

## Fedőlap

### Az előterjesztés közgyűlés elé kerül

Az előterjesztés tárgyalásának módja: Nyílt/Zárt ülés

Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2026. május 21.

**Az előterjesztés címe: Javaslat a Vasmű u. 41. Irodaház Kft. 2025. évi egyszerűsített éves beszámolójának megismerésére, valamint a felügyelőbizottsági tagok személyére történő javaslattételre**

**Előterjesztő: Pintér Tamás Polgármester**

**Az előterjesztést véleményezte:**

jogi, ügyrendi, pénzügyi és városgazdálkodási bizottság

2026. 05. 19.

**Meghívott:** Horváth Anita ügyvezető, Vasmű u. 41. Irodaház Kft.

**Az előterjesztés rövid tartalma:**

A Vasmű u. 41. Irodaház Kft. megküldte megismerés céljából Dunaújváros MJV Közgyűlésének 2025. évi egyszerűsített éves beszámolóját, továbbá szükséges javaslatot tenni a felügyelőbizottsági tagok személyére.

**Az előkészítő adatai:**

Szervezeti egység neve: Vagyonkezelési Osztály Iktatószám: KP/15519/2026

Ügyintéző neve:

Engyel László

Szervezeti egység vezető aláírása:

Dr. Vántus Judit osztályvezető



.....

**Az előterjesztés ellenőrzése:**

1. Törvényességi véleményezésre bemutatva:

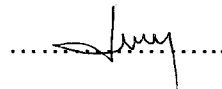
Ellenőrzés dátuma: 2026.05.19.



.....

2. Költségvetési ellenőrzésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma: 2026.04.29.



3. Közbeszerzési ellenőrzésre bemutatva:

Ellenőrzés dátuma: .....

.....



## Javaslat

**a Vasmú u. 41. Irodaház Kft. 2025. évi egyszerűsített éves beszámolójának megismerésére, valamint a felügyelőbizottsági tagok személyére történő javaslattételre**

**Tisztelt Közgyűlés!**

A Vasmú út 41. Irodaház Kft. a Közgyűlés, mint a tulajdonos egyetlen részvényese részére megküldte a 2025. évi üzleti évről szóló

- a 2025.évi mérlegbeszámolót (**a I. határozati javaslat 1. számú melléklete**),
- a 2025. évi eredménykimutatást (**a I. határozati javaslat 2. számú melléklete**),
- a 2025. évi kiegészítő mellékletet (**a I. határozati javaslat 3. számú melléklete**),
- felügyelőbizottsági jegyzőkönyvet (**az előterjesztés 1. számú melléklete**).

A Felügyelőbizottság az éves beszámolót elfogadásra javasolja a tulajdonosnak, a DVG Zrt.-nek. (**az előterjesztés 1. számú melléklete**)

A tulajdonos, DVG Zrt. álláspontja nem ismert.

A felügyelőbizottság tagjainak megbízása 2026. május 31-én lejár, ennek okán a személyeket illetően javaslattételi lehetősége van Dunaújváros MJV Önkormányzatának.

Az előterjesztést tárgyalta a jogi, ügyrendi, pénzügyi és városgazdálkodási bizottság. A bizottság elnöke a bizottság véleményét szóban ismerteti a közgyűlésen.

Fentiekre tekintettel az alábbi határozati javaslatot terjesztjük elő:

### I.HATÁROZAT JAVASLAT

#### **Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének**

#### **.../2026. (V.21.) határozata**

**a Vasmú u. 41. Irodaház Kft. 2025. évi egyszerűsített éves beszámolójának megismeréséről**  
Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Vasmú u. 41. Irodaház Kft. 2025. évi egyszerűsített beszámolóját 486.652 e Ft mérleg főösszeggel és -26.811 e Ft (veszteség) adózott eredménnyel a határozat 1., 2. és 3. mellékletei szerint megismerte, egyben felkéri a polgármestert a határozat közlésére.

**Felelős:** - a határozat közléséért:

- a polgármester
- a határozat végrehajtásában való közreműködésért:  
a vagyonkezelési osztály vezetője

**Határidő:** a határozat közlésére: 2026. május 28.

### II. HATÁROZATI JAVASLAT

#### **Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének**

#### **.../2026. (V.21.) határozata**

**a Vasmú u. 41. Irodaház Kft.felügyelőbizottsági tagjai megválasztásával kapcsolatos javaslattételről**

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése, mint a DVG Zrt. egyedüli részvényese támogatja a DVG Zrt. döntését, amennyiben a Vasmú u. 41. Irodaház Kft. felügyelőbizottsági tagjai megbízatása lejártá miatt az alábbi személyeket választja meg

felügyelőbizottsági tagoknak 2026. június 01-től, 2027. május 31-ig szóló határozott időtartamra, változatlan díjazás mellett:

Lebics Edit Valériát (an: Lebics Gizella, lakcíme 2400 Dunaújváros, Zrínyi Miklós utca 9.),  
Keresztesi Tamás Bélánét (an: Ráckevei Erzsébet, lakcíme: 2400 Dunaújváros, Alkotás u. 7. 5. 2.)  
Vereb Zoltánt (an: Bábos Ida Julianna, lakcíme: 2400 Dunaújváros, Római krt. 33. 5. 3.).

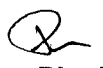
**Felelős:** - a határozat közléséért:

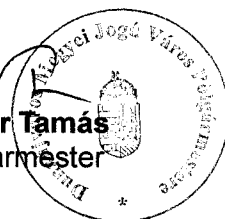
a polgármester

- a határozat végrehajtásában való közreműködésért:  
a vagyonkezelési osztály vezetője

**Határidő:** a határozat közlésére: 2026. május 28.

Dunaújváros, 2026. április 28.

  
**Pintér Tamás**  
polgármester



✓

Dunaújvárosi MTV önkormányzati Központ

2026. (V. 21.) ut.

f. helyi milli Érték

1	4	1	9	2	4	0	5	4	1	1	0	1	1	3	0	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	7	-	0	9	-	0	1	4	0	5	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

Vasmű u. 41. Irodaház Kft

a vállalkozás megnevezése

2400 Dunaújváros, Vasmű utca 41.

a vállalkozás címe, telefonszáma

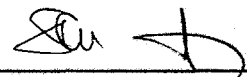
# 2025. évi Egyszerűsített éves beszámoló

## Éves zárómérleg

2025.01.01.-2025.12.31.

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Keltezés: Dunaújváros, 2025. május



a vállalkozás vezetője

(képviselője)

**Vasmű u. 41. Irodaház**  
Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Értékesítő Kft  
2400 Dunaújváros, Vasmű u. 41  
Adószám: 11192403-2-07  
Bank: 10700134-47086704-51100005

2.

1 4 1 9 2 4 0 5 4 1 1 0 1 1 3 0 7

Statistikai számjel

0 7 - 0 9 - 0 1 4 0 5 7

Cégjegyzék szám

1 1

Vasmű u. 41. Irodaház Kft  
2400 Dunaujváros, Vasmű utca 41.

Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEGE "A" változat  
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)

Időszak: 2025.01.01.-2025.12.31.


adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	<b>A. Befektetett eszközök</b> (02.+04.+06. sor)	<b>488 141</b>		<b>473 814</b>
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	25		10
03.	02.sorból: Immateriális javak érték helyesbítése			
04.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	488 116		473 804
05.	04.sorból: Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
06.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
07.	06.sorból: Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
08.	06.sorból: Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
09.	<b>B. Forgóeszközök</b> (10.+11.+14.+16. sor)	<b>20 396</b>		<b>12 838</b>
10.	I. KÉSZLETEK	35		35
11.	II. KÖVETELÉSEK	8 918		9 962
12.	11.sorból: Követelések értékelési különbözete			
13.	11.sorból: Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
14.	III. ÉRTÉKPAPÍROK			
15.	14.sorból: Értékpapírok értékelési különbözete			
16.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	11 443		2 841
17.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>			
18.	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN</b> (01.+09.+17. sor)	<b>508 537</b>		<b>486 652</b>

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Keltezés: Dunaujváros, 2025. május

Vasmű u. 41. Irodaház  
Ingyenfejlesztő Beruházó és Értékesítő Kft  
2400 Dunaujváros, Vasmű u. 41.  
Adószám: 1192405-2-07  
Bank: 10700134-47086704-51100005

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

1	4	1	9	2	4	0	5	4	1	1	0	1	1	3	0	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

0	7	-	0	9	-	0	1	4	0	5	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

1	2
---	---

**Vasmű u. 41. Irodaház Kft**

2400 Dunaújváros, Vasmű utca 41.

**Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEGE "A" változat  
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)**

Időszak: 2025.01.01.-2025.12.31.

adatok eFt-ban

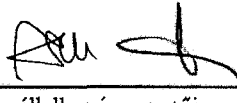
Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
19.	<b>D. Saját tőke</b> (20.+22.+23.+24.+25.+26.+29. sor)	<b>502 840</b>		<b>476 031</b>
20.	<b>I. JEGYZETT TŐKE</b>	572 776		572 776
21.	20.sorból: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
22.	<b>II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)</b>			
23.	<b>III. TÓKETARTALÉK</b>			
24.	<b>IV. EREDMÉNYTARTALÉK</b>	-219 316		-254 572
25.	<b>V. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>	184 638		184 638
26.	<b>VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (27.-28.sorok)</b>			
27.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
28.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
29.	<b>VII. ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	-35 258		-26 811
30.	<b>E. Céltartalékok</b>			
31.	<b>F. Kötelezettségek (32.-34. sorok)</b>	<b>4 117</b>		<b>9 224</b>
32.	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>			
33.	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>			6 344
34.	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	4 117		2 880
35.	34.sorból: kötelezettségek értékelési különbözete			
36.	34.sorból: származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
37.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>1 580</b>		<b>1 397</b>
38.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (19.+30.+31.+37. sor)</b>	<b>508 537</b>		<b>486 652</b>

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Keltetés:

Dunaújváros, 2025. május

**Vasmű u. 41. Irodaház**  
Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Értékesítő Kft  
2400 Dunaújváros, Vasmű u. 41.  
Adószám: 4492405-2-07  
Bank: 10700134-47086704-51100005

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Dunaújvárosi MTV Önkormányzat Közzététel

2026. (V.21.) ut.

2. kén' null'Éltek

1 4 1 9 2 4 0 5 4 1 1 0 1 1 3 0 7

Statisztikai számjel

0 7 - 0 9 - 0 1 4 0 5 7

Cégjegyzék szám

3 1

Vasmű u. 41. Irodaház Kft

2400 Dunaújváros, Vasmű utca 41.

Egyszerűsített éves beszámoló

EREDMÉNYKIMUTATÁSA (összköltség eljárással)

Időszak: 2025.01.01.-2025.12.31.

adatok eFt-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	Értékesítés nettó árbevétele	27935		23703
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke			
III.	Egyéb bevételek	31846		243
	III. sorból: visszaírt értékvesztés			
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	42959		22388
V.	Személyi jellegű ráfordítások	30779		7259
VI.	Értékcsökkenési leírás	14904		14201
VII.	Egyéb ráfordítások	6352		6869
	VII. sorból: értékvesztés			
A.	ÜZEMI ( ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V-VI.-VII.)	-35213		-26771
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	79		3
	VIII. sorból: értékelési különbözet			
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	16		
	IX. sorból: értékelési különbözet			
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	63		3
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)	-35150		-26768
X.	Adófizetési kötelezettség	108		43
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)	-35258		-26811

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Keltetés: Dunaújváros, 2025. május

Vasmű u. 41. Irodaház

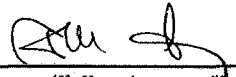
Ingyenfelvétel: Beruházó és Értékesítő Kft

2400 Dunaújváros, Vasmű u. 41

Adószám: 14192405-2-07

Bank: 10700134-47086704-51100005

2.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Dunaújvárosi NYV Önkormányzati Községi

-/2026. (V.21.) ut.

3. melléklet

Adószám: 14192405-2-07  
Cégjegyzékszám: 07-09-014057

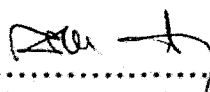
**Vasmű u. 41. Irodaház Kft.**  
2400 Dunaújváros Vasmű út 41.

**Kiegészítő melléklet**  
**2025.**

**Fordulónap:** 2025. december 31.  
**Beszámolási időszak:** 2025. január 1-től 2025. december 31-ig

Dunaújváros 2026. március 30.

**Vasmű u. 41. Irodaház**  
Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Értékesítő Kft  
2400 Dunaújváros, Vasmű u. 41.  
Adószám: 14192405-2-07  
Bank: 10700134-47086704-51100005

  
.....  
**Horváth Anita**  
ügyvezető

## **1. A gazdálkodó bemutatása**

### **1.1. Alakulás, a gazdálkodó fő célja**

Az Vasmű u. 41. Irodaház Kft. 2008. január 21-én alakult.

A társaság létrehozásának célja, hogy az erőforrások fejlesztésével, bővítésével, a működés optimalizálásával a piaci részesedés növekedjen, a jövedelmezőség megfelelő szintű legyen, a vagyont gyarapodjon.

2019. 11. 21-én a társaságnál ügyvezető váltás történt.

### **1.2. Tevékenységi kör**

A gazdálkodó tevékenységi köre: Épületgépészeti projekt szervezése, ingatlan hasznosítás

### **1.3. Tulajdonosok**

A társaság tulajdonosa: Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata 2025.03.18-ig  
DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt 2025.03.19-től

### **1.4. Befolyás kapcsolt vállalkozásokban**

Az Vasmű u. 41. Irodaház Kft. egyetlen olyan vállalkozásban sem bír döntő befolyással, amely a számviteli előírások szerint leányvállalatának minősül.

Az Vasmű u. 41. Irodaház Kft. egyetlen olyan vállalkozásban sem bír befolyással, amely a számviteli előírások szerint közös vezetésű vállalkozásnak minősül.

Az Vasmű u. 41. Irodaház Kft. egyetlen olyan vállalkozásban sem bír mértékadó befolyással, amely a számviteli előírások szerint társult vállalkozásnak minősül.

Az Vasmű u. 41. Irodaház Kft. más egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban nem bír befolyással.

Az Vasmű u. 41. Irodaház Kft. egyetlen részvénytársaságban, vagy korlátolt felelősségű társaságban sem rendelkezik közvetlen irányítást biztosító befolyással.

Az Vasmű u. 41. Irodaház Kft. egyetlen részvénytársaságban, vagy korlátolt felelősségű társaságban sem rendelkezik többségi irányítást biztosító befolyással.

Az Vasmű u. 41. Irodaház Kft. egyetlen részvénytársaságban, vagy korlátolt felelősségű társaságban sem rendelkezik jelentős befolyással.

### **1.5. Kapcsolt vállalkozások az irányításban**

A közvetlen irányítást biztosító befolyással rendelkező tag a társaságban:

DVG Zrt

A mérlegkészítés időpontjáig a vállalkozás folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn, az Vasmű u. 41. Irodaház Kft. a belátható jövőben is fenn tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés beszüntetése vagy jelentős csökkenése.

## **2. A számviteli politika alkalmazása**

### **2.1. A könyvvezetés módja**

A számviteli információs rendszer kialakítása és működtetése, a beszámoló összeállítása a társaság alkalmazottjának feladata. A könyvelést Gombosné Benkovics Magdolna (PM regisztráció száma: 212733) végzi.

### **2.2. Könyvvezetés pénzneme**

A gazdálkodó könyveit magyar nyelven, forintban, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint vezeti.

### **2.3. Könyvvizsgálat**

**A társaság nem kötelezett könyvvizsgálatra.**

### **2.4. Kiemelt számviteli teendők ütemezése**

A kiemelt számviteli teendők ütemezése az alábbi:

<u>Teendő</u>	<u>Ütemezés</u>
Főkönyvi kivonat készítése	adatszolgáltatáskor, vagy negyedévente
Terv szerinti értékcsökkenés elszámolása	évente, vagy kivezetéskor
Terven felüli értékcsökkenés elszámolása	értékeléskor, vagy az eseménykor
Értékvesztések elszámolása	értékeléskor, vagy az eseménykor
Céltartalék képzés és megszüntetése	évente
Időbeli elhatárolások elszámolása	évente
Értékelési különbözetek elszámolása	évente
Kerekítési különbözetek elszámolása	évente
Értékhelyesbítések elszámolása	évente
Éves elszámolású adók előírása	évente
Analitika - főkönyv egyeztetése	negyedévente
Leltár – analitika egyeztetése	minden leltározásnál

### **2.5. Beszámoló formája és típusa**

Az Vasmű u. 41. Irodaház Kft. a tárgyidőszakra az előző üzleti évhez hasonlóan Egyszerűsített éves beszámolót készít.

Az eredmény megállapításának választott módja: összköltség eljárás.

A társaság a beszámolóban a mérleget „A”, az eredménykimutatást „A” változatban állította össze.

A mérleg és az eredménykimutatás választott típusa – a jogszabályi változásokon túl – az előző üzleti évhez képest nem változott.

### **2.6. Üzleti év**

Jelen beszámoló a 2025. január 1. – 2025. december 31. időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja 2025. december 31.

## **2.7. Mérlegkészítés időpontja**

A mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált, a tárgyévet, vagy az előző éveket érintő gazdasági események, körülmények hatásait a beszámoló tartalmazza. A mérlegkészítés választott időpontja 2026. február 28.

## **2.8. Jelentős összegű hibák értelmezése**

Jelentős összegűnek minősül az üzleti évben feltárt, egy üzleti évre vonatkozó hibák hatása, ha a saját tőke és az eredmény változásai abszolút értékének együttes összege a vizsgált üzleti évre készített beszámoló eredeti mérlegfőösszegének 2 %-át, vagy az 1 millió Ft-ot meghaladja. Ebben az esetben a feltárt hibák hatása a tárgyévi beszámolóban nem a tárgyévi adatok között, hanem elkülönítetten, előző évek módosításaként kerül bemutatásra.

## **2.9. Ismételt közzététel alkalmazása**

A megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló, jelentős összegű hibák feltárása esetén a feltárás évét megelőző üzleti évek beszámolóját ismételten közzé tenni nem lehet.

A hibák egyes üzleti évekre gyakorolt hatását ebben az esetben a tárgyévi beszámoló kiegészítő mellékletében kell bemutatni.

## **2.10. Devizás tételek értékelése**

A társaságnál a könyvelésben devizás tételek nem szerepelnek.

## **2.11. Az értékcsökkenési leírás elszámolása**

### **Értékcsökkenési leírás módja**

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése – az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai és erkölcsi avulása, az egyéb körülmények és a tervezett maradványérték figyelembevételével – általában az eszköz bekerülési (bruttó) értékének arányában történik. Az értékcsökkenési leírás elszámolása időarányosan (lineáris leírási módszerrel) történik. A törtévi leírás az üzemben töltött napokkal arányosan kerül elszámolásra.

### **Kisértékű eszközök értékcsökkenési leírása**

Az 200 eFt alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

A 2003-ban, vagy azt követően beszerzett, előállított, korábban még használatba nem vett, a Tao. Törvény 2. sz. melléklet IV. fejezete szerint 33 %-os kulcs alá tartozó tárgyi eszközök, valamint vásárolt, előállított szellemi termékek 200 eFt aktivált értéket meg nem haladó összege esetében 50 % értékcsökkenési leírást érvényesít a társaság.

### **Nem jelentős maradványérték**

A maradványérték nulla összeggel vehető figyelembe az értékcsökkenési leírás tervezése során, ha az eszköz hasznos élettartama végén várhatóan realizálható értéke nem haladja meg a bekerülési érték 10 %-át. Személygépjárművek esetében 0 Ft maradványérték valószínűsíthető.

## **Terven felüli értékcsökkenés elszámolása**

Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolása szempontjából a könyv szerinti érték akkor haladja meg jelentősen a piaci értéket, ha az egyes tételek esetében a különbség meghaladja a 100 eFt-ot.

## **Értékcsökkenési leírás változásának hatása**

Az értékcsökkenési leírás módjában a jogszabályi változásokon túl további változások az előző üzleti évhez képest nem történtek.

## **2.12. Értékvesztés elszámolása**

Az értékvesztések elszámolásának gyakorlata az előző üzleti évhez képest a jogszabályi változásokon túl nem változott. Eszerint értékvesztés elszámolására akkor kerül sor, ha a könyv szerinti értékhez képest az egyes tételek esetében a veszteség-jellegű különbség tartós és jelentős. Tárgyévben, értékvesztés vevő követelésre nem lett elszámolva.

## **2.13. Visszaírások alkalmazása**

A Kft. a terven felüli értékcsökkenési leírás és az elszámolt értékvesztések visszaírásának lehetőségével nem kíván élni, azok az eszköz kivezetéséig a könyvekben nyilvántartásban maradnak.

## **2.14. Értékhelyesbítések alkalmazása**

A Kft. az értékhelyesbítés lehetőségével nem kíván élni, így a mérlegben sem értékhelyesbítés, sem értékelési tartalék nem szerepel.

## **2.15. Alapítás-átszervezés költségei**

Az alapítás-átszervezés költségei nem kerülnek aktiválásra az immateriális javak között, azokat minden esetben a tárgyidőszak költségei között számolja el.

## **2.16. Kísérleti fejlesztés aktiválása**

Az Vasmű u. 41. Irodaház Kft. a kísérleti fejlesztés költségei aktiválásának lehetőségével nem kíván élni, azokat minden esetben a tárgyidőszak költségei között számolja el.

## **2.17. Vásárolt készletek értékelése**

A társaság a készleteiről, sem mennyiségi, sem értékbeli nyilvántartást nem vezet, azokat beszerzéskor azonnal költségként elszámolja.

## **2.18. Céltartalék-képzés szabályai**

A Kft. garanciális és egyéb kötelezettségekre, várható jövőbeni költségekre céltartalékot nem képez.

## **2.19. Ki nem emelt tételek értékelése**

Az előzőekben ki nem emelt mérlegtételek az általános szabályok szerint kerültek értékelésre, az értékelésben a jogszabályi változásokon túl módosítás nem történt.

## **2.20. Számviteli politika más változásainak hatása**

A számviteli politika más, meghatározó elemeiben a jogszabályi változásokon túl jelentős módosítás nem történt.

## **2.21. Leltározási szabályok**

Az eszközök és források leltározása az általános szabályok szerint történik, a leltározás szabályai az előző üzleti évhez képest nem változtak.

## **2.22. Pénzkezelési szabályok**

A pénzkezelés a számviteli politikában előírt szabályok szerint történik, a pénzkezelés szabályai az előző üzleti évhez képest nem változtak.

## **2.23. Eltérés a törvény előírásaitól**

A beszámoló összeállítása a számviteli törvény előírásainak megfelelően történt, a törvény előírásaitól való eltérésre okot adó körülmény nem merült fel.

## **2.24. Sajátos tevékenységgel kapcsolatos további információk**

Az Vasmű u. 41. Irodaház Kft. tevékenysége alapján más jogszabály által további, a sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közzétételére nem kötelezett.

Az Ukrán-Orosz háború nincs hatással a cég működésére.

### **3. Számszaki adatok, elemzések**

#### **A vagyoni helyzet alakulása**

„A” típusú mérleg készítése esetén:

<b>M e g n e v e z é s</b>	<b>Előző év eFt</b>	<b>Tárgyév eFt</b>	<b>Változás eFt</b>
<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>488 141</b>	<b>473 814</b>	<b>-14 327</b>
I. Immateriális javak	25	10	-15
II. Tárgyi eszközök	488 116	473 804	-14 312
III. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0
<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>20 396</b>	<b>12 838</b>	<b>-7 558</b>
I. Készletek	35	35	0
II. Követelések	8 918	9 962	1 044
III. Értékpapírok	0	0	0
IV. Pénzeszközök	11 443	2 841	-8 602
<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>508 537</b>	<b>486 652</b>	<b>-21 885</b>
<b>D. Saját tőke</b>	<b>502 840</b>	<b>476 031</b>	<b>-26 809</b>
I. Jegyzett tőke	572 776	572 776	0
IV. Eredménytartalék	-219 316	-254 572	-35 256
V. Lekötött tartalék	184 638	184 638	0
VII. Adózott eredmény	-35 258	-26 811	8 447
<b>E. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>4 117</b>	<b>9 224</b>	<b>5 107</b>
I. Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	6 344	6 344
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	4 117	2 880	-1 237
<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>1 580</b>	<b>1 397</b>	<b>-183</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>508 537</b>	<b>486 652</b>	<b>-21 885</b>

• Vagyoni helyzet alakulásával kapcsolatos mutatók

M u t a t ó	Előző év	Tárgyév	Változás
Befektetett eszközök aránya (I/1.) $= \frac{\text{Befektetett eszköz}}{\text{Összes eszköz}} \times 100$	95,86%	97,36%	1,50%
Forgóeszközök aránya (I/2.) $= \frac{\text{Forgóeszközök} + \text{aktív időbeli elhat.}}{\text{Összes eszköz}} \times 100$	4,14%	2,64%	-1,50%
Tőkeerősség (I/3.) $= \frac{\text{Saját tőke}}{\text{Mérleg főösszege}} \times 100$	98,75%	97,82%	-0,93%
Céltartalékok aránya (I/7.) $= \frac{\text{Céltartalékok}}{\text{Mérleg főösszege}} \times 100$			

Befektetett eszközök fedezete I. (I/8.) $= \frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}} \times 100$	103,01%	100,47%	-2,54%
Befektetett eszközök fedezete II. (I/9.) $= \frac{\text{Saját tőke} + \text{Hosszú lej. köt.}}{\text{Befektetett eszközök}} \times 100$	103,01%	101,80%	-1,21%
Forgótőke, saját tőke aránya (I/10.) $= \frac{\text{Forgótőke}}{\text{Saját tőke}} \times 100$	4,19%	2,23%	-1,96%
Saját tőke növekedési mutató (I/12.) $= \frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} \times 100$	0,88	0,83	-0,05

- **b) Likviditás alakulása**

M u t a t ó	Előző évi	Tárgyév	Változás
Likviditási gyorsráta mutató (I/13.) $= \frac{\text{Likvid pénzeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	2,39	0,99	-1,40
Likviditási mutató (I/14.) $= \frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} \times 100$	440,34%	445,82%	5,48%

- **A jövedelmi helyzet alakulása**

M u t a t ó	Előző év	Tárgyév	Változás
Fedezeti hányad * (II/1.) $= \frac{\text{Fedezeti összeg (bruttó nyereség)}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}} \times 100$	-125,83%	-113,11%	-12,72%
Alaptőke jövedelmezősége I. (II/4.) $= \frac{\text{Adózott nyereség}}{\text{Jegyzett tőke}} \times 100$	-6,16%	-4,68%	-1,48%
Árbevétel-arányos üzleti eredmény (II/6.) $= \frac{\text{Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}} \times 100$	-131,41%	-112,95%	-18,46%
Árbevétel-arányos adózás előtti eredmény (II/7.) $= \frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Összes árbevétel + Összes bevétel}} \times 100$	-60,31%	-111,77%	51,46%
Saját tőke növekedési mutató (II/8.) $= \frac{\text{Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye}}{\text{Béreköltség}} \times 100$	-130,16%	-378,06%	247,90%
Élőmunka ráfordítás-arányos jövedelmezőség (II/9.) $= \frac{\text{Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye}}{\text{Személyi jellegű ráfordítások}} \times 100$	-119,27%	-368,78%	249,51%
Eszközarányos jövedelmezőség (II/10.) $= \frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Eszközök összesen}} \times 100$	-6,90%	-5,50%	-1,40%

## **4. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések**

### **4.1. Törzstőke alakulása**

2025. évben a törzstőke változatlan maradt.

### **4.2. Összehasonlíthatóság**

#### **Össze nem hasonlítható adatok**

Az Vasmű u. 41. Irodaház Kft. mérlegében az adatok – a jogszabályi változások miatti átrendezéseken túl – összehasonlíthatók az előző év megfelelő adatával.

#### **Tétel átsorolások**

A mérlegben az előző üzleti évhez képest – a jogszabályi változások miatti átrendezéseken túl – az egyes eszközök és kötelezettségek minősítése nem változott.

#### **Értékelés változása és annak hatása**

Az előző üzleti év mérlegkészítésénél alkalmazott értékelési elvek – a jogszabályi előírások változásain túl – nem változtak.

### **4.3. Kezelésbe vett eszközök a mérlegben**

A mérlegben kezelésbe vett, a kincstári vagyon részét képező eszköz nem szerepel.

### **4.4. Devizás értékelés hatása a mérlegben**

A Kft. mérlegében devizás tételek nem szerepelnek.

### **4.5. Értékvesztések**

A tárgyévben értékvesztés nem lett elszámolva.

### **4.6. Befektetett eszközök**

A befektetett eszközök értékének bemutatása az 1.sz. mellékletben történik.

#### **Terven felüli értékcsökkenés alakulása**

A tárgyévben terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolására nem került sor.

#### **Értékcsökkenési leírás utólagos módosításának hatása**

A terv szerint elszámolásra kerülő értékcsökkenés megváltoztatására a tárgyidőszakban nem került sor.

#### **Üzleti érték leírása**

A Kft. mérlegében üzleti, vagy cégérték sem az előző évben, sem a tárgyévben nem szerepel.

#### 4.7. Forgóeszközök

##### Követelések alakulása

A követelések összege 9 961 eFt, melyből a vevőkövetelés összege 6 180 eFt.

Kapcsolt vállalkozástól származó vevőkövetelés 500 eFt.

##### Hátrasorolt eszközök

A mérlegben olyan követelés, vagy hitelviszonyt megtestesítő értékpapír, amely az adósnál, vagy a kibocsátónál hátrasorolt kötelezettségnek minősül, sem az előző évben, sem a tárgyévben nem szerepel.

#### 4.8. Aktív időbeli elhatárolások

A mérlegben a tételek aktív időbeli elhatárolása - a jogszabályi előírásoknak megfelelően – 0 e Ft értékben szerepel.

#### 4.9. Saját tőke

##### Saját tőke változása

Saját tőke eleme	Előző év (eFt)	Tárgyév (eFt)	Változás (eFt)
Jegyzett tőke	572 776	572 776	0
Eredménytartalék	-219 316	-254 572	-38 256
Lekötött tartalék	184 638	184 638	0
Adózott eredmény	-35 258	-26 811	8 447
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>502 840</b>	<b>476 031</b>	<b>- 26 809</b>

##### A jegyzett tőke alakulása

A jegyzett tőke a tárgyidőszakban nem változott.

##### Kapcsolt vállalkozások által jegyzett tőke

A jegyzett tőke 100 %-a kapcsolt vállalkozástól származik.  
Tulajdonos DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt

##### Lekötött tartalék jogcímei

A mérlegben a tárgyidőszakban lekötött tartalék képzésére pótbefizetés nem történt.

##### Értékhelyesbítések alakulása

Az Vasmű u. 41. Irodaház Kft. a tárgyévben nem élt az értékhelyesbítés lehetőségével, nyilvántartott értékhelyesbítése nincs.

#### **4.10. Céltartalékok**

A mérlegben céltartalék sem az előző évben, sem a tárgyévben nem szerepel, a körülmények céltartalék képzését nem indokolták.

#### **4.11. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben**

A társaságban kapcsolt vállalkozással szemben 6 344 eFt a fennálló kötelezettsége.

#### **4.12. Kötelezettségek**

Tárgyévben az összes kötelezettség összege 9 224 eFt, melyből a szállítói tartozások összege 169 eFt.

#### **Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek**

A mérlegben olyan kötelezettség nem szerepel, amelynek a hátralévő futamideje több, mint öt év.

#### **Biztosított kötelezettségek**

A mérlegben kimutatott tárgyévi kötelezettségek között zálogjoggal, vagy hasonló jogokkal biztosított kötelezettség nem szerepel.

#### **Kapottnál nagyobb összegben visszafizetendő kötelezettségek**

A tárgyévi kötelezettségek között olyan, ahol a visszafizetendő összeg nagyobb a kapott összegnél, nincs.

Vezető tisztségviselőnek, valamint a felügyelő bizottság tagjainak folyósított előlegek, kölcsönök, és a nevükben vállalt garanciák nem szerepelnek.

#### **4.12. Passzív időbeli elhatárolások**

A mérlegben a tételek passzív időbeli elhatárolása a számviteli törvényben előírtaknak megfelelően szerepel, összege 1 397 eFt,

#### **4.13. Mérlegen kívüli tételek**

A gazdálkodónak a mérlegben nem látszó, a mérleg fordulónapjáig le nem zárt ügyletek miatti függő, vagy biztos (jövőbeni) kötelezettsége nincs.

Olyan, a mérlegben meg nem jelenő pénzügyi kötelezettség, amely a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából jelentőséggel bír, a fordulónapon nem volt.

## **5. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések**

### **5.1 Bevételek**

Az árbevétel tevékenységenként

<b>Megnevezés</b>	<b>Előző év (eFt)</b>	<b>Tárgyév (eFt)</b>	<b>Változás (eFt)</b>
Ingtalan bérbeadás	23 135	23 703	568
Egyéb árbevétel	4 800	243	-4 557
<b>Nettó árbevétel összesen</b>	<b>27 935</b>	<b>23 946</b>	<b>-3 989</b>

### **Aktivált saját teljesítmények**

A beszámolási időszakban aktivált saját teljesítmények elszámolására nem került sor.

### **Kapcsolt vállalkozásoktól származó bevételek**

A beszámolási időszakban Dunaiújváros Megyei Jogú Város Önkormányzatától 2 362 eFt, a DV N Nonprofit Zrt-től 4 800 Ft árbevétel származott.

### **5.4. Ráfordítások**

#### **Költségek költségnemenként**

A költségek költségnemenkénti megoszlását az alábbi táblázat mutatja:

<b>Költségnem</b>	<b>Összeg (eFt)</b>	<b>Megoszlás (%)</b>
Anyagjellegű ráfordítások	21 660	50,23
Személyi jellegű ráfordítások	7 259	16,83
Értékcsökkenési leírás	14 201	32,94
<b>Költségnemek összesen</b>	<b>43 120</b>	<b>100,00</b>

Az igénybe vett szolgáltatások bemutatása:

<b>Költség típus</b>	<b>Előző év (eFt)</b>	<b>Tárgy év (eFt)</b>
Karbantartás	2 410	0
Fűtés	9 273	1 168
Egyéb szolgáltatások	16 278	7 427
Társasházi közös költség	7 163	6 367

#### **Kutatás és kísérleti fejlesztés tárgyevi költségei**

A tárgyidőszakban kutatási, kísérleti fejlesztési költség nem került elszámolásra.

## 5.5. Értékcsökkenési leírás

A költségek bemutatása az 1. sz. mellékletben történik.

## 5.6. Adófizetési kötelezettség

A társasági adó megállapításánál módosító tételt jelentő tételeket az alábbi táblázat mutatja be:

Kiemelt adóalap-módosító tételek	Növelő (eFt)	Csökkentő (eFt)
Értékcsökkenési leírás	14 201	14 201
Bírság, pótlék, önellenőrzés		
Értékvesztés		
Egyéb		
Értékesített tárgyi eszköz nettó értéke	126	
<b>Összesen:</b>	<b>14 327</b>	<b>14 201</b>

A társasági adó megállapításánál módosító tételt jelentő összegek átmeneti jellegűek, jövőbeni hatásuk nincs.

## 6. Tájékoztató adatok

### 6.1. Vezető tisztségviselők

#### A beszámoló aláírója

Az éves beszámolót az Vasmű u. 41. Irodaház Kft. képviselőjére jogosult személy,

*Horváth Anita*

*2459 Rácalmás, Illyés Gyula u. 5. írja alá.*

Horváth Anita az ügyvezetői teendők ellátásáért díjazásban nem részesült.

### 6.2. Bér- és létszámadatok

#### Létszámadatok

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állományi létszáma:

Állománycsoport	Átlagos létszám (fő)
Szellemi	3
Fizikai	0
<b>Összesen:</b>	<b>3</b>

## **Béradatok**

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók bérköltségét mutatja be az alábbi táblázat:

<b>Állománycsoport</b>	<b>Bérköltség (eFt)</b>
Szellemi foglalkozásúak	7 081
<b>Összesen:</b>	<b>7 081</b>

## **Személyi jellegű egyéb kifizetések**

A tárgyévben a munkavállalóknak egyéb személyi kifizetés nem történt.

## **6.3. Megbízható és valós összképhez szükséges további adatok**

A számviteli törvény előírásainak alkalmazása, a számviteli alapelvek érvényesítése elegendő a megbízható és valós összképnek a mérlegben, eredménykimutatásban történő bemutatásához.

1. sz. melléklet

**Immateriális javak és tárgyi eszközök, és azok értékcsökkenésének alakulása\***

Megnevezés	eFt				
	Immateriális javak	Ingyatlanok	Műszaki berendezések	Egyéb berendezések	Összesen
Bruttó nyitó érték	75	675 915	0	6 242	682 232
Beszerezés +					
Kivezetés -			0	- 850	-850
Bruttó záró érték	75	675 915	0	5 392	681 381
Értékcsökkenés nyitó érték	50	217 677	0	3 974	221 700
Tárgyévi értékcsökkenés	15	13 518	0	668	14 201
Visszavezetés -				-725	-725
Értékcsökkenés záró érték	65	231 195	0	3 916	235 176
Nettó nyitó érték	25	458 238	0	2 143	474 766
Változás	-15	-13 518	0	-668	-14 201
Nettó záró érték	10	444 720	0	1 475	446 205

\* A befejezetlen beruházás nélkül.

*az előterjesztés név nélküli*

## Jegyzőkönyv

Amely készült a Vasmű u. 41. Irodaház Kft. (Cg.07-09-014057) Felügyelő Bizottsága 2026. április 10-én 9:00 órai kezdettel a 2400 Dunaújváros, Budai N. Antal út 2. I. emelet tárgyalóban megtartott üléséről.

Jelen vannak: Lebics Edit FB tag  
Keresztesi Tamás Béláné FB tag  
Vereb Zoltán FB tag  
Horváth Anita ügyvezető  
Meghívottak: Jelenléti ív szerint

Lebics Edit a Felügyelő Bizottság ülését megnyitotta, köszöntötte a megjelent FB tagokat. Megállapította, hogy az ülés határozatképes, mivel azon valamennyi tag jelen van. Kérte, hogy a Felügyelő Bizottság értsen egyet a mai ülés megtartásával. Kérte a tagokat az alábbi napirendek megtárgyalására, továbbá arra, hogy a mai ülés jegyzőkönyvét Horváth Anita vezesse, hitelesítésével pedig bízzák meg Keresztesi Tamás Béláné felügyelőbizottsági tagot.

### Napirend:

1. A Vasmű u. 41. Irodaház Kft. 2025. évi beszámolójának elfogadása
2. Egyebek

Kérdés, észrevétel, más javaslat nem volt.

### **1/2026. sz. Felügyelő Bizottsági határozat**

A Felügyelő Bizottság tagjai nyílt szavazással, egyhangú szavazattal egyetértettek a Felügyelő Bizottság 2026. április 8-án 9:00 órára összehívott ülése megtartásával, az előzőek szerint javasolt napirendek megtárgyalásával, a levezető elnök Lebics Edit a jegyzőkönyvvezető Horváth Anita és a hitelesítő Keresztesi Tamás Béláné személyével.

#### **1. Napirend**

#### **A Vasmű u. 41. Irodaház Kft. 2025. évi beszámolójának elfogadása**

Horváth Anita felkérte Gombosné Benkovics Magdolnát, hogy ismertesse a beszámoló főbb számait, aki ismertette a társaság vagyoni és jövedelmi helyzetét.

Kérdés, észrevétel, hozzászólás továbbiakban nem volt.

### **2/2026. sz. Felügyelő Bizottsági határozat**

A Felügyelő Bizottság tagjai nyílt szavazással egyhangú szavazattal úgy határoztak, hogy a Vasmű u.41.Irodaház Kft. 2025. évi beszámolóját és eredmény kimutatását a társaság taggyűlésének elfogadásra javasolják az alábbi fő számokkal:

Mérlegfőösszeg **486652 eFt**

Adózott eredmény : **-26811 eFt (veszteség)**

A kérdések a társaság jelenlegi gazdasági helyzetéről és kötelezettségeiről megválaszolásra kerültek; a Kft. az épület fenntartásával nehéz helyzetben van, mindezek ellenőre a Kft.-nek 2025-ben és jelenleg sincs köztartozása.

## 2. Napirend Egyéb.

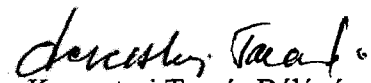
Kérdés, észrevétel, más javaslat az egyebek napirendi pontban nem volt.

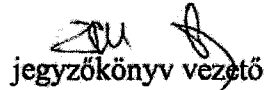
Előterjesztés nem lévén, a Felügyelőbizottság elnöke megköszönte a felügyelőbizottsági tagok részvételét a mai ülésen, s az ülést bezárta.

Jegyzőkönyv lezárva: 9 óra 47 perc

Kmf

  
Lebics Edit  
FB elnök

  
Keresztesi Tamás Béláné  
FB tag  
jkv.hitelesítő

  
jegyzőkönyv vezető

## JELLENLÉTI ÍV

Amely készült a Vasmű u. 41. Irodaház Kft. (Cg.07-09-014057) Felügyelő Bizottsága 2026. április 10. napján 9:00 órai kezdettel a társaság székhelyétől eltérően, 2400 Dunaújváros, Budai N. Antal út 2. I. emelet tárgyalóban megtartott ülésén megjelentekről:

### Jelen vannak:

1.) Lebics Edit a Felügyelő Bizottság tagja

~~LEBICS EDIT~~.....

2.) Keresztesi Tamás Béláné  
a Felügyelő Bizottság tagja

Keresztesi Tamás Béláné.....

3.) Vereb Zoltán  
a Felügyelő Bizottság tagja

Vereb Zoltán.....

4.) Horváth Anita Kft ügyvezető

Horváth Anita.....

5.) Gombosné Benkovic Magdolna  
könyvelő

Gombosné Benkovic Magdolna.....

6.) .....

.....

7.) .....

.....