

11868435821011420

Statisztikai számjel

20-10-040187

Cégjegyzék száma

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.

8900 Zalaegerszeg, Sütő utca 4. 1/1

06/92 510175

Éves beszámoló

2025

Keltezés: 2026. április 10.

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Adószám: 11868435-2-20
R.: 11749008-20183475

P.H.

11868435821011420
Statistikai számjel

20-10-040187
Cégjegyzék száma

11

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2025. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí- tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök	660851	0	643451
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	1607	0	947
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	Vagyoni értékű jogok			
6	Szellemi termékek	1607		947
7	Üzleti vagy cégérték			
8	Immateriális javakra adott előlegek			
9	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	615794	0	598504
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	610581		593274
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	5213		3230
14	Tenyészállatok			
15	Beruházások, felújítások			
16	Beruházásokra adott előlegek			2000
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	43450	0	44000
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	43000		44000
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21	Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
22	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
23	Egyéb tartós részesedés	450		
24	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
25	Egyéb tartósan adott kölcsön			
26	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
29	IV. HALASZTOTT ADÓKÖVETELÉS			

Keltezés: 2026. április 10.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Adószám: 11868435-2-20
B.: 11749008-20183475

11868435821011420

Statisztikai számjel

20-10-040187

Cégjegyzék száma

12

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2025. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
30	B. Forgóeszközök	139855	0	133019
31	I. KÉSZLETEK	0	0	0
32	Anyagok			
33	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
34	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
35	Késztermékek			
36	Áruk			
37	Készletekre adott előlegek			
38	II. KÖVETELÉSEK	71628	0	69323
39	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	64739		61647
40	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
41	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
42	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
43	Váltókövetelések			
44	Egyéb követelések	6889		7676
45	Követések értékelési különbözete			
46	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
47	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
48	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
49	Jelentős tulajdoni részesedés			
50	Egyéb részesedés			
51	Saját részvények, saját üzletrészek			
52	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
53	Értékpapírok értékelési különbözete			
54	IV. PÉNZESZKÖZÖK	68227	0	63696
55	Pénztár, csekkek	329		380
56	Bankbetétek	67898		63316
57	C. Aktív időbeli elhatárolások	2683	0	10549
58	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	283		7789
59	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2400		2760
60	Halasztott ráfordítások			
61	Eszközök összesen	803389	0	787019

Keltezés: 2026. április 10.

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
 8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
 Adószám: 11868435-2-20
 B.: 11749008-20183475
 P.H. 1

a vállalkozás vezetője (képviselője)

11868435821011420
Statistikai számjel

20-10-040187
Cégjegyzék száma

13

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

2025. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí- tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
62	D. Saját tőke	430898	0	437397
63	I. JEGYZETT TŐKE	473500		473500
64	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
65	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
66	III. TŐKETARTALÉK			
67	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-43019		-42602
68	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
69	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK	0	0	0
70	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
71	Valós értékelés értékelési tartaléka			
72	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	417		6499
73	E. Céltartalékok	10799	0	10799
74	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
75	Céltartalék a jövőbeni költségekre	10799		10799
76	Egyéb céltartalék			
77	F. Kötelezettségek	104778	0	104166
78	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
79	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
80	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben			
81	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
82	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
83	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
84	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
85	Átváltoztatható és átváltozó kötvények			
86	Tartozások kötvénykibocsátásból			
87	Beruházási és fejlesztési hitelek			
88	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
89	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
90	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
91	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
92	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
93	Halasztott adókötelezettség			

Keltezés: 2026. április 10.

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. a vállalkozás vezetője (képviselője)
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Adószám: 11868435-2-20
B.: 11749008-20183475

11868435821011420
Statistikai számjel

20-10-040187
Cégjegyzék száma

14

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

2025. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
93	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	104778	0	104166
94	Rövid lejáratú kölcsönök			
95	ebből: az átváltoztatható kötvények			
96	Rövid lejáratú hitelek			
97	Vevőktől kapott előlegek	7650		7650
98	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	56313		54064
99	Váltótartozások			
100	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
101	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			
102	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
103	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	40815		42452
104	Kötelezettségek értékelési különbözete			
105	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
106	G. Passzív időbeli elhatárolások	256914	0	234657
107	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	2162		
108	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	13129		106
109	Halasztott bevételek	241623		234551
110	Források összesen	803389	0	787019

Keltezés: 2026. április 10.

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Adószám: 11868435-2-20
B.: 11749908-20183475

a vállalkozás vezetője (képviselője)

11868435821011420
Statistikai számjel

20-10-040187
Cégjegyzék száma

21

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

2025. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosí- tásai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	1 Belföldi értékesítés nettó árbevétele	326065		374152
2	2 Exportértékesítés nettó árbevétele			
3	I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	326065	0	374152
4	3 Saját termelésű készletek állományváltozása ±			
5	4 Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
6	II. Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	0	0	0
7	III. Egyéb bevételek	85120		64063
8	ebből: visszaírt értékvesztés	1311		2447
9	5 Anyagköltség	15653		2920
10	6 Igénybe vett szolgáltatások értéke	118458		86744
11	7 Egyéb szolgáltatások értéke	2211		3342
12	8 Eladott áruk beszerzési értéke			68640
13	9 Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	119215		101969
14	IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	255537	0	263615
15	10 Bérköltség	78794		88701
16	11 Személyi jellegű egyéb kifizetések	8903		8276
17	12 Bérjárulékok	9713		10825
18	V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	97410	0	107802
19	VI. Értécsökkenési leírás	20735		20736
20	VII. Egyéb ráfordítások	37579		32124
21	ebből: értékvesztés	10460		19293
22	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V- VI-VII)	-76	0	13938

Keltezés: 2026. április 10.

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Adószám: 11868435-2-20
B.P. H-749008-20183475

a vállalkozás vezetője (képviselője)

11868435821011420

Statisztikai számjel

20-10-040187

Cégjegyzék száma

22

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (össz költség eljárással)

2025. december 31.

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
23	13 Kapott (járó) osztalék és részesedés			
24	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
25	14 Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek			
26	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
27	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek			
28	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
29	16 Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek			
30	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
31	17 Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	4121		200
32	ebből: értékelési különbözet			
33	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	4121	0	200
34	18 Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
35	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
36	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamvesztések			
37	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
38	20 Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	265		62
39	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
40	21 Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése			
41	22 Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	2506		6180
42	ebből: értékelési különbözet			
43	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	2771	0	6242
44	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	1350	0	-6042
45	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	1274	0	7896
46	X. Adófizetési kötelezettség	857		1397
47	X/1. Halasztott adókülönbözet (±)			
48	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X±X/1)	417	0	6499

Keltezés: 2026. április 10.

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Adószám: 11868435-2-20
B.: P11890008-20183475

a vállalkozás vezetője (képviselője)

ZALAEGERSZEGI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

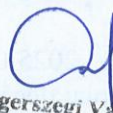
8900 Zalaegerszeg

Sütő u. 4.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

a

**2025.12.31-i
Éves beszámolóhoz**


Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Adószám: 11868435-2-20
B.: 11749008-20183475

1. A vállalkozás bemutatása

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 1999. május 7-én alakult meg, 50 MFt jegyzett tőkével.

Alakuláskor a kibocsátott részvények

száma:	100 db
névértéke:	500.000 Ft/db

A társaság tulajdonosa Zalaegerszeg MJV Önkormányzata.

Az alapítás óta a ZMJV Közgyűlése két alkalommal döntött a társaság jegyzett tőkéjének felemeléséről.

- 2002. július 11-én a Zalaegerszeg MJV Önkormányzatának Közgyűlése a társaság jegyzett tőkéjének 3 MFt-tal és tőketartalékának 357 MFt-tal történő felemeléséről határozott.
- 2003. évben a közgyűlés határozata alapján a jegyzett tőke 200 MFt-tal felemelésre került, így a társaság jegyzett tőkéje 253 MFt-ra nőtt.

A társaság 2005. évben átalakult. 2005.04.19-én az Egerszegi Stadion Kft. kivált a társaságból. A végleges vagyonmegosztás alapján egyéb források mellett átadásra került a tőketartalék 357 MFt összegben, ami így a részvénytársaság könyveiből kivezetésre került. Az átalakulás során a mérlegben szereplő jegyzett tőke összege nem változott, az 253 MFt.

2010. évben a Zalaegerszegi Város-rehabilitációs Kft. 2010. július 31-i dátummal beolvadt a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt-be, melynek következtében a mérlegben szereplő jegyzett tőke a beolvadó Kft. jegyzett tőkéjének összegével - 20 MFt-tal, - 273 MFt-ra nőtt.

2014.02.24-én tőkeemelésre került sor, így a jegyzett tőke 473 MFt lett. A törzstőke emelés bejegyzése 2014.09.08-án történt meg.

2019. 09.25-i cégbírósági bejegyzéssel a törzstőke 500 e Ft-tal ismét megemelésre került.

A Zrt. alaptevékenysége: ingatlanfejlesztés

A társaság képviselőjére jogosult személy: 2012. január 16-tól – Oláh Gábor – vezérigazgató.

A részvénytársaság könyvvizsgálatra kötelezett.

Könyvvizsgáló neve: Szijártóné Gorza Klára

Könyvvizsgáló kamarai száma: 001067

A könyvvizsgálat éves díja: 1.075.000 Ft

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok irányításáért, végrehajtásáért felelős személy: Nagyné Hatvani Ágnes (Regisztrációs száma: MKVK: 001044).

2. Számviteli politika

Beszámolási időszak: 2025.01.01. – 2025.12.31.

A mérleg fordulónapja: december 31.

A Szt. 8. § (2) bekezdésében meghatározott beszámolási forma közül a Zrt. az „A” variációjú éves beszámoló formát alkalmazza, melyet kettős könyvvitellel támaszt alá.

A mérleg tartalmát és tagolását tekintve a Szt. 1. sz. melléklet szerinti tételeket foglalja magában.

Az eredmény megállapítás módja: összköltség eljárással történik

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. könyveit, nyilvántartásait a számviteli törvényben foglaltaknak megfelelően kialakított számviteli politika szerint vezeti.

A mérlegkészítés időpontja: 2026. február 28.

Az ellenőrzés, önellenőrzés hibáit akkor tekinti a Zrt. jelentősnek, ha az egy adott évet érintő hibák és hibahatások (eredményt, saját tőkét érintő) értékének összege előjelétől függetlenül eléri az adott év mérleg főösszegének 2 %-át.

2025. évben nem volt a megelőző évek mérleg beszámolóival kapcsolatosan önellenőrzéssel, vagy ellenőrzés során feltárt jelentős összegű hiba.

Az eszközök a könyvekben bekerülési értéken szerepelnek.

A tárgyi eszközök, az immateriális javak esetében az értékelés alapja a beszerzési ár.

A tárgyi eszközök állományára vonatkozóan az Zrt. egyedileg határozza meg az értékcsökkenési kulcsokat és számolja el az értékcsökkenést a számviteli politikában rögzítettek szerint. A társaság a társasági adóról szóló törvény mellékletében meghatározott leírási kulcsokat alkalmazza.

Az értékcsökkenés elszámolása negyedévente, az üzembe helyezés napjától a maradványértékig, illetve selejtezésig, vagy értékesítésig történik.

A 200.000 Ft alatti egyedi értékű tárgyi eszközök beszerzésekor azonnal egy összegben leírásra kerülnek.

Terven felüli értékcsökkenési leírásra akkor kerül sor, ha az adott eszköz erkölcsileg, vagy fizikailag elavul, megrongálódik, piaci értéke jelentősen lecsökken.

A befektetett eszközök között vannak nyilvántartva:

Immateriális javak

Vagyoni értékű jogok

Szoftverek

Alapítás aktivált értéke

Tárgyi eszközök

Ingatlanok

Műszaki berendezések, gépek

Egyéb berendezések, felszerelések, járművek

Számítástechnikai gépek

Hírközlő berendezések

Egyéb irodai műszaki berendezések

Járművek

Befektetett pénzügyi eszközök

Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban

A társaság az értékcsökkenéseket a társasági adótörvény adta lehetőségek szerint számolta el.

3. A mérleghez kapcsolódó kiegészítő információk

Eszközök

A. Befektetett eszközök

2025.12.31-én a befektetett eszközök nettó értéke 643.451 e Ft volt.

A befektetett eszközök bruttó értékének alakulása 2025. évben

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Nyitó egyenleg	Növekedés	Csökkenés	Záró Egyenleg
<i>I. Immateriális javak</i>	5.588			5.588
Vagyoni értékű jogok	2.288			2.288
Szellemi termékek	3.300			3.300
<i>II. Tárgyi eszközök</i>	820.108	4.582	10.165	814.525
Ingatlanok	793.707		185	793.522
Műszaki és egyéb berend.	0			0
Egyéb berend.felszer.járművek	26.401	1.880	9.980	18.301
Befejezetlen beruházások	0			0
Beruházásokra adott előleg		2.000		2.000
Kisért.tárgyi eszk.	0	702		702
<i>III. Befekt. pénzügyi eszközök</i>	43.450	1.000	450	44.000
Tartós részesedés kapcs váll.	43.000	1.000		44.000
Egyéb tartós részesedés	450		450	0
Összesen:	869.146	3.582	10.615	864.113

Tervszerinti értékcsökkenési leírás alakulása 2025. évben

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Nyitó Egyenleg	Növekedés	Csökkenés	Záró Egyenleg
<i>I. Immateriális javak</i>	3.981	660		4.641
Vagyoni értékű jogok	2.288			2.288
Szellemi termékek	1.693	660		2.353
<i>II. Tárgyi eszközök</i>	204.314	20.076	8.369	216.021
Ingatlanok	183.126	17.187	65	200.248
Műszaki és egyéb berend.	0			0
Egyéb berend.felszer.járművek	21.188	2.187	8.304	15.071
Kisért.tárgyi eszk.		702		702
Összes amortizáció	208.295	20.736	6.051	220.662

B. Forgóeszközök

A forgóeszközök 2025. december 31-i értéke 133.019 e Ft. Ezen belül a mérleg sorok az alábbiak szerint alakultak:

I. Készletek

Készletállománya nincs a Társaságnak.

II. Követelések

Ez a mérlegsor meghatározóan a Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők), év végén fennálló, kiszámlázott, egyeztetett 108.662 e Ft összegét mutatja, csökkentve a 47.015 e Ft elszámolt értékvesztéssel. A mérlegsoron így 61.647 e Ft szerepel. A nagy összegű értékvesztés elszámolására azért került sor, mivel a Zrt egy meghatározó volt bérlője ellen felszámolási eljárás van folyamatban.

A még itt szereplő egyéb követelések – 7.676 e Ft – az alábbiakból tevődik össze:

Egyéb követelések	Összeg eFt-ban
Előlegek	231
Ktgvetéssel szembeni kiut.ig.	6.573
Környezetterhelési díj	4
Társasági adó	418
Egyéb követelés	450
Összesen:	7.676

Rövid lejáratú értékpapír nem volt a társaság tulajdonában az időszak végén.

IV. Pénzeszközök

A pénztár és a bankszámlák egyenlegei a megfelelő egyeztetések elvégzése után kerültek elfogadásra.

A pénzeszközök állománya 63.696 e Ft. Ebből a pénztár 380 e Ft, a bankbetétek összege pedig 63.316 e Ft.

C. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások összege: 10.549 e Ft, melynek összetevői:

2025. évet érintő bevételek :	7.789 e Ft
2026. évet érintő biztosítási díj:	2.760 e Ft

Források

D. Saját tőke

A társaság jegyzett tőkéje 473.500 eFt.

Az eredménytartalék - 42.602 e Ft, az adózott eredmény a Zrt. eredménykimutatásában szereplő értékkel megegyezően 6.499 e Ft nyereség.

E. Céltartalék

A jövőbeni költségekre képzett céltartalék 10.799 e Ft.

F. Kötelezettségek

A kötelezettségek összege 104.166 e Ft rövid lejáratú kötelezettség.

A rövidlejáratú kötelezettségeken belül a szállító tartozás 54.064 e Ft, a vevőknek fizetett előleg 7.650 e Ft, az egyéb kötelezettségek összege 42.452 e Ft, az alábbiaknak megfelelően:

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	Összeg eFt-ban
Szja	2.833
Cégautóadó	137
Áfa	7.745
Innovációs járulék	201
Illeték	2.640
Klímadíj	6
TB járulék	2.818
Szociális hozzájárulási adó	2.221
Óvadék, kaució	17.269
Egyéb kötelezettség(köv.időszaki áfa)	6.465
Iparűzési adó	117
Összesen:	42.452

E. Passzív időbeli elhatárolások

A bevételek, költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása 234.657 e Ft, az alábbiak szerint:

Passzív időbeli elhatárolások	Összeg eFt-ban
Telefon, internet	24
Egyéb szolgáltatási díj	4
Közüemi szolg.	3
Közös költségek	75
Fejl.célra kapott támogatás	234.551
Összesen:	234.657

Az eszközök és források értéke egyezően 787.019 e Ft.

4. Az eredmény-kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A beszámoló által érintett időszakban a társaság belföldi értékesítésből származó nettó árbevétele 374.152 e Ft volt, amely a következő tevékenységekből származik:

Tevékenység megnevezése	Árbevétel eFt-ban 2024. év	%	Árbevétel eFt-ban 2025. év	%
Ingatlan bérbeadás	158.635	48,6	167.194	44,7
Vagyongazdálkodás megbízási díja	1.963	0,6	1.964	0,5
Befekt.támogatási progr. bev.	8.000	2,5	8.000	2,1
Projektmenedzsmenti feladatok	33.418	10,3	29.989	8,0
Tovább számlázott szolg.	95.986	29,4	82.611	22,1
Ingatlanügynöki tev.	14.950	4,6		
Ingatlan értékesítés			71.043	19,0
Egyéb bevétel	13.113	4,0	13.351	3,6
Összesen:	326.065	100,0	374.152	100,0

A társaság 2025. évben 64.063 e Ft egyéb bevételt realizált, melynek 85 %-a - 54.470 e Ft – az Önkormányzat által a működéshez nyújtott támogatás.

A bevételek, költségek, ráfordítások egyenlegeként a következő eredménykategóriák keletkeztek:

Üzemi tevékenység eredménye	13.938 e Ft
Pénzügyi műveletek eredménye	- 6.042 e Ft
Adózás előtti eredmény	7.896 e Ft
Adófizetési kötelezettség	1.397 e Ft
Adózott eredmény	6.499 e Ft

A társaság 107.802 e Ft személyi jellegű ráfordítást számolt el 2025 évben. Munkavállalóinak átlagos létszáma 2025-ben 10 fő. A bérköltségként kifizetett 88.701 e Ft tartalmazza a dolgozóknak kifizetett munkabért, prémiumot, jutalmat, és a tisztségviselőknek járó tiszteletdíjakat.

A vezérigazgató részére 2025-ben 21.960 e Ft bér és prémium került kifizetésre.

A társaság felügyelő bizottsága 6 főből áll. Tiszteletdíjként 4.920 e Ft került részükre kifizetésre, ezen felül más díjazásban nem részesültek.

A személyi jellegű ráfordítások tartalmazzák még az egyéb személyi jellegű kifizetéseket (8.276 e Ft), mint pl. a megbízási díjak, a dolgozóknak juttatott cafeteria, reprezentáció, valamint a bérjárulékokat (10.825 e Ft).

A pénzügyi műveletek eredménye az egyéb pénzügyi bevételekből (árfolyamnyereség), valamint a lízing után fizetett kamatok, valamint elszámolt árfolyamveszteségek különbözetéből adódik.

A társaság az alábbi társasági adóalap növelő és csökkentő tételekkel számolt a beszámolási időszakban:

Adóalap növelő:

- Számviteli tv. szerint elszámolt értékcsökkenési leírás + kivezetett eszközök nyilv.értéke, terven felüli écs.	21.457 e Ft
- Elengedett követelés	670 e Ft
- Értékvesztés	19.293 e Ft

Adóalap csökkentő:

- Társasági adótv. szerint elszámolt értékcsökkenési leírás kivezetett eszközök nyilv.értéke	21.103 e Ft
- Visszaírt értékvesztés	2.447 e Ft
- Elhatárolt veszteség	10.243 e Ft

5. A Társaság tevékenységének elemzése

Vagyoni helyzet vizsgálata

A társaság vagyoni helyzetének elemzéséhez a vagyoni, illetve az eszközstruktúrát, valamint a befektetett és forgóeszközök megoszlását vizsgáltuk.

1. Tartósan befektetett eszközök aránya

	Bázis időszak	Tárgy időszak
Befektetett eszk.	660.851	643.451
----- * 100 =	----- * 100 = 82,3	----- * 100 = 81,8
Összes eszköz	803.389	787.019

A tartósan befektetett eszközök aránya a Zrt-nél jelentős arányú.

2. Forgóeszközök aránya

Forgóeszköz	139.855	133.019
----- * 100 =	----- * 100 = 17,4	----- * 100 = 16,9
Összes eszköz	803.389	787.019

A forgóeszközökön belül a vevőállomány képvisel jelentős nagyságrendet.

3. Saját tőke aránya

Saját tőke	430.898	437.397
----- * 100 =	----- * 100 = 53,6	----- * 100 = 55,6
Összes forrás	803.389	787.019

A saját tőke aránya kismértékben nőtt az összes forrás csökkenése következtében.

4. Befektetett eszközök fedezettsége

Fedezet I. mutató

Saját tőke	430.898	437.397
----- * 100 =	----- = 65,2	----- = 68,0
Befektetett eszk.	660.851	643.451

5. Pénzügyi helyzet vizsgálata

1. Likviditási mutató

Forgóeszközök	139.855	133.019
----- =	----- = 1,3	----- = 1,3
Rövid lejáratú kötelezettségek	104.778	104.166

2. Eladósodottság foka

Kötelezettség	104.778	104.166
----- * 100 =	----- * 100 = 13,0	----- * 100 = 13,2
Eszközök összesen	803.389	787.019

A Zrt. összes eszközeinek 2024-ben 13,0 %-át, 2025-ben 13,2 %-át finanszírozta idegen tőke.

6. Jövedelmezőségi mutatók

1. Árbevétel arányos nyereség

Üzemi eredmény	- 76	13.938
----- * 100 =	----- * 100 =	----- * 100 = 3,7
Értékesítés nettó árbevétele	326.065	374.152

2. Saját tőke jövedelmezősége

Üzemi eredmény	- 76	13.938
----- * 100 =	----- * 100 =	----- * 100 = 3,7
Saját tőke	430.898	437.397

3. Az alaptőke jövedelmezősége

Adózott nyereség	417	6.499
----- * 100 =	----- * 100 = 0,3	----- * 100 = 1,4
Jegyzett tőke	473.500	473.500

A Zrt. éves mérlegét és eredménykimutatását a társaság választott könyvvizsgálója ellenőrizte és hitelesítette.

Egyéb tájékoztató adatok

A zártkörű részvénytársaság tulajdonosa: Zalaegerszeg MJV Önkormányzata
8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.

A részvények száma és névértéke 2025. december 31-én:

Törzsrészvény	546 db	273.000.000,- Ft
Elsőbbségi részvény	1 db	500.000,- Ft
Osztalék elsőbbségi részvény	400 db	200.000.000,- Ft

A zártkörű részvénytársaság 100 %-ban tulajdonosa a 2016. április 20-án bejegyzett Zala Inkubátor Kft-nek.

A Zala Inkubátor Kft székhelye: 8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.

A Kft. 2025.12.31 egyszerűsített beszámolója szerint

- saját tőke	43.019 e Ft
- jegyzett tőke	43.000 e Ft
- adózott eredmény	601 e Ft

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2025.09.22-én megalapította a Zeg-Energy nonprofit Kft-t 3.000 e Ft törzstőkével. 2025 évben 1.000 e Ft került ebből befizetésre, így mérlegen kívüli kötelezettséggént még további 2.000 e Ft jegyzett tőke befizetési kötelezettséget tart nyilván.

A Zrt. nem végez olyan tevékenységet, amely környezetvédelemmel kapcsolatos intézkedések bevezetését igényelné.

Zalaegerszeg, 2026. április 10.

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Adósz. 35-2-20
B.: 11747000-20183475
1.

A vállalkozás vezetője

Cash-Flow kimutatás

Megnevezés	2024	2025
1. Adózás előtti eredmény +/-	1.274	7.896
2. Elszámolt amortizáció +	20.735	20.736
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás +/-	8.558	3.371
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +/-	-2.354	
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +/-	-6.506	-23
6. Szállítói kötelezettség változása +/-	-34.982	-2.249
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +/-	-5.669	1.637
8. Passzív időbeli elhatárolások változása +/-	-13.882	-22.257
9. Vevőkövetelés változása +/-	31.485	3.092
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +/-	3.051	-2.787
11. Aktív időbeli elhatárolások változása +/-	15.008	-7.866
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-3.791	-1.616
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás (1-13 sorok)	12.927	-66
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-456	-2.582
15. Befektetett eszközök eladása +	34.113	142
16. Kapott osztalék, részesedés +		
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás (14-16 sorok)	33.657	-2.440
17. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +		
18. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
19. Hitel és kölcsön felvétele +		
20. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
21. Véglegesen kapott pénzeszköz +		
22. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
23. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
24. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-9.024	-2.025
25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
26. Véglegesen átadott pénzeszköz -		
27. Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása +/-		
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás (17-27 sorok)	-9.024	-2025
IV. Pénzeszközök változás (I+-II+-III) +/-	37.560	-4.531

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Adószám: 11868435-2-20
B.: 11849008-20183475