



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. ☎ 92/502-106
e-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2026. május 14-i ülésére

Tárgy: A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2025. évi beszámolójának elfogadása, a 2026. évi előzetes üzleti terv véglegesítése, a könyvvizsgálói szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése, az új könyvvizsgáló megválasztása és a Zala Inkubátor Kft. végelszámolása

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Oláh Gábor vezérigazgató
Jóna Péter gazdasági tanácsadó

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Pénzügyi Bizottság
Gazdasági Bizottság
Műszaki Bizottság
Felügyelő Bizottság
Tulajdonosi Tanácsadó Testület

Közgyűlésre meghívást kap:

Oláh Gábor vezérigazgató
Dékányne Boros Magdolna a felügyelőbizottság elnöke
Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló
Borsosné Pál Ildikó

Törvényességi és tartalmi, formai szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 3:109. § (2) és (4) bekezdése szerint:

(2) A gazdasági társaság legfőbb szervének feladata a társaság alapvető üzleti és személyi kérdéseiben való döntéshozatal. A legfőbb szerv hatáskörébe tartozik a számviteli törvény szerinti beszámoló (a továbbiakban: beszámoló) jóváhagyása és a nyereség felosztásáról való döntés.

(4) Egyszemélyes társaságnál a legfőbb szerv hatáskörét az alapító vagy az egyedüli tag gyakorolja. A legfőbb szerv hatáskörébe tartozó kérdésekben az alapító vagy az egyedüli tag írásban határoz és a döntés az ügyvezetéssel való közléssel válik hatályossá.

A Ptk. 3:130. § kimondja:

3:130. § [Az állandó könyvvizsgálói megbízatás keletkezése és időtartama]

(1) Az első állandó könyvvizsgálót a létesítő okiratban kell kijelölni, ezt követően a könyvvizsgálót a társaság legfőbb szerve választja. A könyvvizsgálóval a megbízási szerződést – a legfőbb szerv által meghatározott feltételekkel és díjazás mellett – az ügyvezetés a kijelölést vagy választást követő kilencven napon belül köti meg. Ha a szerződés megkötésére e határidőn belül nem kerül sor, a legfőbb szerv köteles új könyvvizsgálót választani.

(2) Az állandó könyvvizsgálót határozott időre, legfeljebb öt évre lehet megválasztani. Az állandó könyvvizsgáló megbízásának időtartama nem lehet rövidebb, mint a legfőbb szerv által történt megválasztásától a következő beszámolót elfogadó ülésig terjedő időszak.

(3) Semmis a létesítő okirat olyan rendelkezése, amely a (2) bekezdésben foglalt szabályoktól eltér.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 8. § (14) bekezdés a) pontja alapján:

(14) Azon gazdasági társaság esetén, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együttesen e törvény szerinti többségi befolyással rendelkezik, a következő döntések – a (14a) bekezdésben meghatározott kivétellel – kizárólag a társaság legfőbb szervének hatáskörébe tartozhatnak:

a) gazdálkodó szervezet alapítása vagy megszüntetése,

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 99/2025. (V.15.) határozata határozatának 4. pontjával a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. könyvvizsgálójának 2025. május 15-től 2030. május 15-ig terjedő határozott időre Szijártóné Gorza Klárát választotta meg. Szijártóné Gorza Klára jelezte, hogy szeretné közös megegyezéssel megszüntetni 2026. május 31. napi hatállyal a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.-vel könyvvizsgálat tárgyában fennálló megbízási szerződését, tekintettel arra, hogy 2026. júliusában megszünteti kamarai tag könyvvizsgálói státuszát, és a jövőben társkönyvvizsgálóként dolgozik tovább a Lauf-Audit Kft.-vel. Javasolom, hogy 2026. június 1. napjától 5 év határozott ideig a társaság könyvvizsgálói feladatait a LAUF-AUDIT Kft. lássa el azzal, hogy a könyvvizsgálat elvégzéséért felelős aláíró könyvvizsgáló Borsosné Pál Ildikó.

A Zala Inkubátor Kft. megalapításáról az akkor még nem Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2016. április 18-i közgyűlése döntött, melynek indoka a GINOP-2.1.5-15 kódszámú pályázati felhíváson való részvétel volt. A pályázat célja az volt, hogy az ötlet fázistól a validáción és a projektfejlesztésen át támogassa az innovatív startup vállalkozásokat a piacra vitelben, a fenntartható üzleti modell kialakításában, valamint a befektetésre való alkalmasság

elérésében. Azonban a pályázat sikertelensége miatt az alapítás eredeti célja nem valósult meg, továbbá más hasznosítási célt sem sikerült a Zala Inkubátor Kft-nek találni. Emiatt a gazdasági társaság fenntartása az állandó költségek miatt már nem indokolt és nem észszerű. Ezért a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. kezdeményezte a Zala Inkubátor Kft. végelszámolással történő megszüntetését és kérte Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének hozzájárulását.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2007. (II.9.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdése értelmében a kizárólagos önkormányzati tulajdoni részesedéssel működő gazdasági társaság esetében a legfőbb szerv kizárólagos hatáskörét a közgyűlés gyakorolja. Ennek megfelelően szükséges határozatot hozni a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2025. évi beszámolójáról, a 2026. évi előzetes üzleti terv véglegesítéséről, a könyvvizsgáló szerződés 2026. május 31. napjával közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, az új könyvvizsgáló megválasztásáról és a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. kizárólagos tulajdonát képező Zala Inkubátor Kft. végelszámolásáról.

A könyvvizsgáló zárt ülés tartását nem kérte.

A döntések meghozatalához szükséges dokumentumok az előterjesztés mellékletét képezik:

1. sz. melléklet: Üzleti jelentés
2. sz. melléklet: Mérleg
3. sz. melléklet: Eredménykimutatás
4. sz. melléklet: Kiegészítő melléklet
5. sz. melléklet: 4 oszlopos mérleg és eredménykimutatás
6. sz. melléklet: FB határozatok
7. sz. melléklet: Független könyvvizsgálói jelentés
8. sz. melléklet: Nyilatkozat zárt ülés tartásának mellőzéséről

A Tulajdonosi Tanácsadó testület az előterjesztést a 2026. május 5-i ülésén megtárgyalta.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 58/2026. (V.04.) határozatával az előterjesztést megtárgyalta és 13 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

A Pénzügyi Bizottság 29/2026. (V.05.) határozatával az előterjesztést 13 igen, egyhangú szavazással közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Gazdasági Bizottság 48/2026. (V.05.) határozatával az előterjesztést 11 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Műszaki Bizottság 49/2026. (V.05.) határozatával az előterjesztést 11 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés megvitatása után az alábbi határozati javaslatot szíveskedjen elfogadni!

Határozati javaslat:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése elfogadja a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. felügyelő bizottságának határozatát, könyvvizsgálójának jelentését, jóváhagyja a Zrt. vezérigazgatójának a társaság 2025. évi gazdálkodásáról szóló beszámolóját. A Zrt. mérlegfőösszegét 787.019 eFt-ban, adózott eredményét 6.499 eFt-ban állapítja meg.

A közgyűlés felkéri a vezérigazgatót, hogy a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges lépéseket tegye meg.

Határidő: 2026. május 31.
Felelős: felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2026. évi előzetes üzleti tervét – a 220/2025. (XII.11.) közgyűlési határozat 1. pontja alapján 279.166 eFt nettó árbevétellel és 1.764 eFt adózott eredménnyel – végleges üzleti tervként elfogadja.

A közgyűlés felkéri a vezérigazgatót, hogy a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges lépéseket tegye meg.

Határidő: 2027. május 31.
Felelős: felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató

3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése hozzájárul a 99/2025. (V.15.) határozat 4. pontja alapján a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. és Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló között létrejött könyvvizsgálói megbízási szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez 2026. május 31. napi hatállyal.

A közgyűlés felkéri a vezérigazgatót a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. május 31.
Felelős: felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató

4. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. könyvvizsgálójának 2026. június 01-től 2031. május 31-ig terjedő határozott időre LAUF-AUDIT Kft.-t (székhely: Zalaegerszeg, Petőfi u. 7. I. 5., nyilvántartási szám: MKVK 001465, a könyvvizsgálat elvégzéséért felelős: Borsosné Pál Ildikó, nyilvántartási száma: MKVK 000970) választja meg. A közgyűlés a könyvvizsgáló megbízási díját 110.000 Ft + ÁFA /hó összegben állapítja meg.

A közgyűlés felkéri a vezérigazgatót a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. július 7.
Felelős: felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató

5. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 8. § (14) bekezdés a) pontja alapján egyetért a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. kizárólagos tulajdonát képező Zala Inkubátor Kft. végelszámolással történő megszüntetésével, és felhatalmazza a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját a végelszámolással kapcsolatos szükséges döntések meghozatalára, okiratok elkészítésére és aláírására, intézkedések megtételére.

A közgyűlés felkéri polgármestert, hogy a döntésről a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját tájékoztassa.

Határidő: 2026. május 22.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2026. május 6.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.

Balaicz Zoltán
polgármester

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
ÜZLETI JELENTÉS 2025.12.31.

Üzleti jelentés

a 2025. évi beszámolóhoz



Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.

ZALAEGRSZEGI VÁROSFELJESZTŐ ZRT.

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

Készítette: Oláh Gábor vezérigazgató

1. Az üzleti tevékenységek értékelése a tervezett árbevételek tükrében

Megnevezés	2024.12.31. tény	2025. évi terv	2025.12.31 tény	Tény/terv %
Önkormányzati ingatlanok értékesítése, hasznosítása	1 963	1 894	1 964	103,70
Önkormányzati vagyongazdálkodás	1 963	1 894	1 964	103,70
Ingatlan bérbeadás	158 635	167 837	167 194	99,62
Inkubátorház I. ütem	25 884	28 454	27 473	96,55
Inkubátorház II. ütem	41 686	49 352	51 165	103,67
Inkubátorház III. ütem	20 923	23 321	23 585	101,14
Nyomda bérbeadás	5 597	-	-	
Laktanya	4 671	5 136	4 428	86,21
Deák téri iroda (ÜSZI+egyéb iroda) bérbeadás	11 438	13 048	12 093	92,68
Deák téri mélygarázs	280	370	294	79,46
Egyéb bérbeadás	48 156	48 156	48 156	100,00
TOP Projektmenedzsment	33 418	29 142	29 989	102,91
Ingatlanértékesítés	-	-	71 043	
Ingatlanértékesítés	-	-	71 043	
Befektetés-támogató program	8 000	8 000	8 000	100,00
Egyéb	124 049	112 045	95 962	85,65
Továbbszámlázott szolgáltatás	95 985	96 765	82 611	85,37
Egyéb bevétel	28 064	15 280	13 351	87,38
Értékesítés árbevétele	326 065	318 917	374 152	117,31

1. Önkormányzati ingatlanok értékesítése, hasznosítása

A Zalaegerszeg MJV Önkormányzatával kötött vagyongazdálkodási megállapodás szerinti kiemelt akcióterületeken ingatlanok értékesítése adásvétele, csere, bérlet útján történő hasznosítása.

A vagyongazdálkodási feladatok megvalósításából 1.964eFt realizálódott.

2. Ingatlan bérbeadás

Saját és bérelt ingatlanok bérbeadásából származó árbevétel.

Az Inkubátorház I. és III. ütem és a Laktanya az Önkormányzat tulajdona, a Városfejlesztő Zrt. az ingatlanok üzemeltetője. Az Inkubátorház II., az Ügyfélszolgálati iroda és a Deák téri mélygarázs a Városfejlesztő saját tulajdonában vannak.

Az Inkubátorház I. esetén bérbeadásból 27.473 eFt, Inkubátorház II. esetén 51.165 eFt Inkubátorház III. esetén 23.585 eFt árbevétel realizálódott.

A Laktanya területén a tervezettől eltérően 2025-ben nem indult el a fejlesztés, ezért 2025. évben is üzemeltettük a létesítményt, melyhez kapcsolódóan bérleti díj bevételéből 4.428 eFt árbevétel keletkezett.

Deák téri iroda (ÜSZI+egyéb iroda) bérbeadásból 12.093 eFt, a Mélygarázs bérbeadásából 294 eFt keletkezett.

Egyéb bérbeadásából 48.156 eFt bevétel keletkezett.

3. Projektmenedzsment

Elsősorban Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata számára uniós és hazai forrásokból megvalósuló projektek projektmenedzsmenti és koordinációs feladatainak ellátása egyedi megbízás alapján

- A TOP Plusz keretében az önkormányzat gazdaságfejlesztési projektjei:
- Északi Ipari Park infrastrukturális fejlesztése TOP_PLUSZ-6.2.1-23-ZL-2025-00005
Támogatói kérelem benyújtása: 2025.03.27 TO aláírása: 2025.11.13
 - Új üzemsarnok építése TOP_PLUSZ-6.2.1-23-ZL1-2025-00002
Támogatói kérelem benyújtása: 2025.02.10 TO aláírása: 2026.02.11
 - Zalaegerszeg Logisztikai Park közműfejlesztése (+Natura2000) TOP_PLUSZ-6.2.1-23-ZL1-2025-00004
Támogatói kérelem benyújtása: 2025.03.25 TO aláírása: 2025.12.01

Hazai költségvetési forrásból megvalósuló, folyamatban lévő projektek:

- Északi ipari park bővítése, vízi közművek és feltárási út építése, közvilágítása
- A Kormány 1314/2021. (V. 27.) Korm. határozatának, illetve annak módosításáról szóló 1142/2022. (III. 10.) Korm. határozatának köszönhetően megvalósuló, az északi ipari park alpinfrastruktúrájának minősülő közművek fejlesztése és a közműcsatlakozások kialakítása:
- ivóvíz-szennyvízvezetékek kiépítése:
 - Zalaegerszeg külterületén található északi ipari park infrastruktúra fejlesztésével összefüggő ivóvíz- és iparivíz-ellátáshoz szükséges beruházások, szennyvíz és ipari szennyvíz-kivezetése érdekében szükséges szennyvízcsatorna és- vezeték kiépítése
- esapadékvíz biztonságos kezelésével összefüggő infrastruktúra fejlesztések:
 - Ságodi patak Tó utca feletti szakasz (0+000-0+900 szelvények között) mederrendezése
 - Záportározók létesítése a Nagypáli-patakon és kapcsolódó mederrendezés megvalósítása

A projektmenedzsmenti és koordinációs feladatok elvégzéséért összességében 29 989 eFt árbevétel keletkezett.

4. Ingatlan értékesítés

A Kazinczy tér 1.sz alatti iroda értékesítéséből 71.043 eFt realizálódott.

5. Befektetés-támogató Program működtetése

A részvénytársaság részt vesz Zalaegerszeg város Befektetés-támogató Programjának működtetésében, befektetők felkutatásával és a városba való letelepítésével, továbbá helyi vállalkozói tőke bevonásával – az önkormányzat megbízásából a felmerülő költségek megtérítése mellett, jutalék elszámolásával.

A program az alábbi részfeladatokra épül:

- a, Megtartó program (vállalkozói igények felmérése, egyedi ügyekben vállalkozói vélemények kikérése)
- b, Befektetés-támogató program (szolgáltatáscsomag fejlesztése, aktualizálása, annak célba juttatása, kiadványok megújítása, befektetők vendéglátása)
- c. Egyéb esetenként meghatározott, a tevékenységgel összefüggő feladat

A program elsődleges célja, hogy a már itt működő vállalkozásoknak segítséget nyújtsunk a munkahelyek megtartására, növelésére, illetve új cégek ideletelepítésével szintén lehetőséget teremtsünk új munkahelyek létrehozásában.

Zalaegerszeg MJV közgyűlése által elfogadott befektetés támogató program működtetésére 2025. évben 8.000eFt árbevétel keletkezett.

6. Egyéb

A fenti kategóriákba nem tartozó, bevételt jelentő üzleti tevékenységek.

Továbbszámlázott szolgáltatásból (Laktanya, Inkubátorház, mélygarázs, ÜSZI, közműhasználati díjak, biztosítási díjak) a tervezetthez képest kevesebb 95.962 eFt árbevételt keletkezett. Ennek oka, hogy a tervezés során még az előző évek alapján kalkulált magasabb energiaárakkal számoltunk.

2. Forgalmi tervek mennyiségben és forintban

Megnevezés	2024.12.31. tény (bázis)	2025. évi terv	2025.12.31. tény (Tárgyidőszak)	Tárgyidőszak/ Bázis %	Tárgyidőszak/ terv %
Árbevétel	326.065	318.917	374.152	114,75	117,32

3. Bér- létszámgazdálkodás értékelése

Megnevezés	2024.12.31. bázis	2025. Évi terv	2025.12.31. tény	Index % Tény/Bázis	Index% Tény/Terv
Összes létszám	10,2	10,1	10	98,04	99,01
Ebből szellemi	8,4	8,3	8,2	102,50	98,80
fizikai	1,8	1,8	1,8	90,00	100,00
Munkabéreköltség (E Ft)	50 699	65.128	74 208	176,72	113,94
Ebből szellemi	43 583	57.220	66 300	181,78	115,87
fizikai	7 116	7 908	7 908	143,26	100,00
Átlagkereset (Ft/fő/hó)	413,53	535,6	618,40	180,25	115,46
szellemi	431,51	572,2	673,78	177,34	117,75
fizikai	329,44	366,1	366,11	159,18	100,00

A Társaságnál foglalkoztatottak létszáma 2025. évben 10 fő volt, melyből 3 fő az Inkubátorházban dolgozik.

Az Inkubátorházban foglalkoztatottak közül egy 30 órás foglalkoztatott van.

4. Beruházási és fenntartási terv

Megnevezés	2024.12.31. bázis	2025. évi terv	2025.12.31. tény	Index % Tény/Bázis	Index% Tény/Terv
Beruházás					
- tárgyi eszköz					
Rekonstrukció					
Felújítás					
Pénzeszköz átadás					
Összesen		0			

5. Pénzügyi értékelés

a) Eredmény értékelése összköltséges eljárással

2025.12.31-i beszámolónk eredmény-kimutatása összköltség eljárással készült.

Az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye 13.938 eFt.

b) A mérlegtételek és a likviditás bemutatása

Követelések: 69.323 eFt
Vevőkövetelések: 108.662 eFt

Ebből nem lejárt követelés	43.977 eFt
Ebből lejárt követelés	64.685 eFt
1-30 nap	12.330 eFt
31-90nap	4.620 eFt
91-180nap	605 eFt
181-365nap	115 eFt
éven túli	47.015 eFt
elszámolt értékvesztés:	-47.015 eFt

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

Rövid lejáratú kötelezettségek:

- Szállítói tartozás: 54.064 eFt
- vevőktől kapott előlegek 7.650 eFt
- Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek: 42.452 eFt

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

Céltartalék: 10.799 eFt céltartalék a várható kötelezettségekre

c) Pénzügyi mutatók

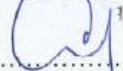
Jövedelmezőségi mutatók	adatok eFt-ban	
	Tény (2024.12.31.)	Tény (2025.12.31.)
Eszköz arányos nyereség	0,1	0,8
Saját tőkearányos nyereség	0,1	1,5
Árbevétel arányos nyereség	0,1	1,7
Hatékonysági mutatók		

Átlagos beszédési idő	50,0	43,0
Szállítók forgási sebessége	5,79	6,78
Forgótőke forgási sebessége	2,36	2,74
Egy főre jutó árbevétel (eFt)	32.606	37.415
Tőkeszerkezeti mutatók		
Saját tőke aránya	0,54	0,56
Idegentőke-saját tőke arány	0,0	0,0
Kamatfedezettségi mutató	84,05	559,26
Likviditási mutatók		
Likviditási ráta	1,3	1,3
Likviditási gyorsráta	1,3	1,3
Pénzeszköz arány	0,65	0,61
Időtartammutató	108,1	126,8

2025-es évben az ingatlan hasznosítási feladatok mellett a elvégeztük a TOP + gazdaságfejlesztési projektjeinek összeállítását, a támogatói kérelmek benyújtását. Mindhárom projektre vonatkozóan rendelkezünk aláírt Támogatói Okirattal. Elkezdtük a hazai forrásból megvalósítandó északi ipari park közműfejlesztési projektjeinek kivitelezési munkáit, a csapadékvíz biztonságos kezelését szolgáló Ságodi- és Nagypáli patak mederrendezését csapadékvíz tározó építésével, valamint az ipari park megnövekedett közműigényeit kiszolgáló ivóvíz és szennyvíz rendszer bővítését. Eredmény tekintetében, hogy legalább minimálisan plusszal zárjunk, sikerült elérnünk. A jövőt tekintve továbbra is elsődleges célunk a tulajdonunkban, illetve a kezelésünkben lévő ingatlanokkal való eredményes gazdálkodás, valamint a gazdaságfejlesztéssel kapcsolatos projektek sikeres megvalósítása és ezzel összefüggésben Zalaegerszeg Megyei Jogú város gazdaságának fejlesztése.

Zalaegerszeg, 2026. április 10.

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



Oláh Gábor
vezérigazgató

A tétel megnevezése	Tény 2024.12.31	Végleges Terv 2025	Tény 2025.12.31	% tény/bázis	% tény/terv
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	326 065	318 917	374 152	114,75%	117,32%
Export értékesítés nettó árbevétele					
Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	326 065	318 917	374 152	114,75%	117,32%
Saját termelésű készletek állományváltozása					
Saját előállítási eszközök aktivált értéke					
Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)					
Egyéb bevételek	85 120	37 218	64 063	75,26%	172,13%
Anyagköltség	15 653	3 799	2 920	18,65%	76,86%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	118 458	79 011	86 744	73,23%	109,79%
Egyéb szolgáltatások értéke	2 211	2 265	3 342	151,15%	147,55%
Eladott áruk beszerzési értéke			68 640		
Eladott, közvetített szolgáltatások értéke	119 215	123 168	101 969	85,53%	82,79%
Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	255 537	208 243	263 615	103,16%	126,59%
Bérlőköltség	78 794	89 185	88 701	112,57%	99,46%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 903	11 813	8 276	92,96%	70,06%
Bérlőlékek	9 713	11 283	10 825	111,45%	95,94%
Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	97 410	112 281	107 802	110,67%	96,01%
Értéksökkenési leírás	20 735	19 434	20 736	100,00%	106,70%
Egyéb ráfordítások	37 579	11 423	32 124	85,48%	281,22%
ÜZEMI (ÜZLETI) TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.)	-76	4 754	13 938	18339,47%	18339,47%
Kapott osztalék és részesedés					
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége					
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	4 121	371	200	4,85%	53,91%
Egyéb kapott kamatok, kamatjellegű bevételek					
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei					
Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	4 121	371	200	4,85%	53,91%
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztettsége					
Fizetendő kamatok és kamatjellegű kifizetések	265	134	62	23,40%	46,27%
Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékesztése					
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	2 506	679	6 180	246,61%	910,16%
Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	2 771	813	6 242	225,26%	767,77%
PENZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX.)	1 350	-442	-6 042	-447,56%	-7,32%
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+-C.+D.)	1 274	4 312	7 896	619,78%	183,12%
Adófizetési kötelezettség	857		1 397	163,01%	
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+-F.+22.-23.)	417	4 312	6 499	1558,51%	150,7%

* a negatív előjel miatt tény/tény adat

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

11868435821011420
Statisztikai számjel

20-10-040187
Cégbiztosítási száma

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.

8900 Zalaegerszeg, Sütő utca 4. 1/1
06/92 510175

Éves beszámoló

2025

Keltezés: 2026. április 10.

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. **Állalkozás vezetője (képviselője)**
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Adószám: 11868435-2-20
K.: 11749008-20183475
P.H.

11868435821011420

Statistikai számjel

20-10-040187

Cégjegyzék száma

11

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2025. december 31.

adatok E Ft-ban

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

Keltetés: 2026. április 10.

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

a vállalkozás vezetője (képviselője)

11868435821011420
Statistikai számjel

20-10-040187
Cégjegyzék száma

12

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)


2025. december 31.

adatok E Ft-ban

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

Keltetés: 2026. április 10.

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


a vállalkozás vezetője (képviselője)

11868435821011420
Statistikai számjel

20-10-040187
Cégjegyzék száma

13

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

2025. december 31.

adatok E Ft-ban

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

Keltetés: 2026. április 10.

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

a vállalkozás vezetője (képviselője)

11868435821011420
Statistikai számjel

20-10-040187
Céggjegyzék száma

14

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

2025. december 31.

adatok E Ft-ban

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

Keltetés: 2026. április 10.

Zalaegerszegi Várostervezési Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Adószám: 11868435-2-20
B.: 11740008-20183475


a vállalkozás vezetője (képviselője)

11868435821011420
Statistikai számjel

20-10-040187
Céggjegyzék száma

21

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

2025. december 31.

adatok E Ft-ban

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

Keltetés: 2026. április 10.

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

 a vállalkozás vezetője (képviselője)

11868435821011420
Statistikai számjel

20-10-040187
Cégjegyzék száma

22

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)


2025. december 31.

adatok E Ft-ban

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

Keltezés: 2026. április 10.

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Adószám: 11868435-2-20
B.: PÉH9008-20183475


a vállalkozás vezetője (képviselője)


Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2025.12.31-i éves beszámolóhoz

ZALAEGRSZEGI VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.
8900 Zalaegerszeg
Sütő u. 4.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

a

**2025.12.31-i
Éves beszámolóhoz**


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

1. A vállalkozás bemutatása

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

Alakuláskor a kibocsátott részvények

száma:	100 db
névértéke:	500.000 Ft/db

A társaság tulajdonosa Zalaegerszeg MJV Önkormányzata.

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

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

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

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

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

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

A Zrt. alaptevékenysége: ingatlanfejlesztés

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

Könyvvizsgáló neve: Szijártóné Gorza Klára

Könyvvizsgáló kamarai száma: 001067

A könyvvizsgálat éves díja: 1.075.000 Ft

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

2. Számviteli politika

Beszámolási időszak: 2025.01.01. – 2025.12.31.

A mérleg fordulónapja: december 31.

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

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

Az eredmény megállapítás módja: összköltség eljárással történik

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

A mérlegkészítés időpontja: 2026. február 28.

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

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

Az eszközök a könyvekben bekerülési értéken szerepelnek.

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

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

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

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

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

A befektetett eszközök között vannak nyilvántartva:

Immateriális javak

Vagyoni értékű jogok

Szoftverek

Alapítás aktivált értéke

Tárgyi eszközök

Ingatlanok

Műszaki berendezések, gépek

Egyéb berendezések, felszerelések, járművek

Számítástechnikai gépek

Hírközlő berendezések

Egyéb irodai műszaki berendezések

Járművek

Befektetett pénzügyi eszközök

Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban

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

3. A mérleghez kapcsolódó kiegészítő információk

Eszközök

A. Befektetett eszközök

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

A befektetett eszközök bruttó értékének alakulása 2025. évben

adatok e Ft-ban

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

Tervszerinti értékcsökkenési leírás alakulása 2025. évben

adatok e Ft-ban

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

B. Forgóeszközök

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

I. Készletek

Készletállománya nincs a Társaságnak.

II. Követelések

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

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

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

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

IV. Pénzeszközök

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

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

C. Aktív időbeli elhatárolások

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

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

Források

D. Saját tőke

A társaság jegyzett tőkéje 473.500 eFt.

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

E. Céltartalék

A jövőbeni költségekre képzett céltartalék 10.799 e Ft.

F. Kötelezettségek

A kötelezettségek összege 104.166 e Ft rövid lejáratú kötelezettség.

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

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

E. Passzív időbeli elhatárolások

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

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

Az eszközök és források értéke egyezően 787.019 e Ft.

4. Az eredmény-kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Adóalap növelő:

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

Adóalap csökkentő:

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

5. A Társaság tevékenységének elemzése

Vagyoni helyzet vizsgálata

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

1. Tartósan befektetett eszközök aránya

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

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

2. Forgóeszközök aránya

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

A forgóeszközökön belül a vevőállomány képvisel jelentős nagyságrendet.

3. Saját tőke aránya

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

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

4. Befektetett eszközök fedezettsége

Fedezet I. mutató

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

5. Pénzügyi helyzet vizsgálata

1. Likviditási mutató

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

2. Eladósodottság foka

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

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

6. Jövedelmezőségi mutatók

1. Árbevétel arányos nyereség

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

2. Saját tőke jövedelmezősége

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

3. Az alaptőke jövedelmezősége

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

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

Egyéb tájékoztató adatok

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

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

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

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

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

A Kft. 2025.12.31 egyszerűsített beszámolója szerint

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

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

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

Zalaegerszeg, 2026. április 10.

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 4.
Adósz. 135-2-20
B: 11742001-0183475



A vállalkozás vezetője

Cash-Flow kimutatás

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

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

5. sz. melléklet: 4 oszlopos mérleg és eredménykimutatás

Zalaegerszegi
Városfejlesztő Zrt.

ELŐZETES MÉRLEGTERV - 2026.

Adatok: eFT-ban

Sor- Szám	A tétel megnevezése	tény	mérlegterv	tény	mérlegterv
		2024.12.31	2 025	2025.12.31	2026
A	B				
01.	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18.+29. sorok)	660 851	639 380	643 451	607 433
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	1 607	948	947	288
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke				
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				
05.	Vagyoni értékű jogok				
06.	Szellemi termék	1 607	948	947	288
07.	Üzleti vagy cégérték				
08.	Immateriális javakra adott előlegek				
09.	Immateriális javak érték helyesbitése				
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	615 794	594 982	598 504	561 145
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	610 581	593 392	593 274	559 910
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek				
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	5 213	1 590	3 230	1 235
14.	Tenyészállatok				
15.	Beruházások, felújítások				
16.	Beruházásokra adott előlegek			2 000	
17.	Tárgyi eszközök érték helyesbitése				
18.	III. BEFEKTETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sorok)	43 450	43 450	44 000	46 000
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	43 000	43 000	44 000	46 000
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban				
21.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	450	450		
22.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban				
23.	Egyéb tartós részesedés				
24.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban				
25.	Egyéb tartósan adott kölcsön				
26.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír				
27.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbitése				
28.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete				
29.	IV. HALASZTOTT ADÓKÖVETELÉS				
30.	B. Forgóeszközök (31.+38.+47.+54. sorok)	139 855	93 272	133 019	148 531
31.	I. KÉSZLETEK (32.-37. Sorok)	0	0	0	0
32.	Anyagok				
33.	Befejezetlen termelés és félkész termékek				
34.	Növendék,- hizó- és egyéb állatok				
35.	Késztermékek				
36.	Áruk				
37.	Készletekre adott előlegek				
38.	II. KÖVETELÉSEK (39.-46. sorok)	71 628	71 680	69 323	79 224
39.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	64 739	66 187	61 647	71 328
40.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben				
41.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
42.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
43.	Váltókövetelések				
44.	Egyéb követelések	6 889	5 493	7 676	7 896
45.	Követelések érték különbözete				
46.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete				
47.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (48.-53. sorok)	0	0	0	0
48.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban				
49.	Jelentős tulajdoni részesedés				
50.	Egyéb részesedés				
51.	Saját részvények, üzletrészek				
52.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				
53.	Értékpapírok értékelési különbözete				
54.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (55.-56. sorok)	68 227	21 592	63 696	69 307
55.	Pénztár, csekkek	329	223	380	216
56.	Bankbetétek	67 898	21 369	63 316	69 091
57.	C. Aktív időbeli elhatárolások (58.-60. sorok)	2 683	9 974	10 549	3 438
58.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	283	7 976	7 789	421
59.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 400	1 998	2 760	3 017
60.	Halasztott ráfordítások				
61.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+30.+57 sor)	803 389	742 626	787 019	759 402
62.	D. Saját tőke (63.+65.+66.+67.+68.+69.+72. sorok)	430 898	441 305	437 397	446 834

Sor- Szám	A tétel megnevezése	tény		mérlegterv	
		2024.12.31	2 025	2025.12.31	2026
63.	I. JEGYZETT TŐKE	473 500	473 500	473 500	473 500
64.	63. sorból: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken				
65.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)				
66.	III. TŐKETARTALÉK				
67.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-43 019	-37 477	-42 602	-28 430
68.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK		1 300		
69.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0	0
70.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka				
71.	Valós értékelés értékelési tartaléka				
72.	VII. ADÓZOTTI EREDMÉNY	417	3 982	6 499	1 764
73.	E. Céltartalékok (74.-76. sorok)	10 799	0	10 799	10 799
74.	Céltartalék a várható kötelezettségekre				
75.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	10 799	0	10 799	10 799
76.	Egyéb céltartalék				
77.	F. Kötelezettségek (78.+83.+93. sorok)	104 778	66 586	104 166	62 962
78.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (79.-82. sorok)	0	0	0	0
79.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
80.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben				
81.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
82.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben				
83.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (84.-92. sorok)	0	0	0	0
84.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök				
85.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények				
86.	Tartozások kötvénykibocsátásból				
87.	Beruházási és fejlesztési hitelek				
88.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek				
89.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
90.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
91.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
91.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek				
92.	Halasztott adókötelezettség				
93.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (94. és 96-105. s.)	104 778	66 586	104 166	62 962
94.	Rövid lejáratú kölcsönök				
95.	94. sorból: az átváltoztatható kötvények				
96.	Rövid lejáratú hitelek				
97.	Vevőtől kapott előlegek	7 650		7 650	
98.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	56 313	39 847	54 064	36 223
99.	Váltótartozások				
100.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
101.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
102.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
103.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	40 815	26 739	42 452	26 739
104.	Kötelezettségek értékelési különbözete				
105.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete				
106.	G. Passzív időbeli elhatárolások (107.-109. sorok)	256 914	234 735	234 657	238 807
107.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	2 162			956
108.	Költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása	13 129		106	7 935
109.	Halasztott bevételek	241 623	234 735	234 551	229 916
110.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (62.+73.+77.+106. sorok)	803 389	742 626	787 019	759 402

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Adószám: 11603435-2-20
B: 11709004-20183475
Oláh Gábor
vezérigazgató

Zalaegerszeg, 2026. április 20.

A tétel megnevezése	Tény 2024.12.31	Végleges Terv 2025	Tény 2025.12.31	Terv 2026
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	326 065	318 917	374 152	279 166
Export értékesítés nettó árbevétele				
Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	326 065	318 917	374 152	279 166
Saját termelésű eszközök állományváltozása				
Saját előállítású eszközök aktívált értéke				
Aktívált saját teljesítmények értéke (03.+04.)				
Egyéb bevételek	85 120	37 218	64 063	59 633
Anyagköltség	15 653	3 799	2 920	4 336
Igenlybe vett szolgáltatások értéke	118 458	79 011	86 744	39 148
Egyéb szolgáltatások értéke	2 211	2 265	3 342	3 220
Eladott áruk beszerzési értéke			68 640	0
Eladott, közvetített szolgáltatások értéke	119 215	123 168	101 969	126 873
Anyagiellégű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	255 537	208 243	263 615	173 576
Bérköltség	78 794	89 515	88 701	109 883
Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 903	11 813	8 276	9 321
Berárlások	9 713	11 283	10 825	12 947
Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	97 410	112 611	107 802	132 150
Értécsökkenési leírás	20 735	19 434	20 736	20 279
Egyéb ráfordítások	37 579	11 423	32 124	8 687
ÜZEMI(ÜZLETI)TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-76	4 424	13 938	4 106
Kapott osztalék és részesedés				
Részesedések értékesítésének arólamymeresége				
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, arólamymeresége	4 121	371	200	85
Egyéb kapott kamatok, kamatjellegű bevételek				
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei				
Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	4 121	371	200	85
Befektetett pénzügyi eszközök arólamymeresége				
Fizetendő kamatok és kamatjellegű kifizetések	265	134	62	400
Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékesítése				
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	2 506	679	6 180	2 027
Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	2 771	813	6 242	2 427
PENZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX.)	1 350	-442	-6 042	-2 342
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+C.+D.)	1 274	3 982	7 896	1 764
Adófizetési kötelezettség	857		1 397	
MERLEG SZERINTI EREDMÉNY (+F.+22.-23.)	417	3 982	6 499	1 764

KIVONAT

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt Felügyelő Bizottságának
2026.04.28-i ülésének határozatáról

1.) Napirendi pont

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 1/2026 (IV.28.) számú határozata

*(A Felügyelő Bizottság 2026. évi munkatervének elfogadása)**A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a 2026. évi munkatervet az alábbiak szerint:*

2026. április	<ul style="list-style-type: none"> ➤ A Felügyelő Bizottság 2026. évi munkaterve ➤ A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2025. évi beszámolója ➤ A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2026. évi végleges üzleti terve ➤ A Társaság tulajdonában lévő Zala Inkubátor Kft. megszüntetése
2026. augusztus	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Tájékoztatás a Társaság 2026. I. féléves működéséről
2026. november	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Tájékoztatás a Társaság 2026. I.-III. negyedéves tevékenységéről, a 2026. évvégi várható eredményről ➤ A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2027. évi előzetes üzleti terve

elfogadta.

2.) Napirendi pont

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 2/2026 (IV.28.) számú határozata

*(A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2025. évi éves beszámolója)**A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a Zrt. 2025. évi beszámolóját, 787.019 eFt mérleg-főösszeggel, és 6.499 eFt adózott eredménnyel egyhangúlag jóváhagyta, és javasolja a Társaság Közgyűlésének a beszámoló elfogadását.*

3.) Napirendi pont

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 3/2026 (IV.28.) számú határozata

*(A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2026. évi végleges üzleti terve)**A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a Társaságnak a 6/2025. (XI.18.) számú határozatban elfogadott előzetes üzleti és mérlegtervét végleges üzleti tervként elfogadja.*

4.) Napirendi pont

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 4/2026 (IV.28.) számú határozata

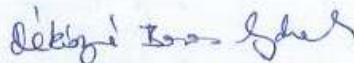
*(A Társaság tulajdonában lévő Zala Inkubátor Kft. megszüntetése)**A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Zala Inkubátor Kft. végelszámolással történő megszüntetését egyhangúlag támogatja.*

5.) Napirendi pont

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 5/2026 (IV.28.) számú határozata
(Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgálat tárgyában létrejött megbízási szerződésének megszüntetése)
A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgálat tárgyában létrejött megbízási szerződésének 2026. május 31. nappal történő közös megegyezéssel történő megszüntetését egyhangúlag támogatja

6.) Napirendi pont

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 6/2026 (IV.28.) számú határozata
(A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. könyvvizsgálójának megválasztása)
A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a Társaság könyvvizsgálatára 2026. június 01-től 2031. május 31-ig terjedő határozott időre LAUF-AUDIT Kft. (székhely: Zalaegerszeg, Petőfi u. 7. I. 5., nyilvántartási szám: MKVK 001465, a könyvvizsgálat elvégzéséért felelős: Borsosné Pál Ildikó, nyilvántartási száma: MKVK 000970) javasolja.



Dékány Boros Magdolna Mária
FB elnök



Szijártóné Gorza Klára
kamarai tag könyvvizsgáló
8900 Zalaegerszeg, Batthyány út 3-7.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

**A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Tulajdonosának**

Vélemény

Elvégeztem a *Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt* (a „Társaság”) - 8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4., Cg. szám 20-10-040187, 2025. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2025. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 787 019 E Ft, az adózott eredmény 6 499 E Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

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

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt 2025. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a felelősségem az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkám alapján arra a következtetésre jutok, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességem erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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

Véleményem szerint a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt 2025. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt 2025. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

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

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

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

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

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazok és szakmai szkepticizmust tartok fenn.

Továbbá:

- Azonosítom és felbecsülöm az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat alakítok ki és hajtok végre, valamint véleményem megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékokat szerzek. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat

összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékelem az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Zalaegerszeg, 2026. április 13.

Szijártóné Gorza Klára
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 001067

Elektronikusan aláírta:
Szijártóné Gorza Klára



Nyilatkozat

Alulírott Szijártóné Gorza Klára nyilatkozom, és **hozzájárok / nem járlok hozzá** * hogy a személyemet érintő **könyvvizsgálói** döntésre tekintettel Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 2026. május 14. napján tartandó ülésén, valamint a Közgyűlés ülését megelőző bizottsági üléseken a személyemet érintő előterjesztést (A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2025. évi beszámolójának elfogadása, a 2026. évi előzetes tüzleti terv véglegesítése, a könyvvizsgálói szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése, az új könyvvizsgáló megválasztása és a Zala Inkubátor Kft. végelszámolása) a testületek nyilvános ülésen tárgyalják.

Hivatalunk Adatvédelmi tájékoztatója elektronikusan a <http://zalaegerszeg.hu> oldalon található, papír alapon ügyfélfogadási időben a Hivatal valamennyi szervezeti egységének titkárságán megtekinthető.

Zalaegerszeg, 2026. április 21.

.....

* a megfelelő aláhúzendő

Nyilatkozat

Alulírott **Borsosné Pál Ildikó** nyilatkozom, és hozzájárok / nem járlok hozzá * hogy a személyemet érintő **könyvvizsgálói** döntésre tekintettel Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 2026. május 14. napján tartandó ülésén, valamint a Közgyűlés

ülését megelőző bizottsági üléseken a személyemet érintő előterjesztést (A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2025. évi beszámolójának elfogadása, a 2026. évi előzetes üzleti terv véglegesítése, a könyvvizsgálói szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése, az új könyvvizsgáló megválasztása és a Zala Inkubátor Kft. végelszámolása) a testületek nyilvános ülésen tárgyalják.

Hivatalunk Adatvédelmi tájékoztatója elektronikusan a <http://zalaegerszeg.hu> oldalon található, papír alapon ügyfélfogadási időben a Hivatal valamennyi szervezeti egységének titkárságán megtekinthető.

Zalaegerszeg, 2026. április 21.

Borsosné Pál Ildikó

* a megfelelő aláírással