

# **TERIBER Terézvárosi Ingatlanfejlesztő és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság**

**1064 Budapest, Rózsa utca 81-83.**

**Adószám: 14906679-2-42**

**Cégjegyzékszám: 01-09-925497**

**KSH-szám: 14906679-6820-113-01**

## **EGYSZERŰSÍTETT ÉVES BESZÁMOLÓ**

**2025.12.31**

**TERIBER KFT.**  
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83. IV.  
Adószám: 14906679-2-42  
Cgj.: 01-09-925497  
Bankszl.sz.: 16200106-00043494

1



-----  
cégszerű aláírás

Készült a Forint-Soft Kft.

Kiegészítő melléklet szerkesztő programjával

## M É R L E G "A" 2025

TERIBER Terézvárosi Ingatlanfejlesztő és Beruházó Korlátolt Felelősségű  
Társaság

Cégjegyzékszám: 01-09-925497

Időszak: 2025.01.01 - 2025.12.31

KSH-szám: 14906679-6820-113-01

| Előző év<br>1000 Ft | Módosítás<br>1000 Ft | Tárgyév<br>1000 Ft |
|---------------------|----------------------|--------------------|
|---------------------|----------------------|--------------------|

### ESZKÖZÖK

|      |                               |         |         |
|------|-------------------------------|---------|---------|
| A.   | Befektetett eszközök          | 503.077 | 496.634 |
| I.   | Immateriális javak            | 0       | 0       |
| II.  | Tárgyi eszközök               | 503.077 | 496.634 |
| III. | Befektetett pénzügyi eszközök | 0       | 0       |
| IV.  | Halasztott adókövetelés       | 0       | 0       |
| B.   | Forgóeszközök                 | 91.333  | 91.598  |
| I.   | Készletek                     | 873     | 0       |
| II.  | Követelések                   | 12.879  | 12.465  |
| III. | Értékpapírok                  | 0       | 0       |
| IV.  | Pénzeszközök                  | 77.581  | 79.133  |
| C.   | Aktív időbeli elhatárolások   | 81      | 43      |
|      | ESZKÖZÖK ÖSSZESEN             | 594.491 | 588.275 |

### FORRÁSOK

|      |                                           |         |         |
|------|-------------------------------------------|---------|---------|
| D.   | Saját tőke                                | 342.690 | 334.850 |
| I.   | Jegyzett tőke                             | 301.000 | 301.000 |
| II.  | Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-) | 0       | 0       |
| III. | Tőketartalék                              | 0       | 0       |
| IV.  | Eredménytartalék                          | 32.855  | 41.690  |
| V.   | Lekötött tartalék                         | 0       | 0       |
| VI.  | Értékelési tartalék                       | 0       | 0       |
| VII. | Adózott eredmény                          | 8.835   | -7.840  |
| E.   | Céltartalékok                             | 0       | 0       |
| F.   | Kötelezettségek                           | 251.058 | 252.503 |
| I.   | Hátrasorolt kötelezettségek               | 0       | 0       |
| II.  | Hosszú lejáratú kötelezettségek           | 241.749 | 241.749 |
| III. | Rövid lejáratú kötelezettségek            | 9.309   | 10.754  |
| G.   | Passzív időbeli elhatárolások             | 743     | 922     |
|      | FORRÁSOK ÖSSZESEN                         | 594.491 | 588.275 |

TERIBER KFT.

1064 Budapest, Rózsa u. 81-83. IV.

Adószám: 14906679-2-42

Cgj.: 01-09-925497

Banksz.l.sz.: 16200106-00043494

Budapest, 2026.05.21.

.....  
cégszerű aláírás

## EREDMÉNYKIMUTATÁS 2025

### Összköltség

**TERIBER Terézvárosi Ingatlanfejlesztő és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság**

Cégjegyzékszám: 01-09-925497

Időszak: 2025.01.01 - 2025.12.31

KSH-szám: 14906679-6820-113-01

|                                                      | Előző év<br>1000 Ft | Módosítás<br>1000 Ft | Tárgyév<br>1000 Ft |
|------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|--------------------|
| I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)              | 45.575              |                      | 45.962             |
| II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+-03+04)   | 0                   |                      | 0                  |
| III. Egyéb bevételek                                 | 554                 |                      | 65                 |
| IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)       | 19.128              |                      | 30.370             |
| V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)          | 5.052               |                      | 4.823              |
| VI. Értékcsökkenési leírás                           | 6.493               |                      | 6.871              |
| VII. Egyéb ráfordítások                              | 6.119               |                      | 11.720             |
| A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye              | 9.337               |                      | -7.757             |
| VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)  | 0                   |                      | 0                  |
| IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22) | 0                   |                      | 0                  |
| B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)            | 0                   |                      | 0                  |
| C. Adózás előtti eredmény (+-A+-B)                   | 9.337               |                      | -7.757             |
| X. Adófizetési kötelezettség                         | 502                 |                      | 83                 |
| X/1. Halasztott adókülönbözet                        | 0                   |                      | 0                  |
| D. Adózott eredmény (+-C-X-X/1)                      | 8.835               |                      | -840               |

TERIBER KFT.  
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83. 840  
Adószám: 14906679-2-42  
Cg.: 01-09-925497  
Közl.sz.: 16200106-00043494

Budapest, 2026.05.21.

.....  
cégszerű aláírás

# **TERIBER Terézvárosi Ingatlanfejlesztő és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság**

**1064 Budapest, Rózsa utca 81-83.**

**Adószám: 14906679-2-42**

**Cégjegyzékszám: 01-09-925497**

**KSH-szám: 14906679-6820-113-01**

## **KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**a 2025. évi**

**egyszerűsített éves beszámolóhoz**

**Budapest, 2026.05.21.**

TERIBER KFT.  
1064 Budapest, Rózsa u. 81-83. IV.  
Adószám: 14906679-2-42  
Cgj.: 01-09-925497  
Rögzítési sz.: 16200106-00043494



-----  
cégszerű aláírás

**Készült a Forint-Soft Kft.**

**Kiegészítő melléklet szerkesztő programjával**

## Á l t a l á n o s   r é s z

A TERIBER Terézvárosi Ingatlanfejlesztő és Beruházó Korlátolt tevékenységét 2009. évben kezdte meg.

A társaság alaptevékenysége: 6820 Saját tulajdonú, bérlet ingatlan bérbeadása, üzemeltetése.

A vállalkozás korlátolt felelősségű társaságként működik, a törzstőke nagysága 301000 ezer Ft.

Székhelye: 1064 Budapest, Rózsa utca 81-83.

A társaság tulajdonosai belföldi jogi személyek.

A társaság tagjainak adatai:

| Név                                                | Cím                              | Tulajdoni<br>hányad |
|----------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| Terézvárosi Vagyonkezelő<br>Nonprofit Zrt          | 1064 Budapest, Rózsa utca 81-83. | 0,17%               |
| Budapest Főváros VI.<br>kerület Terézváros Önkorm. | 1067 Budapest, Eötvös utca 3.    | 99,83%              |

Képviselőre jogosult: Farkas Zoltán, 3564 Hernádnémeti, Dózsa György utca 34.

A számviteli információs rendszer kialakítása és működtetése megbízott külső szolgáltató feladata. A külső szolgáltató neve: SI-MA Megoldások Kft, elérhetősége: 2461 Tárnok, Kölcsey utca 70.

Regisztrált mérlegképes könyvelő neve: Sike Mária. Regisztrációs száma: 158820.

A vállalkozásnál a könyvvizsgálat nem kötelező, de a beszámolót bejegyzett könyvvizsgáló ellenőrizte.

A könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős személy: Ávár Mónika (1135 Budapest, Szent László út 28-30. 4. emelet 44.), nyilvántartási száma 007336.

Könyvvizsgáló cég: CORRECT Pénzügyi-és Könyvszakértő Kft (székhely: 1139 Budapest, Forgách utca 19.), nyilvántartási száma 000079.

Az üzleti évről szóló beszámoló könyvvizsgálatáért a könyvvizsgáló 440.000 Ft + áfa díjat számított fel.

A könyvvizsgáló részére az üzleti évben egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásért, adótanácsadói szolgáltatásért, és egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatásért díj kifizetése nem történt.

A mérlegkészítés pénzneme Ft. A mérlegkészítés időpontja 2026.02.28.

Jelen beszámoló (mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet) a Sztv. 16. § (5) bekezdése szerint azokat az információkat tartalmazza, melyek a nyilvánosságra hozatal szempontjából fontosak. A fontosságot a költség-haszon összevetésének elve alapján határoztuk meg.

## S z á m v i t e l i   p o l i t i k a

A vállalkozás számviteli politikájának összeállításakor figyelembe vette a számviteli törvény alapelveit. Ez biztosítja azt, hogy a cég beszámolója reálisan mutassa a vállalkozás jelenlegi vagyoni és pénzügyi helyzetét, és a mai helyzet alapján a jövőbeni tervek is kirajzolódhatnak.

A cég beszámolási kötelezettségét a kettős könyvvitel rendszerében egyszerűsített éves beszámolóval, azon belül összköltség típusú eredménykimutatással teljesíti. Mérlegét "A" változatban készíti.

A könyveket a kettős könyvvitel rendszerében vezeti. A könyvelésre kiadott számlacsoportokat, számlákat, al- és részletező számlákat, azok számjeleit és megnevezését a számlatükörbe fogja össze. A számlatükör és a szöveges számlarend együtt teszi lehetővé, hogy a könyveit a számviteli törvény előírásai szerint vezesse.

A felmerült költségeket elsődlegesen az 5. számlaosztályban tartja nyilván. Az 5. számlaosztály megfelelő tagolásával biztosítja, hogy mind a külső, mind a belső információk rendelkezésre álljanak. A 6-7. számlaosztályokat nem nyitotta meg.

A vállalkozás a beszámoló összeállításánál az alábbi értékelési eljárásokat alkalmazta:

Az immateriális javak értékét szerzési áron az amortizációval csökkentve mutatja ki.

A tárgyi eszközöket szerzési áron az amortizációval csökkentve mutatja ki.

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 értékcsökkenés tervezésekor a cég az eszközök elhasználódásának ideje függvényében lineáris leírást alkalmazott.

Kis értékű eszközök értékcsökkenési leírása:

A 200.000 Ft 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.

Nem jelentős maradványérték:

Ha a maradványérték nem jelentős, akkor az értékcsökkenési leírás tervezése során az 0 Ft-tal vehető figyelembe. Nem jelentős a maradványérték, ha az nem éri el az eszköz szerzési értékének 10%-át, vagy az eszköz csak eredeti rendeltetésétől megfosztva (szétszedve), vagy hulladékként értékesíthető, továbbá ha az eszköz várhatóan nem lesz értékesíthető.

A szoftverek és a számítástechnikai eszközök maradványértéke 0 Ft.

Ha a vállalkozó szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az évenként elszámolásra kerülő értékcsökkenés megállapításakor (megtervezésekor) figyelembe vett körülményekben (az adott eszköz használatának időtartamában, az adott eszköz értékében vagy a várható

maradványértékben) lényeges változás következett be, akkor a terv szerinti értékcsökkenés megváltoztatható. A változás eredményre gyakorolt számszerűsített hatása a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerül.

Terven felüli értékcsökkenést kell az immateriális jószágnál, a tárgyi eszközöknél elszámolni akkor, ha

- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke;
- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) értéke tartósan lecsökken, mert az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) a vállalkozási tevékenység változása miatt feleslegessé vált, vagy megrongálódás, megsemmisülés, illetve hiány következtében rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan;
- a vagyoni értékű jog a szerződés módosulása miatt csak korlátozottan vagy egyáltalán nem érvényesíthető;
- a befejezett kísérleti fejlesztés révén megvalósuló tevékenységet korlátozzák vagy megszüntetik, illetve az eredménytelen lesz;
- az üzleti vagy cégérték vagy az alapítás-átstrukturizálás aktivált értékének könyv szerinti értéke - a jövőbeni gazdasági hasznokra vonatkozó várakozásokat befolyásoló körülmények változása következtében - tartósan és jelentősen meghaladja annak piaci értékét (a várható megtérülésként meghatározott összeget).

A terven felüli értékcsökkenést olyan mértékig kell végrehajtani, hogy az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás használhatóságának megfelelő, a mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken szerepeljen a mérlegben. Amennyiben az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan, megsemmisült vagy hiányzik, azt az immateriális javak, a tárgyi eszközök, a beruházások közül - a terven felüli értékcsökkenés elszámolása után - ki kell vezetni. A piaci érték alapján meghatározott terven felüli értékcsökkenést a mérleg fordulónapjával, az eszközök állományból történő kivezetése esetén meghatározott terven felüli értékcsökkenést a kivezetés időpontjával kell elszámolni.

Nem számolható el terv szerinti, illetve terven felüli értékcsökkenés a már teljesen leírt, illetve a tervezett maradványértéket elért immateriális jószágnál, tárgyi eszközöknél.

A vállalkozás az immateriális javakról és tárgyi eszközökről folyamatos mennyiségi analitikát vezet a főkönyvvel való folyamatos egyeztetés mellett, a mérleg fordulónapján kötelező jelleggel.

A vállalkozás önköltségszámítás belső rendjére vonatkozó szabályzattal nem rendelkezik, mert a számviteli törvény előírásai alapján mentesül annak készítése alól.

Az értékelési eljárások az előző évihez képest nem változtak.

Az előző évi mérlegkészítésnél alkalmazott értékelési elvek nem változtak.

Analitikus nyilvántartást vezet a cég a vevői követelésekről és a szállítói tartozásokról. A munkabérek és egyéb személyi jellegű kifizetések analitikus nyilvántartási kötelezettségének a bérszámfejtés keretében tesz eleget. A két vagy több évet érintő gazdasági események eredményre gyakorolt hatásának

## Kiegészítő melléklet

kiszűrésére aktív és passzív időbeli elhatárolás számlát alkalmaz.

Jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - (előjeltől független) abszolút értékének együttes összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2%-át, illetve ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1 millió Ft-ot, akkor az 1 millió Ft-ot.

A cégnél az év során jelentősebb hiba miatt önellenőrzés nem történt. A cégnél az év során történt ellenőrzések jelentősebb összegű eltéréseket nem állapítottak meg.

A cég jelenleg jó piaci helyzetet mondhat magának. Igyekszik ezt úgy kihasználni, hogy tevékenysége színvonalának emelése útján piaci pozícióit megtarthassa (növelhesse). A mérlegkészítésig a vállalkozói tevékenység folytatásának ellentmondó tényező vagy körülmény nem áll fenn.

Osztalék jóváhagyására nem kerül sor, a tárgyévi adózott eredmény az eredménytartalékba kerül átvezetésre.

## T á j é k o z t a t ó r é s z

A kapcsolt felekkel lebonyolított olyan ügylet, amely lényeges és nem szokásos piaci feltételek között valósult meg, az üzleti évben nem volt.

A társaság a vezető tisztségviselők részére sem előleget, sem kölcsönt nem folyósított.

## M é r l e g h e z k a p c s o l ó d ó k i e g e s z í t é s e k

A társaság üzleti vagy cégértéket nem képez.

### Tárgyi eszközök

| Megnevezés                               | Előző év<br>e Ft | Módosítás<br>e Ft | Tárgyév<br>e Ft |
|------------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| TÁRGYI ESZKÖZÖK                          | 503.077          | 0                 | 496.634         |
| Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni érték | 499.907          | 0                 | 494.001         |
| Műszaki berendezések, gépek, járművek    | 1.155            | 0                 | 883             |
| Egyéb berendezések, felszerelések, járm  | 2.015            | 0                 | 1.750           |

A társaság szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az azok beszerzésekor (üzembe helyezésekor) megtervezett értékcsökkenés elszámolásában változás nem történt.

# Kiegészítő melléklet

A társaság szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az azok beszerzésekor (üzembe helyezésekor) megtervezett várható maradványértékben változás nem történt.

## Készletek

| Megnevezés | Előző év<br>e Ft | Módosítás<br>e Ft | Tárgyév<br>e Ft |
|------------|------------------|-------------------|-----------------|
| KÉSZLETEK  | 873              | 0                 | 0               |
| Áruk       | 873              | 0                 | 0               |

## Követelések

| Megnevezés                              | Előző év<br>e Ft | Módosítás<br>e Ft | Tárgyév<br>e Ft |
|-----------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| KÖVETELÉSEK                             | 12.879           | 0                 | 12.465          |
| Követelések áruszállításból és szolgált | 5.523            | 0                 | 11.368          |
| Egyéb követelések                       | 7.356            | 0                 | 1.097           |

## Vevői követelések

Belföldi vevők: 11.368e Ft

## Egyéb követelések bemutatása:

| Egyéb követelések                 | Összeg (e Ft) |
|-----------------------------------|---------------|
| Áthozódó visszaigényelhető ÁFA    | 616           |
| Behajtással kapcsolatos költségek | 280           |
| Társasági adó                     | 79            |
| Iparűzési adó                     | 122           |
| Összesen:                         | 1.097         |

## Pénzeszközök

| Megnevezés   | Előző év<br>e Ft | Módosítás<br>e Ft | Tárgyév<br>e Ft |
|--------------|------------------|-------------------|-----------------|
| PÉNZESZKÖZÖK | 77.581           | 0                 | 79.133          |
| Bankbetétek  | 77.581           | 0                 | 79.133          |

## Kiegészítő melléklet

### Aktív időbeli elhatárolások

| Megnevezés                              | Előző év<br>e Ft | Módosítás<br>e Ft | Tárgyév<br>e Ft |
|-----------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK             | 81               | 0                 | 43              |
| Költségek, ráfordítások aktív időbeli e | 81               | 0                 | 43              |

### Kötelezettségek

A mérlegben kimutatott kötelezettségek hátralévő futamideje minden esetben 5 évnél rövidebb.

A cégnek nincs sem zálogjoggal, sem egyéb joggal biztosított kötelezettsége.

### Hosszú lejáratú kötelezettségek

| Megnevezés                        | Előző év<br>e Ft | Módosítás<br>e Ft | Tárgyév<br>e Ft |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK   | 241.749          | 0                 | 241.749         |
| Hosszú lejáratra kapott kölcsönök | 241.749          | 0                 | 241.749         |

### Rövid lejáratú kötelezettségek

| Megnevezés                              | Előző év<br>e Ft | Módosítás<br>e Ft | Tárgyév<br>e Ft |
|-----------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK          | 9.309            | 0                 | 10.754          |
| Kötelezettségek áruszállításból és szol | 1.919            | 0                 | 4.326           |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek    | 7.390            | 0                 | 6.428           |

### Szállítói kötelezettségek

Belföldi szállítók: 4.326e Ft

| Egyéb kötelezettségek   | Összeg (e Ft) |
|-------------------------|---------------|
| Vevő túlfizetés         | 259           |
| SZJA                    | 40            |
| SZOCHO                  | 35            |
| Innovációs hozzájárulás | 28            |
| ÁFA                     | 20            |

Kiegészítő melléklet

| Egyéb kötelezettségek  | Összeg (e Ft) |
|------------------------|---------------|
| Jövedelem elszámolás   | 181           |
| TB járulék             | 32            |
| Óvadék                 | 5.359         |
| Áthúzódó fizetendő ÁFA | 474           |
| Ö s s z e s e n :      | 6.428         |

A kötelezettségek visszafizetendő összege nem nagyobb a kapott összegnél.

Mérlegen kívüli egyéb tételek nincsenek.

Passzív időbeli elhatárolások

| Megnevezés                              | Előző év<br>e Ft | Módosítás<br>e Ft | Tárgyév<br>e Ft |
|-----------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK           | 743              | 0                 | 922             |
| Költségek, ráfordítások passzív időbeli | 743              | 0                 | 922             |

A vállalkozás tevékenységéből veszélyes hulladék nem keletkezett.

A mérlegben nem szereplő környezetvédelmi károk, kötelezettségek nem várhatók.

E r e d m é n y k i m u t a t á s h o z k a p c s o l ó d ó  
k i e g é s z í t é s e k

Értékesítés nettó árbevétele

| Megnevezés                            | Előző év<br>e Ft | Módosítás<br>e Ft | Tárgyév<br>e Ft |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| Belföldi értékesítés nettó árbevétele | 45.575           | 0                 | 45.962          |
| ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE          | 45.575           | 0                 | 45.962          |

A társaságnál az egyéb bevételek értéke az alábbiakból tevődött össze:

| Megnevezés                          | Bevételek (e Ft) |
|-------------------------------------|------------------|
| Kerekítés                           | 1                |
| Egyéb máshová nem sorolható bevétel | 64               |

Kiegészítő melléklet

| Megnevezés        | Bevételek (e Ft) |
|-------------------|------------------|
| =====             | =====            |
| Ö s s z e s e n : | 65               |

A vállalkozás támogatási program keretében dotációt nem kapott.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek az üzleti évben nem voltak.

Anyagjellegű ráfordítások

| Megnevezés                              | Előző év<br>e Ft | Módosítás<br>e Ft | Tárgyév<br>e Ft |
|-----------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| =====                                   | =====            | =====             | =====           |
| Anyagköltség                            | 1.947            | 0                 | 5.627           |
| Igénybe vett szolgáltatások értéke      | 11.297           | 0                 | 15.720          |
| Egyéb szolgáltatások értéke             | 817              | 0                 | 1.113           |
| Eladott áruk beszerzési értéke          | 5.067            | 0                 | 0               |
| Eladott (közvetített) szolgáltatások ér | 0                | 0                 | 7.910           |
| =====                                   | =====            | =====             | =====           |
| ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK               | 19.128           | 0                 | 30.370          |
| =====                                   | =====            | =====             | =====           |

A társaságnál az anyagköltség értéke az alábbiakból tevődött össze:

| Megnevezés              | Költség (e Ft) |
|-------------------------|----------------|
| =====                   | =====          |
| Karbantartási anyagok   | 945            |
| Energia (áram, gáz, hő) | 3.588          |
| Vízdíj                  | 1.094          |
| =====                   | =====          |
| Ö s s z e s e n :       | 5.627          |

A társaságnál az igénybe vett szolgáltatások értéke az alábbiakból tevődött össze:

| Költségnem                     | Költségek (e Ft) |
|--------------------------------|------------------|
| =====                          | =====            |
| Posta                          | 18               |
| Ügyvéd, közjegyző              | 426              |
| Számítástechnikai szolgáltatás | 712              |
| Könyvelés                      | 720              |
| Karbantartás                   | 10.787           |
| Csatorna                       | 1.220            |
| Közös költség                  | 802              |

Kiegészítő melléklet

| Költségnem           | Költségek (e Ft) |
|----------------------|------------------|
| Egyéb szolgáltatások | 595              |
| Könívvizsgálat       | 440              |
| Ö s s z e s e n :    | 15.720           |

A társaságnál az egyéb szolgáltatások értéke az alábbiakból tevődött össze:

| Megnevezés        | Összeg (e Ft) |
|-------------------|---------------|
| Hatósági díjak    | 74            |
| Bankköltség       | 484           |
| Biztosítás        | 555           |
| Ö s s z e s e n : | 1.113         |

Személyi jellegű ráfordítások bemutatása:

| Megnevezés        | Összeg (e Ft) |
|-------------------|---------------|
| Béreköltség       | 4.294         |
| SZOCHO            | 529           |
| Ö s s z e s e n : | 4.823         |

Munkavállalók létszámadatai

| Állománycsoport                             | Fizikai | Szellemi |
|---------------------------------------------|---------|----------|
| Átlagos statisztikai állományi létszám (fő) | 0       | 2        |

Személyi jellegű ráfordítások

| Megnevezés                    | Előző év<br>e Ft | Módosítás<br>e Ft | Tárgyév<br>e Ft |
|-------------------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| Béreköltség                   | 4.500            | 0                 | 4.294           |
| Bérfelárulások                | 552              | 0                 | 529             |
| SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK | 5.052            | 0                 | 4.823           |

Az egyéb ráfordítások alakulása:

| Költségnem                                         | Költség (e Ft) |
|----------------------------------------------------|----------------|
| Eladott immat javak, tárgyi eszközök könyv sz. ért | 8              |
| Bírságok, kötbérek                                 | 51             |
| Követelések elszámolt értékvesztése                | 7.328          |

Kiegészítő melléklet

| Költségnem         | Költség (e Ft) |
|--------------------|----------------|
| Innovációs járulék | 97             |
| Iparűzési adó      | 649            |
| Építményadó        | 3.587          |
| Ö s s z e s e n :  | 11.720         |

Kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek és ráfordítások az üzleti évben nem voltak.

Tárgyévben kutatási, kísérleti fejlesztési költség nem volt.

Társasági adóalapot módosító tételek

| Megnevezés                      | Növelő tétel<br>(e Ft) | Csökkentő<br>tétel (e Ft) |
|---------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Adótörvény szerinti ÉCS         | 0                      | 12.352                    |
| Elszámolt értékvesztés          | 7.328                  | 2.146                     |
| Számviteli törvény szerinti ÉCS | 6.871                  | 0                         |
| Ö s s z e s e n :               | 14.199                 | 14.498                    |

M u t a t ó s z á m o k

V a g y o n i h e l y z e t m u t a t ó s z á m a i

A tartósan befektetett eszközök aránya előző évben 84,62% volt, tárgyévben 84,42%. A forgóeszközök aránya előző évben 15,36% volt, tárgyévben 15,57%. Az előző évhez képest az összes eszközön belül a forgóeszköz aránya növekedett.

Saját tőke aránya az összes forrásban (tőkeellátottság) előző évben 57,64% volt, tárgyévben 56,92%.

Az eladósodottság aránya tárgyévben 42,92%, előző évben 42,23% volt.

A nettó eladósodottság tárgyévben 0,72, előző évben 0,70 volt.

Saját forrással finanszírozott forgóeszközök értéke tárgyévben 80887 e Ft, előző évben 82105 e Ft volt. Így a forgótőke, sajáttőke aránya tárgyévben 24,16%, előző évben 23,96% volt.

A hosszú távú eladósodottság 42%. Tárgyévben az előző évihez képest növekedett.

A befektetett eszközök összes fedezettsége 116,10%, míg a saját tőkével

---

Kiegészítő melléklet

---

fedezett 67,42%. Ugyanezek a mutatók az előző évben rendre 116,17% és 68,12% voltak.

A saját tőke - jegyzett tőke aránya 111,25%, előző évben 113,85% volt.

A tőkefeszültségi mutató tárgyévben 75,41%, előző évben 73,26% volt.

P é n z ü g y i   h e l y z e t   m u t a t ó s z á m a i

A likviditási ráta értéke tárgyévben 8,52, előző évben 9,81 volt.

A likviditási gyorsráta értéke tárgyévben 8,52, míg előző évben 9,72 volt. A fizetőképesség jó, az előző évihez képest romlott.

A készpénz likviditási ráta tárgyévben 7,36, előző évben 8,33 volt.

A teljes likviditási mutató értéke tárgyévben 7,85, előző évben 9,09. A fenti mutatók alapján elmondható, hogy társaságunk likviditása jó.

Az időtartam mutató 711 nap, ennyi ideig lenne képes működni a vállalkozás, ha bevételei elapadnának.

A vevők átlagosan 67,07 nap alatt fizetnek.

A vállalkozás a tevékenységéhez beszerzett és felhasznált anyagjellegű beszerzéseit a szállítóknak 37,53 nap alatt fizeti ki.

A vevő állomány finanszírozásában a szállító állomány 2,63 részarányt képvisel. Ez az előző évben 2,88 volt.

A   j ö v e d e l m e z ő s é g   m u t a t ó i

A nettó termelési érték 8721 e Ft volt, ami az előző évinek 43,71%-a. Az anyagmentes termelési érték 15592 e Ft volt, ami az előző évinek 58,96%-a.

Az eszközök megtérülése tárgyévben 0,09.

A készletek a társaságnál átlagosan 3,47 napi értékesítést kötöttek le.

A tőke a tárgyévben 0,14-szer térült meg.

Az árbevétel-arányos termelési és értékesítési nyereség (üzemi eredmény) tárgyévben -16,88%, az előző évben 20,49% volt. A mutató értéke az előző évihez képest 182,38%-kal csökkent.

Az összes tőke jövedelmezősége -1,36% volt.

A saját tőke jövedelmezősége -2,32% volt.

Mivel pozitív adózott eredmény nincs, az alaptőke nem hozott jövedelmet.

A megtermelt pénzjövedelem értéke -969 e Ft. Ugyanez az érték előző évben

---

Kiegészítő melléklet

---

15328 e Ft volt.

Az árbevétel-arányos pénzjövdelem a tárgyévben -2,11%, az előző évben 33,63% volt.

A tőkearányos pénzjövdelem a tárgyévben -0,29%, az előző évben 4,47% volt.

A sajáttőke-arányos adózott eredmény (ROE) tárgyévben -2,34%, előző évben 2,58% volt.

Az eszközarányos adózott eredmény (ROA) tárgyévben -1,33%, előző évben 1,49% volt.

Az EBIT tárgyévben -7757 ezer Ft, előző évben 9337 ezer Ft volt.

Az EBITDA tárgyévben -886 ezer Ft, előző évben 15830 ezer Ft volt.

Főkönyvi kivonat

Főkönyvi számlatartomány : 0 - 99999999  
Időszak : 2025/01/01 - 2025/12/31

| Főkönyvi számla száma | Tartozik                                 | Követel        | Tartozik       | Követel        |
|-----------------------|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| megnevezése           | forgalom                                 |                | egyenleg       |                |
| 111                   | Vagyoni értékű jogok                     | 213 000,00     | 213 000,00     |                |
| 1191                  | Vagyonértékű jogok terv szer. ÉCS        |                |                | 213 000,00     |
| 11                    | IMMATERIÁLIS JAVAK                       | 213 000,00     | 213 000,00     | 0,00           |
| 124                   | Egyéb ingatlanok, építmények             | 565 422 717,00 | 565 422 717,00 |                |
| 1294                  | Egyéb ingatlanok, építmények terv sz ÉCS |                |                | 71 421 865,00  |
| 12                    | TÁRGYI ESZKÖZÖK: Ingatlanok és kapcsolód | 565 422 717,00 | 71 421 865,00  | 494 000 852,00 |
| 131                   | Műszaki gépek berendezések               | 1 824 946,00   | 16 509,00      | 1 808 437,00   |
| 1391                  | Műszaki gépek berendezések terv szerinti | 8 360,79       | 933 684,00     | 925 323,21     |
| 13                    | TÁRGYI ESZKÖZÖK: Műsz.berend.-gépek-járm | 1 833 306,79   | 950 193,00     | 883 113,79     |
| 143                   | Egyéb berendezések, felszerelések        | 5 971 428,00   |                | 5 971 428,00   |
| 144                   | Irodai-igazgatási berendezések, felszelé | 174 000,00     |                | 174 000,00     |
| 145                   | Kisösszegű üzemi gépek, berendezések     | 436 707,00     |                | 436 707,00     |
| 1493                  | Egyéb berendezések, felszerelés t.sz. ÉC |                | 4 221 282,00   | 4 221 282,00   |
| 1494                  | Irodai-igazgatási berendezések, felszelé |                | 174 000,00     | 174 000,00     |
| 1495                  | Kisösszegű üzemi gépek, ber. terv sz. ÉC |                | 436 707,00     | 436 707,00     |
| 149                   | Egyéb gépek,berendezések,felszerelések,j | 0,00           | 4 831 989,00   | 0,00           |
| 14                    | TÁRGYI ESZKÖZÖK: Egyéb gépek,berendezése | 6 582 135,00   | 4 831 989,00   | 1 750 146,00   |
| 161                   | Befejezetlen beruházások                 | 216 707,00     | 216 707,00     |                |
| 165                   | Ráaktiválás                              | 220 000,00     | 220 000,00     |                |
| 16                    | TÁRGYI ESZKÖZÖK: Beruházások,felújítások | 436 707,00     | 436 707,00     | 0,00           |
| 1                     | BEFEKTETETT ESZKÖZÖK                     | 574 487 865,79 | 77 853 754,00  | 496 634 111,79 |

Főkönyvi kivonat

| Főkönyvi száma | számla megnevezése                        | Tartozik       | Követel        | Tartozik      | Követel        |
|----------------|-------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|                |                                           | forgalom       |                | egyenleg      |                |
| 271            | Közvetített szolgáltatások                | 1 050 408,00   | 1 050 408,00   |               |                |
| 311            | Belföldi vevő követelések (forint)        | 81 716 049,00  | 56 742 941,00  | 24 973 108,00 |                |
| 315            | Belföldi követelések értékvesztése és an  |                | 13 864 003,00  |               | 13 864 003,00  |
| 31             | KÖVETELÉSEK: Áruszállításból és szolgált  | 81 716 049,00  | 70 606 944,00  | 11 109 105,00 | 0,00           |
| 352            | Adott előleg/SZÁLLÍTÓNAK                  | 1 019 682,00   | 1 019 682,00   |               |                |
| 3681           | Eltérő időszaki ÁFA                       | 1 155 562,00   | 539 858,00     | 615 704,00    |                |
| 3692           | Egyéb követelés/Behajtással kapcs.költség | 279 868,00     |                | 279 868,00    |                |
| 36             | KÖVETELÉSEK: Egyéb követelések            | 1 435 430,00   | 539 858,00     | 895 572,00    | 0,00           |
| 384            | Bank - Magnet 16200106-00043494-00000000  | 130 747 590,00 | 51 614 903,00  | 79 132 687,00 |                |
| 387            | Összevetések                              | 914 469,00     | 914 469,00     |               |                |
| 3898           | Sztorno átvezetési számla                 | 1 392 442,00   | 1 392 442,00   |               |                |
| 3899           | Technikai számla                          | 10 532,00      | 10 532,00      |               |                |
| 389            | Átvezetési számlák                        | 1 402 974,00   | 1 402 974,00   | 0,00          | 0,00           |
| 38             | PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK: Pénzeszközök           | 133 065 033,00 | 53 932 346,00  | 79 132 687,00 | 0,00           |
| 3921           | Ktg-ek, ráford.időbeli elhatárolása       | 123 268,00     | 80 701,00      | 42 567,00     |                |
| 3              | KÖVETELÉSEK:Pénzügyi eszközök, aktív idő  | 217 359 462,00 | 126 179 531,00 | 91 179 931,00 | 0,00           |
| 4111           | Jegyzett tőke - Terézvárosi Vagyonkezelő  |                | 500 000,00     |               | 500 000,00     |
| 4112           | Jegyzett tőke - Bp Főváros VI. ker. Önko  |                | 300 500 000,00 |               | 300 500 000,00 |
| 411            | Számlacsoport                             | 0,00           | 301 000 000,00 | 0,00          | 301 000 000,00 |
| 413            | Eredménytartalék                          |                | 41 689 665,00  |               | 41 689 665,00  |
| 41             | SAJÁT TŐKE                                | 0,00           | 342 689 665,00 | 0,00          | 342 689 665,00 |
| 4354           | Tart.kötel.társ.váll.szemben              |                | 241 748 774,00 |               | 241 748 774,00 |
| 442            | Belföldi szállítók                        | 35 468 092,15  | 39 794 456,14  |               | 4 326 363,99   |

Főkönyvi kivonat

| Főkönyvi számla |                                           | Tartozik       | Követel        | Tartozik   | Követel      |
|-----------------|-------------------------------------------|----------------|----------------|------------|--------------|
| száma           | megnevezése                               | forgalom       |                | egyenleg   |              |
| 461             | Társasági adó elszámolása                 | 388 000,00     | 309 000,00     | 79 000,00  |              |
| 4621            | SZJA                                      | 624 023,00     | 664 023,00     |            | 40 000,00    |
| 4631            | SZOCHO adó fiz.kötelezettség              | 541 000,00     | 576 000,00     |            | 35 000,00    |
| 4638            | Innovációs járulék fizetési kötelezettség | 119 000,00     | 147 000,00     |            | 28 000,00    |
| 463             | Költségvetési befizetési kötelezettség    | 660 000,00     | 723 000,00     | 0,00       | 63 000,00    |
| 4641            | SZOCHO adó fiz.kötelezettség teljesítése  | 541 000,00     | 541 000,00     |            |              |
| 4648            | Innovációs jár. fiz. kötelezettség telje  | 118 000,00     | 118 000,00     |            |              |
| 464             | Költségvetési befizetés teljesítése       | 659 000,00     | 659 000,00     | 0,00       | 0,00         |
| 4661            | Visszaigényelhető ÁFA                     | 7 832 035,94   | 7 832 035,94   |            |              |
| 4671            | Fizetendő ÁFA                             | 13 235 789,00  | 13 235 789,00  |            |              |
| 468             | ÁFA elszámolási számla                    | 13 167 832,00  | 13 187 832,00  |            | 20 000,00    |
| 4691            | Helyi iparüzési adó elszámolási számla    | 1 116 758,00   | 994 040,00     | 122 718,00 |              |
| 4693            | Építményadó elszámolási számla            | 3 586 896,00   | 3 586 896,00   |            |              |
| 469             | Helyi adók elszámolási számla             | 4 703 654,00   | 4 580 936,00   | 122 718,00 | 0,00         |
| 46              | KÖTELEZETTSÉGEK: Egyéb rövid.lejár.kötel  | 41 270 333,94  | 41 191 615,94  | 78 718,00  | 0,00         |
| 4711            | Munkabér, megbízási díj elszámolás        | 4 405 397,00   | 4 586 161,00   |            | 180 764,00   |
| 472             | Fel nem vett járandóságok                 | 292 640,00     | 292 640,00     |            |              |
| 473             | Társadalombiztosítási kötelezettség       | 385 168,00     | 417 168,00     |            | 32 000,00    |
| 4793            | Különféle egy.röv.lej.kötelezettség-ÓVAD  | 220 000,00     | 5 578 611,00   |            | 5 358 611,00 |
| 4795            | Áthúzódó fizetendő ÁFA                    |                | 474 715,00     |            | 474 715,00   |
| 479             | Egyéb rövid lejár.kötelezettség           | 220 000,00     | 6 053 326,00   | 0,00       | 5 833 326,00 |
| 47              | KÖTELEZETTSÉGEK: Egyéb rövid lejár.kötel  | 5 303 205,00   | 11 349 295,00  | 0,00       | 6 046 090,00 |
| 4821            | Költség, ráford .passzív időbeli elhatár  | 742 822,00     | 1 664 520,00   |            | 921 698,00   |
| 491             | Nyitómérleg számla                        | 671 895 678,00 | 671 895 678,00 |            |              |
| 493             | Adózott eredmény elszámolása              | 83 000,00      |                | 83 000,00  |              |

Főkönyvi kivonat

| Főkönyvi számla |                                              | Tartozik       | Követel          | Tartozik      | Követel        |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------|------------------|---------------|----------------|
| száma           | megnevezése                                  | forgalom       |                  | egyenleg      |                |
| 49              | ÉVI MÉRLEGSZÁMLÁK                            | 671 978 678,00 | 671 895 678,00   | 83 000,00     | 0,00           |
| 4               | FORRÁSOK                                     | 754 763 131,09 | 1 350 334 004,08 | 0,00          | 595 570 872,99 |
| 5124            | Karbantartási anyagok                        | 944 882,00     |                  | 944 882,00    |                |
| 5136            | Energia, rezsi költség<br>(ÁRAM-GÁZ-HŐ)      | 10 583 705,00  | 6 995 845,00     | 3 587 860,00  |                |
| 5137            | Vízdíj költség                               | 1 304 151,00   | 209 428,00       | 1 094 723,00  |                |
| 513             | Egyéb anyagköltségek                         | 11 887 856,00  | 7 205 273,00     | 4 682 583,00  | 0,00           |
| 51              | ANYAGKÖLTSÉGEK                               | 12 832 738,00  | 7 205 273,00     | 5 627 465,00  | 0,00           |
| 5211            | Posta költség                                | 17 695,00      |                  | 17 695,00     |                |
| 5231            | Ügyvédi ,-közjegyzői díj                     | 425 722,00     |                  | 425 722,00    |                |
| 5234            | Könyvvizsgálat költsége                      | 880 000,00     | 440 000,00       | 440 000,00    |                |
| 5235            | Számítástechnikai szolgáltatás               | 712 488,00     |                  | 712 488,00    |                |
| 5236            | Könyvelési költség                           | 720 000,00     |                  | 720 000,00    |                |
| 523             | Szakértői szolgáltatás                       | 2 738 210,00   | 440 000,00       | 2 298 210,00  | 0,00           |
| 5272            | Javítás, - karbantartási<br>költség          | 10 786 741,00  |                  | 10 786 741,00 |                |
| 5276            | Csatorna-, szennyvíz díj                     | 1 578 386,00   | 358 437,00       | 1 219 949,00  |                |
| 5277            | Közös ktg                                    | 802 277,00     |                  | 802 277,00    |                |
| 527             | Más vállalalkozás által<br>végzett szolgálta | 13 167 404,00  | 358 437,00       | 12 808 967,00 | 0,00           |
| 529             | Egyéb máshová nem sorolt<br>szolgáltatás     | 594 790,00     |                  | 594 790,00    |                |
| 52              | IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK<br>KÖLTSÉGEI     | 16 518 099,00  | 798 437,00       | 15 719 662,00 | 0,00           |
| 531             | Hatósági díjak, illetékek<br>költség         | 73 640,00      |                  | 73 640,00     |                |
| 532             | Bank költség                                 | 512 572,00     | 28 368,00        | 484 204,00    |                |
| 534             | Biztosítási díjak                            | 555 322,00     |                  | 555 322,00    |                |
| 53              | EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI               | 1 141 534,00   | 28 368,00        | 1 113 166,00  | 0,00           |
| 541             | Bérköltség, megbízási díj                    | 4 293 521,00   |                  | 4 293 521,00  |                |
| 5611            | Szociális hozzájárulási adó                  | 529 543,00     |                  | 529 543,00    |                |
| 571             | Terv szerinti értékcsökkenési<br>leírás      | 6 434 249,00   |                  | 6 434 249,00  |                |
| 572             | Kis értékű eszközök terv                     | 436 707,00     |                  | 436 707,00    |                |

Főkönyvi kivonat

| Főkönyvi számla |                                          | Tartozik      | Követel       | Tartozik      | Követel       |
|-----------------|------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| száma           | megnevezése                              | forgalom      |               | egyenleg      |               |
|                 | szerinti ÉCS                             |               |               |               |               |
| 57              | ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS                   | 6 870 956,00  | 0,00          | 6 870 956,00  | 0,00          |
| 5               | KÖLTSÉGNEMEK                             | 42 186 391,00 | 8 032 078,00  | 34 154 313,00 | 0,00          |
| 815             | Eladott / közvetített / szolgáltatás ért | 7 909 640,00  |               | 7 909 640,00  |               |
| 861             | Eladott imm.jav, tárgyi eszk. könyv szer | 8 148,21      |               | 8 148,21      |               |
| 8632            | Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok, k | 51 335,00     |               | 51 335,00     |               |
| 8665            | Követelések elszámolt értékvesztése      | 7 328 050,00  |               | 7 328 050,00  |               |
| 8671            | Innovációs járulék                       | 98 000,00     | 1 000,00      | 97 000,00     |               |
| 8681            | Iparüzési adó                            | 771 222,00    | 122 718,00    | 648 504,00    |               |
| 8683            | Építményadó                              | 3 586 896,00  |               | 3 586 896,00  |               |
| 868             | Önkormányzatokkal elsz. adók, illeték    | 4 358 118,00  | 122 718,00    | 4 235 400,00  | 0,00          |
| 8694            | Kerekítési különbözet                    | 599,20        |               | 599,20        |               |
| 86              | EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK                       | 11 844 250,41 | 123 718,00    | 11 720 532,41 | 0,00          |
| 8               | ÉRTÉKESÍTÉS ELSZÁMOLT ÖNKÖLTSÉGE ÉS RÁFO | 19 753 890,41 | 123 718,00    | 19 630 172,41 | 0,00          |
| 921             | Belföldi szolgáltatások árbevétele       | 168 219,00    | 38 816 819,00 |               | 38 648 600,00 |
| 922             | Közvetített szolgáltatás árbevétele      | 979 301,00    | 8 292 985,00  |               | 7 313 684,00  |
| 92              | BELFÖLDI SZOLGÁLTATÁS NETTÓ ÁRBEVÉTELE   | 1 147 520,00  | 47 109 804,00 | 0,00          | 45 962 284,00 |
| 9694            | Kerekítési különbözet                    |               | 839,72        |               | 839,72        |
| 9695            | Egyéb, máshová nem sorolható bevétel     |               | 64 531,49     |               | 64 531,49     |
| 969             | Számlacsoport                            | 0,00          | 65 371,21     | 0,00          | 65 371,21     |
| 96              | EGYÉB BEVÉTELEK                          | 0,00          | 65 371,21     | 0,00          | 65 371,21     |
| 9               | ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE ÉS BEVÉTELEK      | 1 147 520,00  | 47 175 175,21 | 0,00          | 46 027 655,21 |

Főkönyvi kivonat

| Főkönyvi számla                    |             | Tartozik         |                  | Követel      |              |
|------------------------------------|-------------|------------------|------------------|--------------|--------------|
| száma                              | megnevezése | forgalom         |                  | egyenleg     |              |
| 1-től 4-ig számlaosztály összesen: |             | 1 547 660 866,88 | 1 555 417 697,08 | 0,00         | 7 756 830,20 |
| 5-től 9-ig számlaosztály összesen: |             | 63 087 801,41    | 55 330 971,21    | 7 756 830,20 | 0,00         |
| Összesen :                         |             | 1 610 748 668,29 | 1 610 748 668,29 | 0,00         | 0,00         |

# Teljeségi nyilatkozat

2026. május 14.

Correct Kft.  
1139 Budapest, Forgách u. 19.

Ávár Mónika kamarai tag könyvvizsgáló részére

A jelen teljeségi nyilatkozat az **TERIBER Terézvárosi Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft.** (székhely: 1064 Budapest, Rózsa utca 81-83. Cg.:01-09-925497) („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 jövődelmi 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 jövődelmi 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 alapján 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 adóelvezetéseket 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 átölelő 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 tartalékolt részvénnyek/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, számlacgyenlegekhez 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. Közöltük 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. Közöltük 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.

1064 Budapest, Rózsa u. 81-83. IV.  
Adószám: 14906679-2-42  
Cgk.: 01-09-925497  
Bankszl. sz.: 16200105-00043494

*János Zoltán*

Társaság képviselőjének/képviselőinek cégszerű aláírása