített szolg.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10 220 395	4 926 400	5 172 720	258 169	4 926 400	5 172 720	10 478 564
	8156	Közvetített szolg. - telefon	57 308	60 173	473	8 099	8 000	727	0	0	5 339	2 330	2 447	8 784	1 119	1 175	36 388	68 856	71 795	51 711
	815901	Egyéb közvetített szolgáltatás - Dolgozók részére	22 574 906	23 725 066	32 355 739	150 228	14 933	173 588	0	0	44 220	3 322 329	3 488 445	312 310	22 382	23 501	20 084	26 069 845	27 251 946	32 905 941
IV.		Anyagjellegű ráfordítások (05-09. sorok)	229 436 241	266 116 143	271 006 106	1 093 328 463	1 206 126 047	1 149 505 441	433 030 143	440 590 785	456 571 722	4 365 618 782	4 673 102 403	4 034 105 974	34 498 115	36 223 021	29 470 459	6 155 911 744	6 622 158 399	5 940 659 702
10.	54	Bérlőköltség	510 199 922	575 229 150	567 812 325	232 958 883	310 855 854	241 312 003	74 973 754	73 215 773	92 155 760	275 043 509	368 111 855	345 304 750	162 891 459	215 558 805	167 657 152	1 256 067 527	1 542 971 437	1 414 241 990
11.	55	Személyi jellegű egyéb kifizetések	25 511 508	36 018 560	24 194 051	10 733 074	7 133 040	9 969 396	2 135 698	1 467 840	2 777 618	7 483 632	7 489 440	8 662 662	7 199 546	4 542 960	5 254 638	53 063 458	56 651 840	50 858 365
12.	56	Bérlőárúklékok	67 493 520	81 849 790	73 642 637	25 353 605	39 626 095	28 067 637	8 081 326	9 561 893	9 856 360	33 091 808	45 912 940	41 412 072	18 527 399	25 983 760	18 777 592	152 547 658	202 934 477	171 756 298
V.		Személyi jellegű ráfordítások (10-12. sorok)	603 204 950	693 097 499	665 649 013	269 045 562	357 614 989	279 349 036	85 190 778	84 245 506	104 789 738	315 618 949	421 514 235	395 379 484	188 618 404	246 085 525	191 689 382	1 461 678 643	1 802 557 754	1 636 856 653
VI.	57	Értékcsökkenési leírás	43 234 178	52 265 518	37 289 252	8 012 618	9 512 618	5 314 088	1 096 992	0	1 065 520	529 660	556 143	0	313 984	729 683	103 150	53 187 432	63 063 962	43 772 010
VII.		Egyéb ráfordítások	88 881 485	71 406 746	99 270 702	8 468 220	2 700 000	9 740 197	2 442 127	0	2 658 645	6 431 956	6 753 554	5 270 272	2 713 175	273 277	832 310	108 936 963	81 133 577	117 772 126
	861	Értékesített immat. javak, tárgyi eszközök, könyv szerinti értékvesztés	0	0	2 298 926	0	0	0	0	0	1 001 074	0	0	0	0	0	0	0	0	3 300 000
	8633	Parkoló automaták elszámolási hiánya	0	0	0	679 685	1 200 000	553 725	0	0	0	0	0	0	0	0	0	679 685	1 200 000	553 725
	8634	Biztosítási kártérítés önkormányzatot megillető része	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 432 061	6 753 664	5 247 737	0	0	0	6 432 061	6 753 664	5 247 737
	8635	Behajtási tevékenység elszámolt költségei	0	0	9 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 000
	8643	Elengedett követelés könyv szerinti értéke	0	0	4 321 672	7 203 696	1 500 000	6 556 931	0	0	0	0	0	22 860	2 452 911	0	832 310	9 656 607	1 500 000	11 733 773
	8652	Céltartalék képzése jövőbeni költségekre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	8662	Terv-en felüli értékcsökkenés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	86612	Követelések elszámolt értékvesztése	2 342 351	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 342 351	0	0
	86711	Innovációs	8 297 223	8 600 000	8 825 939	0	0	0	223 777	0	148 069	0	0	0	0	0	0	8 521 000	8 600 000	8 974 008
	86712	Környezetterhelési	2 176	2 377	2 298	0	0	0	88	0	38	0	0	0	0	0	0	2 264	2 377	2 336
	86713	Cégautó	366 753	395 325	662 783	0	0	0	9 747	0	10 573	0	0	0	0	0	0	376 500	395 325	673 356
	86714	Gépjárműadó	126 349	137 390	155 523	0	0	0	4 499	0	5 479	0	0	0	0	0	0	130 848	137 390	161 002
	86715	KATA váll. jutott bev. utáni adó kötelezettség	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	86725	Önellenzési pótlék, bírság	643 000	0	67 681	0	0	0	0	0	2 319	0	0	0	0	0	0	643 000	0	70 000
	86721	Iparszármazékok	55 316 042	52 500 000	58 839 533	0	0	0	1 491 860	0	987 187	0	0	0	0	0	0	56 807 902	52 500 000	59 826 720
	86722	Építmeny	9 429 116	9 763 200	15 703 424	0	0	0	334 084	0	367 499	0	0	0	0	0	0	9 763 200	9 763 200	16 070 923
	8691	Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	12 348 084	0	8 384 220	0	0	0	378 072	0	136 407	-105	-110	-325	260 264	273 277	0	12 986 315	273 167	8 520 302
	8692	Pótlékok	0																	

Teljeségi nyilatkozat

2026. május 15.

Correct Kft.
1139 Budapest, Forgách u. 19.

Ávár Mónika kamarai tag könyvvizsgáló részére

A jelen teljeségi nyilatkozat az **Terézvárosi Vagyonkezelő Zrt** (székhely: 1064 Budapest, Rózsa u.81-83. Cg.:01-10-042987) („a Társaság”) a 2025. december 31-én végződő évre vonatkozó, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („a Számviteli törvény”) alapján készített éves beszámolójának (a mérleg, az eredménykimutatás és a kiegészítő melléklet a továbbiakban együtt: „a pénzügyi kimutatások”) Önök által végzett könyvvizsgálatával kapcsolatosan készült, amely könyvvizsgálat célja annak megállapítása, hogy a Társaság által az üzleti évről készített éves beszámoló minden lényeges szempontból a 2000. évi C. törvény („a Számviteli törvény”) előírásai szerint készült, és ennek megfelelően megbízható és valós képet ad a Társaság 2025. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről. A könyvvizsgálat során ellenőrizni kell az éves beszámoló és a kapcsolódó üzleti jelentés adatainak összhangját, kapcsolatát is.

Legjobb tudomásunk és meggyőződésünk szerint megerősítjük az alábbiakat:

Pénzügyi kimutatások

1. Teljesítettük a pénzügyi kimutatások Számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítésével és bemutatásával kapcsolatban fennálló – a könyvvizsgálati megbízási szerződésben is rögzített – felelősségeinket, valamint a könyvvizsgálati megbízási szerződésben a pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatával kapcsolatban meghatározott kötelezettségeinket. Meggyőződésünk, hogy az általunk összeállított pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről. A pénzügyi kimutatások az előző évben alkalmazott alapelvekkel összhangban készültek.
2. Elismerjük az üzleti jelentésben foglaltakkal kapcsolatos felelősségünket és meggyőződésünk, hogy az üzleti jelentés a Társaság pénzügyi kimutatásaival összhangban van, valamint a Számviteli törvénnyel, illetve az üzleti jelentésre vonatkozó egyéb más jogszabályokkal összhangban készült. Az üzleti jelentés nem része a pénzügyi kimutatásoknak.
3. Elismerjük felelősségünket az olyan belső kontroll rendszer kialakításáért és működtetéséért, amely biztosítja az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes pénzügyi kimutatások elkészítését. Tudatában vagyunk annak, hogy a könyvvizsgálat nem a belső kontroll rendszer hiányosságainak feltárására irányul, ezért nem szükségszerű, hogy a könyvvizsgálat feltárjon minden, a nem megfelelő belső kontroll rendszer hiányosságaiból eredő lényeges hibát. A számviteli becslések készítése során általunk alkalmazott módszerek, adatok és jelentős feltételezések, valamint az azokhoz kapcsolódó közzétételek megfelelőek a Számviteli törvény összefüggésében az észszerű megjelenítés, értékelés vagy közzététel megvalósításához.
4. A kapcsolt felek közötti ügyletek és viszonyok elszámolása és közzététele a Számviteli törvénnyel összhangban történt, ideértve az ilyen ügyletekkel kapcsolatos követeléseket vagy tartozásokat, az értékesítések, beszerzések, hitelek, átruházások és pénzáradások összegét, a lízingszerződéseket, valamint a szóbeli és írásbeli garanciákat
5. *Megerősítjük, hogy a vállalatcsoporton belüli tranzakciók árazása a szokásos piaci árazásnak megfelelően történik, ezzel kapcsolatosan sem a tárgyévi könyvelésben, sem a helyi iparüzési adó, innovációs járulék, illetve társasági adó alapjában korrekció nem szükséges. Adóellenőrzés esetén ezeket az árakat a transzferár képzési előírásokkal összhangban alá tudjuk támasztani, és a vonatkozó dokumentációkat át tudjuk adni az adóhatóságnak.*
6. Sor került minden olyan helyesbítésre vagy közzétételre a pénzügyi kimutatásokban, amelyre vonatkozóan a pénzügyi kimutatások fordulónapja utáni időszakban bekövetkezett események miatt a Számviteli törvény helyesbítést vagy közzétételt ír elő.
7. A pénzügyi kimutatásokra vonatkozóan nincsenek Önök által feltárt nem helyesbített hibás állítások.

8. Elismerjük, hogy az általános forgalmi adó, a társasági adó, a munkavállalók személyi jövedelemadójának levonásával kapcsolatos, a társadalombiztosítási járulék, valamint egyéb adó- és illetékfizetési kötelezettségek teljesítése a Társaság felelőssége. Megerősítjük, hogy legjobb tudomásunk szerint a mai napig minden már esedékes ilyen jellegű bevallást a Társaság elkészített és benyújtott (kivéve a könyvvizsgálat során feltárt, adózást érintő hibákat, amelyek adóhatósággal történő utólagos rendezéséért a Társaság vezetése felel). A még nem esedékes bevallások tekintetében az adóvezetéseket az Önök rendelkezésére bocsátottuk, és nem számítunk lényeges eltérésre a végleges bevallásokban szereplő fizetendő adó összegében.
9. A pénzügyi kimutatásokban foglaltakon kívül nincs tudomásunk bármilyen egyéb lényeges tartozásról vagy követelésről, amely lényegesen befolyásolná a Társaság pénzügyi helyzetét.
10. Kijelentjük, hogy a jelen teljességi nyilatkozat megtételének napjáig elvégzett áttekintésünk és felmérésünk alapján nem azonosítottunk olyan eseményeket vagy feltételeket, amelyek önmagukban vagy együttesen olyan lényeges bizonytalanságot jeleznének, amely jelentős kétséget vethetne fel a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét illetően, a pénzügyi kimutatások fordulónapját követő 12 hónapot átfutó pénzügyi időszak vonatkozásában. Ennek alapján meggyőződésünk, hogy nincsenek olyan események vagy körülmények, és nem áll fenn olyan lényeges bizonytalanság, amelyeket a vállalkozás folytatásával kapcsolatban közzé kellene tennünk a kiegészítő mellékletben.
11. Kijelentjük, hogy a Társaság informatikai rendszereiben és azok kontrollkörnyezetében a tárgyidőszak kezdete és jelen teljességi nyilatkozat dátuma közötti időszak alatt nem történt olyan változás, adatvesztés, jogosulatlan hozzáférés, külső támadás, működési rendellenesség vagy egyéb rendkívüli esemény, amely lényegesen befolyásolná a pénzügyi kimutatások megbízhatóságát és a könyvvizsgálati bizonyítékok teljességét.
12. A következőket megfelelően közzétettük a kiegészítő mellékletben a Számviteli törvénnyel összhangban:
- o a Számviteli törvény által előírt, továbbá a Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről szóló megbízható és valós kép tulajdonosok, befektetők és hitelezők részére történő bemutatásához szükséges számszerű adatokat és magyarázatokat;
 - o a Társaság számviteli politikájának meghatározó elemeit és azok tárgyévi változását, a változás eredményre gyakorolt hatását
 - o a mérlegen kívüli tételeket, azok jellegét, kockázatait.
13. Megerősítjük, hogy a Társaság pénzügyi kimutatásaiban megfelelően kerültek kimutatásra az alábbiak: (ha és amelyek relevánsak az alábbiak közül)
- o A Társaság kapcsolt vállalkozás, igazgató, tisztségviselő vagy egyéb harmadik személy - ideértve ügyfeleket - nevében tett szóbeli garanciái.
 - o Minden harmadik félnek adott tényleges garancia.
 - o Korábban eladott eszközök visszavásárlására vonatkozó megállapodások.
 - o A részvény/üzletrész visszavásárlási opciók és megállapodások, az opciókra, jótállásra, átváltásra és egyéb célokra tartalékoltt részvények/üzletrészek, a részvény-kibocsátási kötelezettségek, illetve bármilyen, a Társaság munkavállalóinak részére történt részvény alapú kifizetésekkel kapcsolatos megállapodás.
 - o Azok a kötelezettségek, amelyeknek a hátralévő futamideje több, mint öt év; azok a kötelezettségek, amelyek zálogjoggal vagy hasonló jogokkal biztosítottak.
 - o Azok a pénzügyi kötelezettségek, amelyek a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából lényegesek vagy lényegessé válhatnak, de amelyek a mérlegben nem jelennek meg, különös tekintettel a jövőbeni nyugdíjfizetési, végkielégítési kötelezettségekre, valamint a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségekre.
 - o Azon mérlegen kívüli tételek és mérlegben nem szereplő megállapodások, amelyek bemutatásáról a számviteli törvény külön nem rendelkezik, amennyiben e tételekből és megállapodásokból származó kockázatok vagy előnyök lényegesek, és bemutatásuk szükséges a társaság pénzügyi helyzetének megítéléséhez.
 - o Mérlegen kívüli tételként a függő és a biztos (jövőbeni) kötelezettségvállalások
 - o A támogatási program keretében végleges jelleggel kapott, folyósított, illetve elszámolt összegek továbbá a támogatási program keretében kapott visszatérítendő (kötelezettségként kimutatott) támogatásra vonatkozó közzétételek.
 - o Veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagokkal kapcsolatos közzétételek.

- o Egyéb, a szokásos üzletmeneten kívül eső megállapodások.
14. Felmértük, hogy hol került sor mesterséges intelligencia - beleértve a generatív mesterséges intelligenciát (GenAI) - alkalmazására a pénzügyi kimutatások készítése során, valamint az Önök rendelkezésére bocsátott alátámasztó pénzügyi nyilvántartásokban és kapcsolódó adatokban, amennyiben ezen alkalmazás érintette vagy kapcsolódott olyan ügyletcsoporthoz, számlaegyenlegekhez és közzétételekhez, amelyek lényegesek voltak, vagy lényegessé válhattak, és tájékoztattuk Önöket ezekről az esetekről.
- Emellett áttekintettük azokat a területeket is, ahol mesterséges intelligenciát – beleértve generatív mesterséges intelligenciát (GenAI) – alkalmaztunk a megbízható és valós összképet adó pénzügyi kimutatások elkészítését támogató belső kontrollok kialakítása, bevezetése vagy fenntartása során, és ezekről a területekről szintén tájékoztatást adtunk Önöknek

A rendelkezésre bocsátott információ

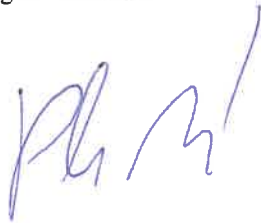
15. Megadtuk Önöknek az alábbiakat:
- o hozzáférést valamennyi olyan információhoz, amelyek tudomásunk szerint a pénzügyi kimutatások elkészítése szempontjából relevánsak, mint például a nyilvántartások, dokumentumok, valamint egyéb anyagok;
 - o további információkat, amelyeket a könyvvizsgálat céljára kértek tőlünk; továbbá
 - o korlátlan hozzáférést a Társaságnál lévő olyan személyekhez, akiktől Önök szükségesnek tartották könyvvizsgálati bizonyíték beszerzését.
16. Az Önök rendelkezésére bocsátottuk a tulajdonosok, valamint a Társaság irányító, ellenőrző és döntéshozó testületei által 2025. január 1-je és a legutóbbi ülés időpontja között tartott ülések valamennyi jegyzőkönyvét, határozatait, az alábbiak szerint.
17. Valamennyi ügylet rögzítése megtörtént a számviteli nyilvántartásokban, és azokat a pénzügyi kimutatások tartalmazzák. A pénzügyi kimutatásokban nincsenek lényeges hibák és nem kerültek lényeges tételek kihagyásra. A pénzügyi kimutatások minden olyan információt tartalmaznak, amelyek a Társaság pénzügyi, vagyoni és jövedelmi helyzetének megbízható és valós bemutatásához szükségesek a Számviteli törvény szerint, valamint tartalmazzák azokat a bemutatandó információkat, amelyeket a Társaságra vonatkozó törvények és jogszabályok előírnak.
18. A belső ellenőrzést érintően minden tudomásunkra jutott hiányosságról tájékoztattuk Önöket.
19. Közöltük Önökkel azon kockázat általunk való felmérésének az eredményeit, hogy a pénzügyi kimutatások csalás következtében lényeges hibás állításokat tartalmazhatnak.
20. Közöltük Önökkel a Társaságot érintő, az alábbiakban felsoroltak részvételével elkövetett csalással vagy vélt csalással kapcsolatos valamennyi információt, amelyről tudomásunk van:
- o vezetés,
 - o a belső kontrollban fontos szerepet játszó munkatársak, vagy
 - o mások, akik esetében a csalásnak lényeges hatása lehetett a pénzügyi kimutatásokra.
21. Közöltünk Önökkel minden, a Társaság pénzügyi kimutatásait érintő, munkavállalók, korábbi munkavállalók, elemzők, szabályozók vagy mások által tett, csalásra vagy vélt csalásra vonatkozó állítással kapcsolatos információt.
22. Közöltünk Önökkel minden ismert jogszabályi és szabályozási meg nem felelést vagy vélt meg nem felelést, amelynek hatásait figyelembe kellene venni pénzügyi kimutatások elkészítésekor vagy a pénzügyi kimutatásokban nyilvánosságra kellene hozni, vagy amely várható veszteség alapja lehetne. Felügyeleti szervektől nem érkezett olyan visszajelzés, amely szerint pénzügyi számviteli beszámolási gyakorlatunk nem lenne megfelelő, vagy olyan hiányosságok mutatkoznának benne, amelyek lényeges hatással lehetnének a pénzügyi kimutatásokra. A Társaság minden szempontból teljesítette azon szerződéses megállapodásait, amelyek nem-teljesítés esetén lényeges hatással lennének a pénzügyi kimutatásokra.
23. Közöltük Önökkel a Társaság kapcsolt feleinek azonosító adatait, valamint mindazokat a kapcsolt felek közti viszonyokat és ügyleteket, amelyekről tudomásunk van. A pénzügyi kimutatások alapjául szolgáló számviteli nyilvántartások pontosan és megbízhatóan, megfelelő részletességgel tükrözik a Társaság kapcsolt felekkel megvalósult ügyleteit.
24. A 2025. december 31-i pénzügyi kimutatások tartalmazzák a Társaság összes olyan készpénz és bankszámla egyenlegét, valamint minden egyéb ingatlanát és vagyonát, amelyről tudomásunk van. A

Társaság megfelelő jogcímmel rendelkezik a tulajdonában lévő összes eszközre, és nincsenek olyan lényeges következményekkel járó jelzálogok, biztosítékok vagy egyéb terhelések a Társaság egyetlen eszközén sem, amelyek ne lennének bemutatva a pénzügyi kimutatásokban.

25. Nincsenek a Társasággal szemben olyan lényeges nem érvényesített igények, amelyek Társaságunk jogi képviselőjének véleménye szerint érvényesíthetők lennének.
26. Nincs olyan tervünk vagy szándékunk, amelyet nem hoztunk volna tudomásukra, és amely lényegesen befolyásolná eszközeink és forrásaink besorolását vagy könyv szerinti értékét.
27. Tárgyévben ellenőrzés vagy önellenőrzés során nem azonosítottunk a Számviteli törvény alapján jelentős összegűnek minősített hibákat a korábbi üzleti évekre vonatkozóan.
28. A Társaság vezetésének, illetve az irányítással megbízott személyeknek nincs tudomása olyan eseményekről, amelyek a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló hatályos törvényben meghatározott visszaélések fogalmát kimerítenék.
29. Jelen nyilatkozat megtételének időpontjáig nem jutott tudomásunkra semmiféle olyan ügy vagy eset, amely lényeges hatással lehetne a 2025. december 31-én zárult üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatásokra és az azokkal kapcsolatban közzétett információkra. Nincs ismeretünk olyan tényről, amely lényeges kedvező vagy kedvezőtlen változást idézett vagy idézhet elő a Társaság pénzügyi helyzetében vagy tevékenysége eredményében.

Társaság képviselőjének/képviselőinek cégszerű aláírása

Terézvárosi Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.
elnök-vezérigazgató
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.





Correct Pénzügyi és Könyvszakértő Kft.
Ávár Mónika könyvvizsgáló részére

JOGI TELJESSÉGI NYILATKOZAT

Terézvárosi Vagyonkezelő
Nonprofit Zrt.
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.

Tisztelt Ávár Mónika Könyvvizsgáló Asszony!

Alulírott, dr. Kovács Ágnes Zsuzsanna, mint a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. (székhely: 1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.; a továbbiakban: „Társaság”) kamarai jogtanácsosa és Jogi igazgatója a Társaság 2025. évi pénzügyi kimutatásainak (mérleg, eredmény kimutatás kiegészítő melléklet) auditálásával kapcsolatban az alábbi jogi teljességi nyilatkozatot teszem:

1. Az alábbiakban a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-vel, mint alperessel szemben folyó peres eljárásokat (passzív pereket) kívánjuk bemutatni, amelyekből a Zrt.-nek esetleges pervesztés esetén fizetési kötelezettsége, pernyertesség esetén bevétele származhat. Amennyiben a tárgybeli peres eljárásokban, jogerős határozatban a felperes(ek) oldalán fizetési kötelezettséget állapítottak meg a Zrt. irányába, úgy a nem teljesítés miatt, a Zrt. által kezdeményezett végrehajtási eljárásokról is tájékoztatást adunk. A peres- és végrehajtási eljárások leírását az eljáró ügyvéd tájékoztatása és a rendelkezésünkre álló okiratok alapján készítettük.

Nincs információnk arra vonatkozóan, hogy a Terézvárosi Vagyonkezelő, mint alperes ellen folyamatban lenne peres eljárás.

2. Az alábbiakban a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatával, mint alperessel szemben folyó peres eljárásokat (passzív pereket) kívánjuk bemutatni. A peres- és végrehajtási eljárások leírását az eljáró ügyvéd tájékoztatása és a rendelkezésünkre álló okiratok alapján készítettük.

Sr.	Felperes(ek)	Pertárgyérték	Jogcím	Státusz	Megjegyzés
1.	Rocky Monday	38.898.314,-Ft	tulajdonjog megállapítása, jogalap nélküli gazdagodás	jogi eljárás folyamatban	Első fokú peres eljárás lezárult-alperesi pernyertességgel, másodfokú eljárás folyamatban
2.	Elek Anna Orsolya		tulajdonjog megállapítása,	jogi eljárás folyamatban	Első fokú peres eljárás lezárult – alperesi pervesztességgel, másodfokú eljárás folyamatban

3. Nincs információnk arra vonatkozóan, hogy a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. adott vagy vállalt volna garanciát.
4. Az alábbiakban a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-nek 2013. 12. 31. napjáig korábban tőketartalékában szereplő, továbbá a Zrt. tulajdonában álló ingatlanok



bérleti/használati díjának meg nem fizetése kapcsán indított peres, fizetési meghagyás kibocsátása iránti és végrehajtási eljárásokat kívánjuk bemutatni, amelyekből a Zrt-nek esetleges pervesztesség esetén fizetési kötelezettsége, pernyertesség esetén bevétele származhat. A peres- és végrehajtási eljárások leírását az eljáró ügyvéd tájékoztatása és a rendelkezésünkre álló okiratok alapján készítettük.

Sr.	Felperes(ek)	Pertárgyérték	Jogcím	Státusz	Megjegyzés
1.	Sógor Tamás	709.778,- Ft	tőke és járulécai	végrehajtás	
2.	GOM Ker. és Vendéglátóipari Bt-vel Tyütyünkov Plamen beltaggal	1.306.764,-Ft	tőke és járulécai	végrehajtás	Eljárás szünetel behajthatatlanság miatt

5. Az alábbiakban a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. egyéb, vagyoni helyzetét érintő jogi ügyekről adunk tájékoztatást.

Sr.	Jogosult/Hitelező	Kötelezett/adós	Pertárgyérték	Jogcím	Státusz	Megjegyzés
1.	Denco Kft.	Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.	4.495.333,- Ft	felszámolási eljárás	folyamatban	
2.	Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.	Denco Kft.	27.309.075,- Ft.	kötbér	folyamatban	„Tesz- liftek cseréje, beépítése és karbantartása” (fmh-ból, peres eljárás)
3.	Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.	Denco Kft.	35.679.946,-Ft.	kötbér	folyamatban	„TESZ felújítása III.” (peres eljárás)
4.	Öko-Hámor Kft.	Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.	-	törvényességi felülvizsgálati eljárás	folyamatban	

6. Az alábbiakban a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-vel szemben indult és/vagy jelenleg is folyamatban lévő közbeszerzési ellenőrzések kerülnek bemutatásra.

Sr.	Kérelmező	érték	bírság mértéke	Jogcím	Státusz	Megjegyzés
1.	3E international Beruházás-szervező Kft.	62.166.667,- Ft.	0,- Ft.	Műszaki ellenőri feladatok ellátása a Hunyadi téri vásárcsarnok felújítása során	Döntőbizottság a jogorvoslati kérelmet visszautasította	
2.	Közbeszerzési Hatóság Elnöke	14.750.000,- Ft.	1.200.000,- Ft.	Jusztícia parkolási ügyviteli szoftver vásárlása	a döntés közigazgatási per keretében megtámadásra került	Kbt. mellézőse
3.	Fépkar Építő és Karbantartó Kft	200.000.000,- Ft	1.500.000,- Ft.	Terézváros lakás-helyiség gyorsszolgálat 2025	a döntés közigazgatási per keretében megtámadásra került	Kbt. megsértése
4.	Közbeszerzési Hatóság Elnöke	1.980.000.000,- Ft.	5.000.000,- Ft.	Magasépítési munkálatok – keretmegállapodás 2023	a döntés közigazgatási per keretében megtámadásra	Kbt. megsértése



5.	Közbeszerzési Hatóság Elnöke	19.000.000,- Ft.	1.400.000,-Ft.	Jusztíciá Parkolási Rendszer fejlesztése	került a döntés nem került megtámadásra	Kbt. megsértése
----	---------------------------------	---------------------	----------------	--	--	-----------------

7. Az alábbiakban a **Terézvárosi Vagyongkezelő Nonprofit Zrt.-vel szemben** indult és/vagy jelenleg is folyamatban lévő egyéb ellenőrzések kerülnek bemutatásra

Sr.	Eljáró hatóság	Jogcím	Státusz	Megjegyzés
1.	Budapest Főváros Kormányhivatala Foglalkozás-felügyeleti és munkavédelmi főosztály	foglalkoztatás- felügyeleti ellenőrzés	az ellenőrzés intézkedés nélkül lezárult	

8. Az alábbiakban a **Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatával szemben** folyamatban lévő vagy volt követeléseket részletezzük, melyek behajtása peres eljárás, fizetési meghagyásos eljárás alapján történik/történt.

Sr.	Jogosult	tőkekövetelés	Jogcím	Státusz	Megjegyzés
1.	Fővárosi Csatornázási Művek	122.867,- Ft.	közmű tartozás	Önkormányzat fizette meg	fmh.
2.	DBF Zrt.	132.614,- Ft.	közmű tartozás	Önkormányzat fizette meg	fmh.
3.	DBF Zrt.	558.022,- Ft.	közmű tartozás	Önkormányzat fizette meg	fmh.
4.	DBF Zrt.	43.434,- Ft.	közmű tartozás	Önkormányzat fizette meg	fmh.
5.	DBF Zrt.	20.976,- Ft.	közmű tartozás	Önkormányzat fizette meg	fmh.
6.	DBF Zrt.	49.799,- Ft.	közmű tartozás	Önkormányzat fizette meg	fmh.

A fentiek felül tájékoztatom, hogy a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata nevében és képviseletében, a felek között hatályban lévő Megbízási Szerződés alapján 2025.01.01. napja és 2025.12.31. Társaságunk 16 peres eljárást, 7 fmht. és mindösszesen 30 végrehajtást indított. Míg a felek között érvényben lévő haszonbérleti szerződés alapján Társaságunk a kerületi parkolás vonatkozásában 1977 fmh., 1131 végrehajtás és 65 per, a fővárosi parkolás vonatkozásában 966 fmh., 681 végrehajtást és 27 pert került megindításra.

Budapest, 2026. február 27.

Tisztelettel:

dr. Kovács Agnès Zsuzsanna
Jogi Igazgató, kamarai jogtanácsos

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A(z) Terézvárosi Vagyonkezelő Zrt tulajdonosainak

Vélemény

Elvégeztük a(z) **Terézvárosi Vagyonkezelő Zrt** (székhely: 1064 Budapest Rózsa u.81-83., Cg:01-10-042987) („a Társaság”) 2025. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2025. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **3 167 712 E Ft**, az adózott eredmény **206 739 E Ft (nyereség)** -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

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

A vélemény alapja

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

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

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a(z) **Terézvárosi Vagyonkezelő Zrt 2025. évi üzleti jelentéséből** állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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

Véleményünk szerint a(z) **Terézvárosi Vagyonkezelő Zrt 2025. évi üzleti jelentése** minden lényeges vonatkozásban összhangban van a(z) **Terézvárosi Vagyonkezelő Zrt 2025. évi éves beszámolójával** és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

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

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

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

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

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2026. május 15.

könyvvizsgáló cég képviselőjének aláírása

Ávár Mónika

Correct Kft.

1139 Budapest, Forgách u. 19.

nyilvántartási szám: 000079

kamarai tag könyvvizsgáló aláírása

Ávár Mónika

nyilvántartási szám: 007336