



INVEST IN
NYÍREGYHÁZA

NYÍREGYHÁZI INGATLANFEJLESZTŐ KFT.

A város ereje, a befektetők partnere

2025. ÉVI BESZÁMOLÓ



WWW.NYIRINVEST.HU

Tartalom

| | |
|--|----|
| Általános céginformációk..... | 3 |
| 1. Vezetői összefoglaló | 4 |
| 2. Tevékenység bemutatása | 5 |
| 3. Humán erőforrás bemutatása és szervezeti felépítés..... | 6 |
| 3.1 Szervezeti felépítés és menedzsment | 6 |
| 3.2 Humán erőforrás-menedzsment | 6 |
| 4. Beszámoló módszere | 6 |
| 5. Bevételi források alakulása | 7 |
| 5.1 Értékesítés nettó árbevétele | 7 |
| 5.2 Egyéb bevételek | 7 |
| 5.3 Pénzügyi műveletek bevételei | 7 |
| 6. Költségek- ráfordítások alakulása | 8 |
| 6.1 Anyagköltségek | 8 |
| 6.2 Igénybe vett szolgáltatások..... | 8 |
| 6.3 Egyéb szolgáltatás..... | 9 |
| 6.4 Eladott áruk, eladott szolgáltatások beszerzési értéke | 10 |
| 6.5 Személyi jellegű ráfordítások | 10 |
| 6.6 Értékcsökkenési leírás..... | 11 |
| 6.7 Egyéb ráfordítások | 11 |
| 7. Az eredmény alakulás | 11 |
| 8. Mérleg adatok változása, alakulás | 12 |
| 9. Mellékletek: | 13 |
| 9.1 I.sz. melléklet- EREDMÉNYTERV (terv-tény) | 13 |
| 9.2 II. sz. melléklet- BEVÉTELI FORRÁSOK TERVHEZ VISZONYÍTOTT ALAKULÁSA..... | 14 |
| 9.3 III. sz. melléklet- költségek-ráfordítások tervhez viszonyított alakulása..... | 15 |
| 9.4 IV. sz. melléklet – Egyszerűsített éves beszámoló mérleg | 17 |
| 9.5 V. sz. melléklet – Egyszerűsített éves beszámoló eredménykimutatása | 19 |
| 9.6 VI. sz. melléklet – Kiegészítő melléklet | 21 |
| 9.7 VIII. sz. melléklet – Könyvvizsgálói jelentés | 36 |

Általános céginformációk

| | |
|--|---|
| Elnevezés | Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Korlátolt Felelősségű Társaság |
| Rövidített elnevezés | Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. |
| Angol nyelvű elnevezés | Nyíregyháza Real Estate Developer and Investment Coordinator Ltd. |
| Székhely | 4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14. |
| Adószám | 27819791-2-15 |
| Cégjegyzékszám | 15-09-089894 |
| Alapítás dátuma | 2022. április 4. |
| Törzstőke | 3.000.000 |
| Főtevékenység | 6811'25 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele |
| Egyéb tevékenységi körök: | 6832'25 Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás 7020'25 Üzletviteli, egyéb üzletvezetési tanácsadás 6920'25 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység 7499'25 Máshova nem sorolt egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység |
| Honlap | www.nyirinvest.hu |
| E-mail | nying@nyirinvest.hu |
| Ügyvezető | Bartók Dávid |
| FEB elnök | Dr. Márton Ferenc |
| FEB tag | Horváthné Reményi Livia |
| FEB tag | Fodor István |
| Könyvvizsgáló | PV AUDIT Könyvvizsgáló Kft. |
| A társaság 100%-os tulajdonosa: | Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: Tulajdonos) |

1. Vezetői összefoglaló

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. a 2025-ös üzleti évben sikeresen teljesítette elsődleges stratégiai célját: a Nyíregyházi Ipari Park bővítéséhez szükséges infrastruktúra-fejlesztési projektek komplex koordinációját. A beszámolási időszak kiemelkedő fizikai megvalósulásai az alábbiak:

- **Infrastruktúra-fejlesztés:** Sikeresen lezárult az ipari parki közmű- és úthálózat fejlesztésének **első üteme**, ami kulcsfontosságú a további befektetési hullám fogadásához. Átadásra került az új **Nyírjes elektromos alállomás**. Ez a beruházás garantálja a park növekvő energiaigényének kiszolgálását és a betelepülő iparvállalatok zavartalan működését.
- **Ipari transzformáció:** Jelentős előrelépés, hogy a **Boysen** gyáregysége megszerezte a jogerős használatbavételi engedélyt, és megkezdődött a próbagyártás technológiai előkészítése.

A társaság 2025-ben is proaktív befektetői kapcsolattartást folytatott, hatékonyan kezelve a Nyíregyháza irányába érkező fokozott érdeklődést. Az értékesítési tevékenység eredményeként összesen **kb. 16,5 hektárnyi** ipari terület értékesítése valósult meg:

- **Kiemelt ipari beruházás:** Értékesítésre került egy összefüggő **15 hektáros terület**, ahol a befektetői bizalmat jelzi, hogy a területvásárlást követően megkezdődött egy közel **30 000 négyzetméteres gyártócsarnok** építése.
- **Egyéb beruházások:** A nagyvállalati igények mellett 4 darab kisebb (3.000 – 4.000 m²) területet is értékesítettünk a fejlesztési terület szolgáltatói részén.

A társaság a 2025-ös évet **negatív pénzügyi eredménnyel** zárja. Ennek elsődleges oka, hogy a **Skylark-projekt** tervezett lezárása és az abból várt bevételek realizálása a társaságunkon kívül álló, globális piaci folyamatok miatt átütemeződött.

- **Autóipari világpiacon helyzet:** Az elektromos autózás iránti kereslet globális lassulása és a nagy autógyártók (OEM) stratégiai újratervezése miatt a beszállítói láncok beruházási ütemtervei is módosultak 2025-ben.
- **Európai Unió szabályozási környezet:** Az EU rendeleteinek és a fenntarthatósági (ESG) kritériumoknak való megfelelés, valamint a támogatási rendszerek átalakulása olyan adminisztrációs és megfelelési kényszert rótt a beruházókra, amely lelassította a döntéshozatali folyamatokat.
- **Következmény:** Mivel a Skylark-projekt pénzügyi lezárása globális trendek miatt tolódott el, a társaságunk által elvégzett előkészítő munka ellenére a kapcsolódó bevételek 2025-ben nem realizálódtak.

A bevételkiesés hatásait a menedzsment szigorú, **takarékos gazdálkodással** igyekezett mérsékelni. A 2025. évi üzleti tervben rögzített prudens szemléletnek megfelelően a működési költségeket a minimálisan szükséges szinten tartottuk, kizárólag a stratégiai feladatok ellátására fókuszálva.

A 2025-ös év mérlege szakmai szempontból pozitív: az elkészült alállomás, az infrastruktúra-fejlesztések és az aktív csarnoképítések bizonyítják Nyíregyháza vonzerejét. A pénzügyi veszteség csupán a Skylark-projekt időbeli eltolódásának technikai következménye. A társaság szakmai felkészültsége és a lekötött ingatlanállomány garantálja, hogy a globális piac stabilizálódásával a 2026-os évben a pénzügyi mutatók ismét egyensúlyba kerüljenek.

2. Tevékenység bemutatása

Ingatlanértékesítés: A társaság alapvető feladata a Nyíregyházi Ipari Park területén található önkormányzati tulajdonú ipari ingatlan értékesítése. Tevékenységünk középpontjában a tranzakciómenedzsment áll: a társaság koordinálja a területek beruházásra alkalmas állapotba hozatalát, kidolgozza az optimális értékesítési koncepciókat, és lebonyolítja a befektetőkkel való adásvételi folyamatokat.

Infrastrukturális koordináció: A 2025-ös év kiemelt prioritása volt a Déli Ipari Park infrastrukturális háttérének biztosítása. A társaság látja el az összekötő kapocs szerepét az önkormányzat, a közműszolgáltatók, a befektetők és a kivitelezők között.

Befektetésösztönzés és partnerkapcsolat-kezelés A társaság Nyíregyháza Megyei Jogú Város befektetés-ösztönzéssel foglalkozó társaságaként működik a hazai és nemzetközi befektetői piacon:

- **Befektetői matchmaking:** A beérkező megkeresések szűrése, a befektetői igények elemzése és a megfelelő ipari területek kiajánlása.
- **Aktív kapcsolattartás:** Folyamatos szakmai párbeszéd fenntartása a már betelepült nagyvállalatokkal (pl. Boysen) és a potenciális új partnerekkel.
- **Befektetői "after-care":** A már folyamatban lévő beruházások (pl. a 15 hektáros területen zajló csarnoképítés) adminisztratív és operatív támogatása.

Projektmenedzsment és gazdaságfejlesztés: Társaságunk felelős a befektetői nagyprojektek előkészítéséért és támogatásáért. Ide tartozik a komplex, nagy hozzáadott értéket képviselő beruházások – mint a Skylark-projekt – szakmai menedzselése, a hatósági engedélyeztetési folyamatok segítése, valamint a beruházás előrehaladásának általános támogatása.

Szakmai kapcsolatrendszer és stratégiai partnerségek: A társaság kiemelt figyelmet fordít a hazai és nemzetközi befektetésösztönzési ökoszisztéma szereplőivel való szoros együttműködésre. Aktív és folyamatos kapcsolatot tartunk fenn olyan szakmai szervezetekkel, mint a Nemzeti Befektetési Ügynökség (HIPA), valamint neves nemzetközi ingatlanpiaci és üzleti tanácsadó cégekkel. Ezen stratégiai partnerségek célja a Nyíregyházán elérhető szabad ipari területek globális láthatóságának biztosítása, valamint a város befektetési potenciáljának hatékony közvetítése. A szakmai szervezetekkel való közös munka révén társaságunk első kézből értesül a potenciális befektetői igényekről, lehetővé téve új beruházók célzott városba vonzását és az ipari ingatlanvagyon sikeres értékesítését.

3. Humánerőforrás bemutatása és szervezeti felépítés

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. humánerőforrás-stratégiája a **hatékonyságra**, a **szakmai specializációra** és a **rugalmas feladatellátásra** épül. A Társaság kis létszámú, de magas szakmai hozzáadott értéket képviselő csapattal látja el a város stratégiai jelentőségű befektetés-ösztönzési és ingatlanfejlesztési feladatait.

3.1 Szervezeti felépítés és menedzsment

A társaság ügyvezetője a tulajdonos döntése alapján 2024. április 01-től teljes munkaidőben, munkaszerződéssel látja el a szervezet vezetésével összefüggő feladatokat.

A Társaság operatív működését a 2024. április 1-jén elfogadott Szervezeti és Működési Szabályzat (SZMSZ) határozza meg, amely biztosítja a feladatok és felelőségek tiszta elhatárolását.

3.2 Humánerőforrás-menedzsment

A Társaság jelenlegi ügyvezetője a tulajdonos döntése alapján 2024. április 01-től teljes munkaidőben, munkaszerződéssel látja el a szervezet vezetésével összefüggő feladatokat.

A 2025. évi belső állományi létszám (5 fő):

- **1 fő gazdasági vezető:** a 2025. évben ellátta a könyvelési, beszámolóképzési és egyéb gazdasági feladatokat. 2026. január 1-jétől ezen feladatok kiszervezésre kerültek.
- **1 fő műszaki projektmenedzser:** A beruházások (különösen a II. ütem) műszaki felügyelete és koordinációja.
- **2 fő projektasszisztens:** A befektetői kapcsolattartás, a projektek, valamint az operatív működés adminisztratív támogatása.
- **1 fő irodakoordinátor:** A szervezet napi operatív működésének biztosítása.

4. Beszámoló módszere

A 2025. évi beszámoló adatait a Társaság 2025. évre elfogadott üzleti tervében szereplő terv adatokhoz viszonyítjuk. A társaság bevételeit és ráfordításait a 2025. év üzleti terv pénzügyi táblái alapján kívánjuk bemutatni. A Társaság egyszerűsített éves beszámolót készített a tárgyidőszakra, a beszámolóban a mérleget „A” változatban állította össze és az eredmény megállapítása összköltség eljárással készült.

5. Bevételi források alakulása

5.1 Értékesítés nettó árbevétele

A Társaság saját tulajdonú ingatlan adásvételéből származó bevétele a 2025. évre tervezetten 10 521 792 ezer Ft volt, mely ingatlan bérbeadásából, a „Skylark” elnevezési projekthez és egyéb projektekhez kapcsolódó telkek értékesítéséből származó tételeket tartalmazta.

A gazdasági tényezők, különösen a 2022. február végén kirobbant és jelenleg is tartó orosz-ukrán háború alapvetően megváltoztatta a 2025. évben kilátásainkat, nem kedvezett az ingatlan befektetési kedvnek, hatása a Társaságra a földrajzi közelség miatt térségünkben még hatványozottabban jelentkezett. A háború a nyersanyag- és az energiaárak emelkedésén keresztül további nehézségeket okozott.

A 2025. év a Társaság gazdálkodására is súlyos hatással volt, a saját tulajdonú ingatlan adásvételéből tervezett nettó ár bevételből 2 038 937 ezer Ft bevétel valósult meg. Adminisztrációs feladatok díja 25 ezer Ft, továbbhárított parkolási díj 2 ezer Ft.

2024. november 15. napjától 5 éves, határozott időtartamra a Társaság bérbe vette a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező Széchenyi éttermet ingatlan hasznosítás céljából. Az ingatlan bérbeadása 2025. évben nem valósult meg. Ezért egyeztetések folynak az ingatlan további bérlésével kapcsolatban.

5.2 Egyéb bevételek

Egyéb bevétellel nem számoltunk a tervezéskor, de tárgyévben 12 ezer Ft került elszámolására, melyből 6 e Ft telefonkészülék értékesítés, 3 e Ft kapott kedvezmény, 3 e Ft kerekítési különbözet.

5.3 Pénzügyi műveletek bevételei

A Pénzügyi műveletek bevételei soron a lekötött betétek után járó kamatbevétel 2 447 ezer Ft, fordulónapi értékelésből eredő összevont árfolyamnyereség 23 844 ezer Ft, deviza betétszámla forgalomból eredő árfolyamkülönbözet 10 382 ezer Ft, így összesen 36 673 ezer Ft realizálódott.

A Társaság értékesítésből származó nettó árbevétele 2 038 964 ezer Ft-tal, az egyéb bevétel 12 ezer Ft-os értékkel teljesült a 2025. évben, a Pénzügyi műveletek bevételei 36 673 ezer Ft-os értékkel, így a könyveinkben az összbevételek összege 2 075 635 ezer Ft, 19,73 %-on teljesült a tervezett 10 521 792 ezer Ft-os értékkel szemben.

6. Költségek- ráfordítások alakulása

A bevételek ilyen mértékű csökkenése miatt a kiadásaink sem a tervezettek szerint valósultak meg.

A Társaság feladatai ellátásához kapcsolódó kiadásait 10 228 671 ezer Ft összegben tervezte, mely 2 118 507 ezer Ft összegben valósult meg, mely 20,71 %-os teljesítést jelent.

6.1 Anyagköltségek

Anyagköltségekre összesen 1 920 ezer Ft volt a tervezett összeg, 989 ezer Ft került elszámolásra, az alábbi kiadási sorokon:

Az Üzemanyag költség kiadásaira 1 320 ezer Ft összeget terveztünk, ebből 264 ezer Ft kifizetése valósult meg, ami a társaság használatában lévő személygépkocsi üzemeltetéséhez szükséges. A tervezésnél plusz egy gépjármű üzemanyagköltsége betervezésre került, mely gépjármű végül nem került beszerzésre, ezért alacsonyabb a teljesítés ezen a soron.

Irodaszerekre 400 ezer Ft-ot terveztünk, 207 ezer Ft elszámolására került sor.

Az Egy éven belül elhasználódó anyagi eszközök, illetve egyéb anyagköltségek költség soron 200 ezer Ft-ot terveztünk, 136 ezer Ft kiadása valósult meg.

Széchenyi étterem villamos energia és vízdíj költségével kapcsolatban elszámolásra került 344 ezer Ft.

Tisztítószeres, egyéb anyagköltség soron elszámolásra került 38 ezer Ft.

6.2 Igénybe vett szolgáltatások

Az összesen 36 070 ezer Ft-os igénybe vett szolgáltatások tervezett összegével szemben 25 011 ezer Ft került elszámolásra, amely 69,34 %-os teljesítést jelent.

Ezen a költség címen a könyvelői szoftver, a telekommunikációs költsége, az cégautóval kapcsolatos karbantartási és üzemeltetési költségek, könnyvizsgálati díj, egyéb igénybe vett szolgáltatások kerültek elszámolásra.

Távfelügyelet- portaszolgálat Széchenyi étteremmel kapcsolatban terveinkben 60 ezer Ft szerepelt, 64 ezer Ft került elszámolásra ezen a soron.

Bérleti díjakra 9 510 ezer Ft összeg lett betervezve, 11 661 ezer Ft összeg került elszámolásra, ami a Novitax könyvelő program, helyiség-, és eszköz bérleti díjakat tartalmaz.

Hirdetés, reklám költség soron 50 ezer Ft került betervezésre, ezen a soron költség elszámolás nem történt.

Posta, telefon, internet költségsoron 933 ezer Ft került elszámolásra, ezen költségsoron 72,66 %-on teljesített.

Széchenyi épület takarításával kapcsolatban 212 ezer Ft került betervezésre, amelyből 25 ezer Ft elszámolásra került.

Terület előkészítés/ értékbecslés költségsoron megtervezésre került 2 000 ezer Ft, ezen a soron költség elszámolás nem történt.

Számviteli és könyvvizsgálói díjakra a Társaság könyvvizsgálójának díját állítottuk be 840 ezer Ft-os értékben, a teljesítés 560 ezer Ft.

Javítás, karbantartás a Társaság üzemeltetésében lévő személygépkocsival kapcsolatos javítási költség lett betervezve 700 ezer Ft összegben, év közben felmerült műszaki problémák miatt ez a költség 606 ezer Ft összegben lett elszámolva.

Egyéb igénybe vett szolgáltatás jogcímén 11 184 ezer Ft lett betervezve, a költségsor 6 021 ezer Ft-os összegben 53,84 %-on teljesült. Ezen a jogcímen a felmerülő tolmács, fordítói díj, az autópálya matrica díja és parkolás díja, valamint a Déli Ipari Parkról készített video és fotó sorozat díja lett leszámolva.

Az Oktatás, továbbképzés díjára tervezett 194 ezer Ft-ból 60 ezer Ft került elszámolásra, ami a munkavállalók kötelező tűz- és munkavédelmi oktatásának, valamint a gazdasági vezető oktatásának költségét tartalmazza.

A foglalkoztatáshoz kapcsolódó kötelező orvosi vizsgálat díjára tervezett 36 ezer Ft-ból 48 ezer Ft került elszámolásra.

Ügyvédi munkadíj soron, a Társaság alapító okiratának módosításával és a telekértékesítéshez kapcsolódó jogi szolgáltatás kiadásait terveztük 10 000 ezer Ft értékben. A telek értékesítéséhez kapcsolódó ügyvédi munkadíj 5 033 ezer Ft összegben ezen a soron került elszámolásra.

6.3 Egyéb szolgáltatás

Ezen a költség címen kerül megtervezésre a 2025. évi banki szolgáltatások tervezett fedezete és a biztosítási, illetve hatósági díjak összege. A tervezett összeg 1 563 ezer Ft, a tényadatok alapján a felhasználás 1 427 ezer Ft.

Bankköltség és számlavezetési díj 912 ezer Ft év végéig, ami a 500 ezer Ft tervezett összeghez képest magasabb teljesítés.

A biztosítási díj 385 ezer Ft összegben került elszámolásra, ami tartalmazza a vezető tisztségviselő felelősségbiztosítását, a társaság üzemeltetésében lévő személygépkocsi CASCO és KGFB díját.

Ezen a költségsoron is számoltunk azzal 2025. évben, hogy 2 gépjármű esetén került felszámolásra a biztosítási díj.

Hatósági díjként elszámolásra került 130 ezer Ft cégbíróági eljárás szolgáltatási díj.

6.4 Eladott áruk, eladott szolgáltatások beszerzési értéke

Eladott áruk beszerzési értéke költségsoron a tovább értékesített telek beszerzési értéke szerepelt terveinkben 10 030 266 ezer Ft összeggel, a „Skylark terület értékesítés elmaradása miatt alacsonyabb összeg került elszámolásra 2 002 207 ezer Ft értékben. Eladott (közvetített) szolgáltatás értékben 1 ezer Ft került elszámolásra.

6.5 Személyi jellegű ráfordítások

Az összesen 115 878 ezer Ft-os személyi ráfordítások tervezett összegével szemben 76 583 ezer Ft került elszámolásra, amely összeg 66,09 % teljesítést mutat. Ezen ráfordításokban az ügyvezető és munkavállalók bére, cafeteria, jutalma és az adminisztrációhoz tartozó megbízási díjak és járulékai, valamint a reprezentációs költségek kerültek betervezésre.

Alapbérek esetén 60 320 ezer Ft került betervezésre, év végig 50 926 ezer Ft összeg került elszámolásra. Az üzleti tervben 1 fő ügyvezető, 1 fő projektmenedzser, 1 fő irodavezető, 2 fő projektasszisztens és 1 fő gazdasági vezető bére került megtervezésre.

A jutalom és prémium költségsoron 25 219 ezer Ft került megtervezésre. Ebből 6 613 ezer Ft került kifizetésre a munkavállalók részére az előző évben elmaradt kétheti jutalom, a 2025. I. és II. félévi jutalom, valamint az ügyvezető részére engedélyezett kéthavi alapbér jutalom jogcímen. A fennmaradó 18 606 ezer Ft megtakarításként jelentkezett.

A megbízási díjak költségsoron 5 202 ezer Ft került betervezésre. E költségsor esetében szintén megtakarítás mutatkozik, a teljesítés a tervezett összeg 80,01%-át érte el.

A kifizetőt terhelő személyi jövedelemadó költségsoron 2 066 ezer Ft került tervezésre, amelyből 691 ezer Ft került elszámolásra.

A Felügyelő Bizottság tagjainak tiszteletdíja 2025. évben 1 920 ezer Ft összegben került betervezésre, a költségsor teljesítése 100%-os.

A cafeteria juttatások összesen 1 272 ezer Ft összegben kerültek elszámolásra.

Reprezentációra és egyéb természetbeni juttatás összesen 6 225 ezer Ft került betervezésre, 1 812 ezer Ft összeg került elszámolásra, a megtakarítás oka itt is az értékesítés elmaradása.

Kiküldetési költségtérítés jogcímen a tárgyévben összesen 35 ezer Ft került elszámolásra.

A **gépkocsi költségtérítés költségsoron** a betervezett 456 ezer Ft-ból 361 ezer Ft került elszámolásra.

A **látásjavító szemüveg** készítésének megtérítésére a betervezett 700 ezer Ft-ból 300 ezer Ft került elszámolásra.

Kifizetett **bérek járuléka** összesen 7 851 ezer Ft összegben került elszámolásra.

6.6 Értékcsökkenési leírás

3 170 ezer Ft-os értékkel terveztük az **értékcsökkenési leírást**, ami a könyveinkben szereplő befektetett eszközök és a terveink szerint beszerzésre kerülő új gépjármű beszerzés utáni amortizációját hivatott fedezni a 2025-ös évre, 403 ezer Ft-került elszámolásra. Az értékcsökkenés elszámolt összege szintén megtakarítást mutat, ennek oka az új gépjármű beszerzésének elmaradása.

6.7 Egyéb ráfordítások

A 2025. évben felmerült iparűzési adó, cégautóadó és egyéb adók összege összesen 5 738 ezer Ft tényleges értéket mutat.

7. Az eredmény alakulás

Az elfogadott üzleti tervünkben, adózás előtti eredményként 321 612 ezer forint tervezett nyereséggel számoltunk. Ezzel szemben az év végi adózás előtti eredményünk -42 858 ezer Ft. Az adózott eredmény -46 594 ezer Ft, a 3 736 ezer Ft társasági adó elszámolása után.

Pénzügyi teljesítménymutatók

A 2025. üzleti évre a Társaság tények alapján – 73 383 ezer Ft üzleti eredménnyel zárt.

- **Bevételek összesen:** 2 038 694 ezer Ft
- **Anyagjellegű ráfordítások:** 2 029 635 ezer Ft (dominánsan az eladott ingatlanok bekerülési értéke)
- **Személyi jellegű ráfordítások:** 76 583 ezer Ft
- **Értékcsökkenési leírás:** 403 ezer Ft
- **Egyéb ráfordítások:** 5 738 ezer Ft (adó- és hatósági költségek)

Saját tőke helyreállítása és szanalási stratégia

A 2026-os év kiemelt jelentőséggel bír a Társaság mérlegstruktúrájának rendezésében. A korábbi időszakban – elsősorban a nemzetközi piaci környezet hatására elhúzódó Skylark projekt miatt – elkönyvelt veszteségek (a 2024. évi -142 270 ezer Ft, valamint a 2025-re -46 594 ezer Ft) átmeneti vagyonszűkítést eredményeztek.

A 2026-ra tervezett pozitív üzleti eredmény, valamint a kapcsolódó társasági adófizetési kötelezettségek teljesítése után a Társaság **saját tőkéje az év végére várhatóan ismét meghaladja a jegyzett tőke értékét**. Ezzel a Társaság eleget tesz a törvényi tőkemegfelelési előírásoknak, lezárja a pénzügyi konszolidáció szakaszát, és megerősödött tőkeerővel, stabil likviditási helyzetben folytathatja a befektetés-ösztönzési tevékenységét és az ipari park fejlesztését.

8. Mérlegadatok változása, alakulás

A Társaság befektetett eszközök értéke az előző évhez viszonyítva 86 ezer Ft-tal csökkent.

A követelések záró állománya 554 953 ezer Ft, mely a „Skylark projekt” keretében, ingatlan értékesítésével kapcsolatban megkötött szerződésbe foglalt adott előleg és ÁFA összege, helyiségbérleti díjra adott kaució, és az általános forgalmi adó elszámolásából eredő követelés.

A mérlegben csökkent a pénzeszközök értéke 117 516 ezer Ft-ról 42 108 ezer Ft-ra.

A saját tőke összege a 2025. évben -142 464 ezer Ft-ot mutat. A jegyzett tőke nem változott, továbbra is 3 000 ezer Ft.

A kimutatott adózott eredmény -46 594 ezer Ft.

A kötelezettségek között a „Skylark projekt”-hez kapcsolódó ingatlan vásárlásával kapcsolatban megkötött szerződésbe foglalt kapott előleg összege, valamint adó és járulék fizetési kötelezettségek, szállítói kötelezettségek vannak nyilvántartva összesen 794 590 ezer Ft összegben.

A mérlegfőösszeg értéke 652 773 ezer Ft, a 2024. évben ez az érték 771 273 ezer Ft volt, a csökkenés mértéke 118 500 ezer Ft.

Kérem Tisztelt Polgármester Urat, 2025. évi gazdasági beszámolónk elfogadására!

Nyíregyháza, 2026. április 22.

Tisztelettel:

Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő
és Befektetésszervező Kft.
4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.
Adószám: 27819791-2-15
Cégi sz.: 15-09-089894



Bartók Dávid

ügyvezető

9. Mellékletek:

9.1 I.sz. melléklet- EREDMÉNYTERV (terv-tény)

adatok ezer forintban

| | A tétel megnevezése | 2025. évi terv | 2025. évi tény | 2025. évi üzleti tény / 2025.évi tervek % |
|------|---|-------------------|-------------------|--|
| a | B | | | |
| I. | Értékesítés nettó árbevétele | 10 521 792 | 2 038 964 | 19,38% |
| II. | Aktivált saját teljesítmények értéke | 0 | 0 | 0,00% |
| III. | Egyéb bevételek | 0 | 12 | 0,00% |
| | III. sorból: visszaírt értékvesztés | 0 | 0 | 0,00% |
| IV. | Anyagjellegű ráfordítások | 10 069 819 | 2 029 635 | 20,16% |
| V. | Személyi jellegű ráfordítások | 115 878 | 76 583 | 66,09% |
| VI. | Értékcsökkenési leírás | 3 170 | 403 | 12,71% |
| VII. | Egyéb ráfordítások | 11 313 | 5 738 | 50,72% |
| | VII. sorból: értékvesztés | 0 | 0 | 0,00% |
| | ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE | 321 612 | -73 383 | -122,82% |
| A. | (I.±II.+III.-IV.-V.-VI-VII) | 0 | 0 | 0,00% |
| VIII | Pénzügyi műveletek bevételei | 0 | 36 673 | 0,00% |
| | VIII. sorból: értékelési különbözet | 0 | 0 | 0,00% |
| IX. | Pénzügyi műveletek ráfordításai | 28 491 | 6 148 | 21,58% |
| | IX. sorból: értékelési különbözet | 0 | 0 | 0,00% |
| B. | PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.) | -28 491 | 30 525 | 207,14% |
| E. | ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.) | 293 121 | -42 858 | -114,62% |

9.2 II. sz. melléklet- BEVÉTELI FORRÁSOK TERVHEZ VISZONYÍTOTT ALAKULÁSA

adatok ezer forintban

| MEGNEVEZÉS | 2025. évi terv | 2025. évi tény | 2025. évi tény/2025. évi terv % |
|---|-------------------|------------------|---------------------------------|
| ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE | 10 521 792 | 2 038 964 | 19,38% |
| Ingtatlan bérbeadásából származó bevétel | 5 400 | 0 | 0,00% |
| Saját tulajdonú ingatlan adásvétel - 15,4 ha | 2 058 210 | 0 | 0,00% |
| Saját tulajdonú ingatlan adásvétel - 15 ha | 2 004 750 | 1 816 965 | 90,63% |
| Saját tulajdonú ingatlan adásvétele - Skylark | 6 453 432 | 221 972 | 3,44% |
| Skylark - útstabilizálási munkák továbbszámlázása | 0 | 0 | 0,00% |
| Saját tulajdonú ingatlan adásvétele - 1,4187 ha | 0 | 0 | 0,00% |
| Adminisztratív feladatok ellátása szerződés alapján | 0 | 25 | 0,00% |
| Továbbhárított parkolási díj | | 2 | 0,00% |
| EGYÉB BEVÉTELEK - kerekítési | 0 | 12 | 0,00% |
| Pénzügyi műveletek bevételei | 0 | 36 673 | 0,00% |
| Kamatbevételek | 0 | 2 447 | 0,00% |
| Árfolyamnyereség | 0 | 34 226 | 0,00% |
| Bevételek összesen | 10 521 792 | 2 075 649 | 19,73% |

9.3 III. sz. melléklet- költségek-ráfordítások tervhez viszonyított alakulása

adatok ezer forintban

| MEGNEVEZÉS | 2025. évi terv | 2025. évi tény | 2025. évi tény/2025. évi terv % |
|---|-------------------|------------------|---------------------------------|
| Anyagköltség | 1 920 | 989 | 51,51% |
| Üzemanyag költség | 1 320 | 264 | 20,00% |
| Irodaszerek | 400 | 207 | 51,75% |
| Egy éven belül elhasznált anyagi eszközök | 200 | 136 | 68,00% |
| Széchenyi étterem villamos energia | 0 | 313 | 0,00% |
| Széchenyi étterem vízdíj | 0 | 31 | 0,00% |
| Tisztítószer, egyéb anyagköltség | 0 | 38 | 0,00% |
| Igénybe vett szolgáltatások | 36 070 | 25 011 | 69,34% |
| Távfelügyelet-portaszolgálat Széchenyi | 60 | 64 | 106,67% |
| Bérleti díj | 9 510 | 11 661 | 122,62% |
| Hirdetés, reklám költség | 50 | 0 | 0,00% |
| Posta, telefon, internet költség | 1 284 | 933 | 72,66% |
| Belföldi, Külföldi kiküldetés | 0 | 0 | 0,00% |
| Széchenyi épület takarítás | 212 | 25 | 11,79% |
| Terület előkészítés/értékbecslés | 2 000 | 0 | 0,00% |
| Számviteli, könyvvizsgálói díj | 840 | 560 | 66,67% |
| javítás, karbantartás | 700 | 606 | 86,57% |
| Egyéb igénybevett szolgáltatás | 11 184 | 6 021 | 53,84% |
| Oktatás, továbbképzés | 194 | 60 | 30,93% |
| Foglalkozás eü. Szolg. | 36 | 48 | 133,33% |
| Ügyvédi munkadíj | 10 000 | 5 033 | 50,33% |
| Egyéb szolgáltatások | 1 563 | 1 427 | 91,30% |
| Bankköltség | 500 | 912 | 182,40% |
| Biztosítási díj | 933 | 385 | 41,26% |
| Hatósági díjak | 130 | 130 | 100,00% |
| ELÁBÉ | 10 030 266 | 2 002 208 | 19,96% |
| ELÁBÉ | 10 030 266 | 2 002 207 | 19,96% |
| Eladott(közvetített)szolg. | 0 | 1 | 0,00% |
| Személyi jellegű ráfordítások | 115 878 | 76 583 | 66,09% |

| | | | |
|---|-------------------|------------------|---------------|
| Alapbérek | 60 320 | 50 926 | 84,43% |
| Jutalom, prémium | 25 219 | 6 613 | 26,22% |
| Megbízási díjak | 5 202 | 4 162 | 80,01% |
| Kifizetőt terhelő személyi jövedelemadó | 2 066 | 691 | 33,45% |
| Felügyelő Bizottság tagjainak tiszteletdíja, egyéb meg.díjak | 1 920 | 1 920 | 100,00% |
| Cafetéria | 1 400 | 1 272 | 90,86% |
| Reprezentáció és egyéb term.beni juttatás | 6 225 | 1 812 | 29,11% |
| Kiküldetési költségtérítés | 0 | 35 | 0,00% |
| Gépkocsi költségtérítés | 456 | 361 | 79,17% |
| Látásjavító szemüveg | 700 | 300 | 42,86% |
| Betegszabadság | 0 | 640 | 0,00% |
| Bérráulék | 12 370 | 7 851 | 63,47% |
| Értékcsökkenési leírás- amortizáció | 3 170 | 403 | 12,71% |
| Terv szerinti értékcsökkenés | 2 870 | 403 | 14,04% |
| Kis értékű tárgyi eszközök terv szerinti egyösszegű értékcsökkenése | 300 | 0 | 0,00% |
| Egyéb ráfordítások | 11 313 | 5 738 | 50,72% |
| Adójellegű egyéb ráfordítások | 11 313 | 5 738 | 50,72% |
| Késedelmi pótlék, kamat | 0 | 0 | 0,00% |
| Pénzügyi műveletek ráfordítása | 28 491 | 6 148 | 21,58% |
| Ráfordítások összesen | 10 228 671 | 2 118 507 | 20,71% |

9.4 IV. sz. melléklet – Egyszerűsített éves beszámoló mérleg

Adószám: 27819791-2-15
Cégbíróság: Nyíregyházi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzék szám: 15-09-089894

Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Korlátolt Felelősségű Társaság

4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.

Egyszerűsített éves beszámoló mérlege "A" változat

A mérleg fordulónapja: 2025. december 31.
Beszámolási időszak: 2025. január 01. - 2025. december 31.

Nyíregyháza, 2026. április 22.

Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő
és Befektetésszervező Kft.
4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.
Adószám: 27819791-2-15
Céj.sz.: 15-09-089894



A gazdálkodó képviselője

P h.

Előző lap

Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft.

Adószám: 27819791-2-15

Cégjegyzék szám: 15-09-089894

Oldal: 2

Egyszerűsített éves beszámoló mérlege "A" változat

A mérleg fordulónapja: 2025. december 31.

| | 1000HUF | Előző év | Tárgyév |
|--------------|---|----------------|-----------------|
| A. | Befektetett eszközök | 837 | 751 |
| A.I. | Immateriális javak | 0 | 0 |
| A.II. | Tárgyi eszközök | 837 | 751 |
| A.III. | Befektetett pénzügyi eszközök | 0 | 0 |
| A.IV. | Halasztott adókövetelés | 0 | 0 |
| B. | Forgóeszközök | 770 254 | 651 561 |
| B.I. | Készletek | 54 500 | 54 500 |
| B.II. | Követelések | 598 238 | 554 953 |
| B.III. | Értékpapírok | 0 | 0 |
| B.IV. | Pénzeszközök | 117 516 | 42 108 |
| C. | Aktív időbeli elhatárolások | 182 | 461 |
| | ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN | 771 273 | 652 773 |
| D. | Saját tőke | -95 870 | -142 464 |
| D.I. | Jegyzett tőke | 3 000 | 3 000 |
| D.II. | Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-) | 0 | 0 |
| D.III. | Tőketartalék | 0 | 0 |
| D.IV. | Eredménytartalék | 43 400 | -98 870 |
| D.V. | Lekötött tartalék | 0 | 0 |
| D.VI. | Értékelési tartalék | 0 | 0 |
| D.VII. | Adózott eredmény | -142 270 | -46 594 |
| E. | Céltartalékok | 0 | 0 |
| F. | Kötelezettségek | 864 909 | 794 590 |
| F.I. | Hátrasorolt kötelezettségek | 0 | 0 |
| F.II. | Hosszú lejáratú kötelezettségek | 0 | 0 |
| F.III. | Rövid lejáratú kötelezettségek | 864 909 | 794 590 |
| G. | Passzív időbeli elhatárolások | 2 234 | 647 |
| | FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN | 771 273 | 652 773 |

9.5 V. sz. melléklet – Egyszerűsített éves beszámoló eredménykimutatása

**Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Korlátolt Felelősségű
Társaság**

4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.

**Egyszerűsített éves beszámoló eredménykimutatása
(összköltség eljárással)**

A mérleg fordulónapja: 2025. december 31.

Beszámolási időszak: 2025. január 01. - 2025. december 31.

Nyíregyháza, 2026. április 22.

Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő
és Befektetésszervező Kft.
4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.
Adószám: 27819791-2-18
Cégsz.: 15-09-088994

A gazdálkodó képviselője

P.31

{EüÖ program}

Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft.

Adószám: 27819791-2-15

Cégjegyzék szám: 15-09-089894

Oldal: 2

Egyszerűsített éves beszámoló eredménykimutatása (összköltség eljárással)

A mérleg fordulónapja: 2025. december 31.

| | 1000HUF | Előző év | Tárgyév |
|-----------|--|-----------------|----------------|
| I. | Értékesítés nettó árbevétele | 900 | 2 038 964 |
| II. | Aktivált saját teljesítmények értéke | 0 | 0 |
| III. | Egyéb bevételek | 1 | 12 |
| IV. | Anyagjellegű ráfordítások | 72 747 | 2 029 635 |
| V. | Személyi jellegű ráfordítások | 51 455 | 76 583 |
| VI. | Értécsökkenési leírás | 423 | 403 |
| VII. | Egyéb ráfordítások | 135 | 5 738 |
| A. | ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+-II+III-IV-V-VI-VII. sor) | -123 859 | -73 383 |
| VIII. | Pénzügyi műveletek bevételei | 6 808 | 36 673 |
| IX. | Pénzügyi műveletek ráfordításai | 25 205 | 6 148 |
| B. | PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX. sor) | -18 397 | 30 525 |
| C. | ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+B) | -142 256 | -42 858 |
| X. | Adófizetési kötelezettség | 14 | 3 736 |
| X/1. | Halasztott adókülönbözet (+-) | 0 | 0 |
| D. | ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-X+X/1) | -142 270 | -46 594 |

9.6 VI. sz. melléklet – Kiegészítő melléklet

Adószám: 27819791-2-15
Cégbíróság: Nyíregyházi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzék szám: 15-09-089894

Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Korlátolt Felelősségű Társaság

4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.

Kiegészítő melléklet

2025.

Fordulónap: 2025. december 31.
Beszámolási időszak: 2025. január 01. - 2025. december 31.

Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő
és Befektetésszervező Kft.
4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14.
Adószám: 27819791-2-15
Cégsz.: 15-09-089894

Nyíregyháza, 2026. április 22.



A gazdálkodó képviselője

P.h

[EaBo program]

1. A gazdálkodó bemutatása

1.1. Alakulás, célok, küldetés

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. 2022. évben alakult. Létrehozásának célja, hogy a meglévő erőforrások optimális kihasználásával és a szinten tartáshoz szükséges fejlesztésével a gazdálkodás hosszú távon jövedelmezően, a piaci igényekhez igazodóan működjék.

2. A számviteli politika alkalmazása

2.1. A könyvvizetés módja

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. könyveit magyar nyelven, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint vezeti. A számviteli információs rendszer kialakítása és működtetése, a beszámoló összeállítása az erre kijelölt belső szerv feladata.

2.2. A könyvvizetés és a beszámoló pénzneme

A könyvek vezetése magyar forintban történik, a beszámolóban az adatok eltérő jelölés hiányában ezer forintban kerülnek feltüntetésre.

2.3. Alkalmazott számviteli szabályok

Jelen beszámoló a hatályos magyar számviteli előírások és a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. kialakított számviteli politikája szerint került összeállításra, a törvény előírásaitól való eltérésre okot adó körülmény nem merült fel.

2.4. A számviteli politika tárgyévi változása

A tárgyévben a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. számviteli politikájában olyan változás nem történt, amely a valós és megbízható kép megítélését érdemben befolyásolta volna.

2.5. Beszámoló választott formája és típusa

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. a tárgyidőszakra az előző üzleti évhez hasonlóan egyszerűsített éves beszámolót készít.

Az eredmény megállapításának választott módja az előző üzleti évhez hasonlóan: 'Összköltség eljárás'.

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. az előző üzleti évhez hasonlóan a beszámolóban a mérleget 'A' változatban állította össze.

A magyar számviteli szabályok szerint jelen számviteli beszámoló csak magyar nyelven került összeállításra. Ezen előírás alapján a magyar és az arról fordított idegen nyelvű szöveg eltérő értelmezése esetén a magyar nyelvű szöveg az irányadó.

2.6. Mérlegkészítés választott időpontja

A mérlegkészítés időpontjái ismertté vált, a tárgyévet vagy az előző éveket érintő gazdasági események, körülmények hatásait a beszámoló tartalmazza. A mérlegkészítés választott időpontja: március 31.

2.7. Jelentős összegű hibák értelmezése

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

2.8. Jelentős összegű különbözetek értelmezése

Amennyiben a számviteli politika más része eltérően nem rendelkezik, úgy az egyes tételek esetében jelentős összegnek a 100 EFt-ot, vagy ennek megfelelő devizaösszeget meghaladó összeg minősül. A fogalom alkalmazása az előző üzleti évhez képest nem változott.

2.9. Jelentős összhatás értelmezése

Amennyiben a számviteli politika más része eltérően nem rendelkezik, úgy a tételenként nem jelentős különbözetreket is figyelembe kell venni, ha a különbözetreket összhatása által valamely mérleg- vagy eredménykimutatás sor értéke 1 MFt-ot, vagy ennek megfelelő devizaösszeget meghaladó értékben változik. A fogalom alkalmazása az előző üzleti évhez képest nem változott.

2.10. Devizás tételek értékelése

A beszámoló devizanemétől eltérő pénzürtékre szóló, vagy idegen deviza alapú eszközök és kötelezettségek, - kivéve a beszámoló devizaneméért vásárolt valutát, devizát - valamint bevételek és ráfordítások értékének meghatározása egységesen - a jogszabály által megengedett kivételekkel a számviteli politikában rögzített módon való eltéréssel - a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon történik.

A devizás tételek értékelése az előző üzleti évhez képest - a jogszabályi előírások esetleges változásainak hatásain túl - nem változott.

2.11. Értékcsökkenési leírás elszámolása

Értékcsökkenési leírás módja

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

Értékcsökkenés elszámolásának gyakorisága

Az értékcsökkenési leírás elszámolására - mind a főkönyvben, mind a kapcsolódó analitikákban - üzleti évenként egy alkalommal kerül sor, kivéve a kivezetett eszközök terv szerinti törtévi értékcsökkenését, mely a kivezetéskor elszámolásra kerül. Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolás az azt megalapozó eseménnyel egyidejűleg vagy a fordulónapi értékelés keretében történik.

Kisértékű eszközök értékcsökkenési leírása

A 200 EFt, vagy ennek megfelelő devizaösszeg alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásaként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

Nem jelentős maradványérték

A maradványérték nulla összeggel vehető figyelembe az értékcsökkenési leírás tervezése során, ha az eszköz hasznos élettartama végén várhatóan realizálható értéke valószínűsíthetően nem haladja meg a 100 EFt-ot,

vagy az ennek megfelelő devizaösszeget.

Terven felüli értékcsökkenés elszámolása

Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolása szempontjából a könyv szerinti érték akkor haladja meg jelentősen a piaci értéket, ha az egyes tételek esetében a különbözet meghaladja a 100 EFT-ot, vagy az ennek megfelelő devizaösszeget.

Értékcsökkenési leírás elszámolásának változása

Az értékcsökkenési leírás elszámolásának módjában, az alkalmazott eljárásokban az esetleges jogszabályi változásokon túl, saját hatáskörben meghozott számvitelpolitikai döntések miatt további változások az előző üzleti évhez képest nem történtek.

2.12. Értékvesztések elszámolása

Értékvesztés elszámolására - az előző üzleti évhez hasonlóan - akkor kerül sor, ha a könyv szerinti értékhez képest az egyes tételek esetében a veszteség-jellegű különbözet tartós és jelentős. Jelentősnek minősül a 100 EFT-ot, vagy az ennek megfelelő devizaösszeget meghaladó különbözet.

2.13. Visszaírások alkalmazása

A terven felüli értékcsökkenési leírás és az elszámolt értékvesztések visszaírása az általános szabályok szerint történik.

2.14. Értékhelyesbítések alkalmazása

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

2.15. Céltartalék-képzés szabályai

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. garanciális és egyéb kötelezettségek fedezetére, valamint a várható, jelentős, időszakonként ismétlődő jövőbeni költségekre céltartalékot az általános szabályok szerint képez.

2.16. Értékelési szabályok más változásai

A számviteli politika más, az alkalmazott értékelési elveket és eljárásokat meghatározó elemeiben az esetleges jogszabályi változásokon túl, saját hatáskörben meghozott számvitelpolitikai döntések miatt jelentős módosítás nem történt.

2.17. Leltározási szabályok

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

2.18. Pénzkezelési szabályok

A pénzkezelés a számviteli politika részeként kialakított pénzkezelési szabályzatban előírt szabályok szerint történik, a pénzkezelés szabályai az előző üzleti évhez képest nem változtak.

2.19. Önköltségszámítás szabályai

Nagyságrendi mentesítés alapján a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. az önköltségszámítás rendjét nem szabályozta. Az önköltség meghatározása az általános szabályok szerint, utókalkulációval történik.

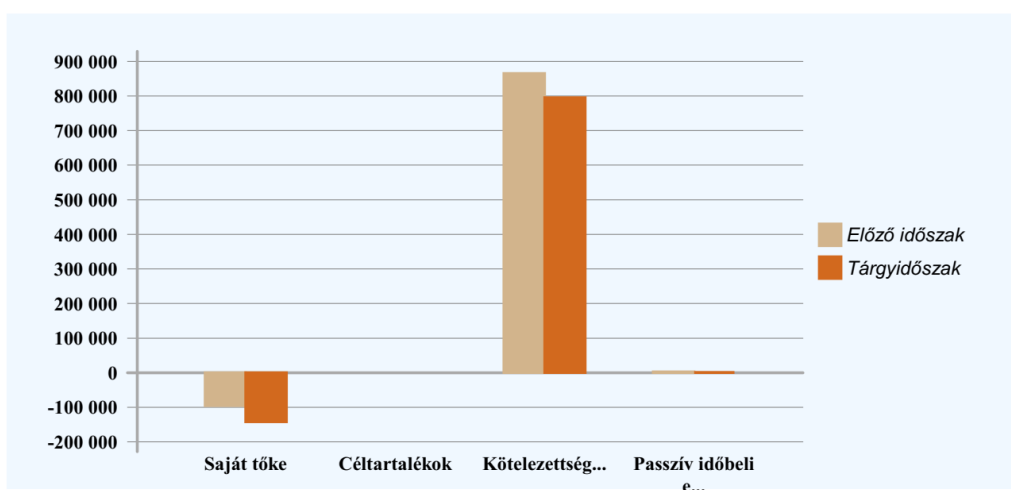
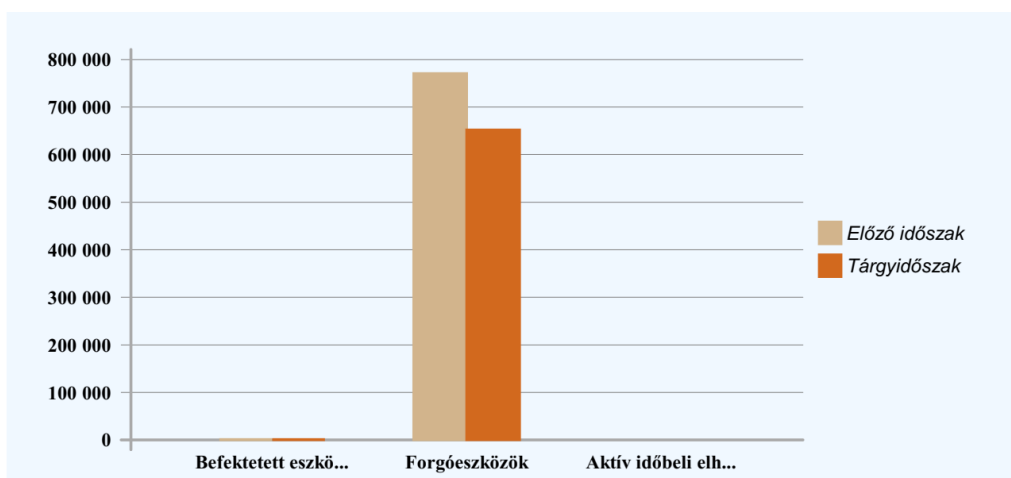
2.20. Sajátos tevékenységgel kapcsolatos további információk

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. tevékenysége alapján más jogszabály által további, a sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közzétételére nem kötelezett.

3. Elemzések

3.1. Adatok változása

| | 1000HUF | Előző időszak | Tárgyidőszak | Abszolút változás | |
|--------------|---|----------------|-----------------|-------------------|---|
| A. | Befektetett eszközök | 837 | 751 | -86 | ↘ |
| A.I. | Immateriális javak | 0 | 0 | 0 | → |
| A.II. | Tárgyi eszközök | 837 | 751 | -86 | ↘ |
| A.III. | Befektetett pénzügyi eszközök | 0 | 0 | 0 | → |
| A.IV. | Halasztott adókövetelés | 0 | 0 | 0 | → |
| B. | Forgóeszközök | 770 254 | 651 561 | -118 693 | ↘ |
| B.I. | Készletek | 54 500 | 54 500 | 0 | → |
| B.II. | Követelések | 598 238 | 554 953 | -43 285 | ↘ |
| B.III. | Értékpapírok | 0 | 0 | 0 | → |
| B.IV. | Pénzeszközök | 117 516 | 42 108 | -75 408 | ↘ |
| C. | Aktív időbeli elhatárolások | 182 | 461 | 279 | ↗ |
| | ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN | 771 273 | 652 773 | -118 500 | ↘ |
| D. | Saját tőke | -95 870 | -142 464 | -46 594 | ↘ |
| D.I. | Jegyzett tőke | 3 000 | 3 000 | 0 | → |
| D.II. | Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-) | 0 | 0 | 0 | → |
| D.III. | Tőketartalék | 0 | 0 | 0 | → |
| D.IV. | Eredménytartalék | 43 400 | -98 870 | -142 270 | ↘ |
| D.V. | Lekötött tartalék | 0 | 0 | 0 | → |
| D.VI. | Értékelési tartalék | 0 | 0 | 0 | → |
| D.VII. | Adózott eredmény | -142 270 | -46 594 | 95 676 | ↗ |
| E. | Céltartalékok | 0 | 0 | 0 | → |
| F. | Kötelezettségek | 864 909 | 794 590 | -70 319 | ↘ |
| F.I. | Hátrasorolt kötelezettségek | 0 | 0 | 0 | → |
| F.II. | Hosszú lejáratú kötelezettségek | 0 | 0 | 0 | → |
| F.III. | Rövid lejáratú kötelezettségek | 864 909 | 794 590 | -70 319 | ↘ |
| G. | Passzív időbeli elhatárolások | 2 234 | 647 | -1 587 | ↘ |
| | FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN | 771 273 | 652 773 | -118 500 | ↘ |



| | 1000HUF | Előző időszak | Tárgyidőszak | Változás %-ban | |
|-----------|---|-----------------|----------------|-------------------|----------|
| I. | Értékesítés nettó árbevétele | 900 | 2 038 964 | 226 451.56 | ↗ |
| II. | Aktivált saját teljesítmények értéke | 0 | 0 | 0.00 | → |
| III. | Egyéb bevételek | 1 | 12 | 1 100.00 | ↗ |
| IV. | Anyagijellegű ráfordítások | 72 747 | 2 029 635 | 2 689.99 | ↗ |
| V. | Személyi jellegű ráfordítások | 51 455 | 76 583 | 48.83 | ↗ |
| VI. | Értékesökkenési leírás | 423 | 403 | -4.73 | ↘ |
| VII. | Egyéb ráfordítások | 135 | 5 738 | 4 150.37 | ↗ |
| A. | ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE | -123 859 | -73 383 | 40.75 | ↗ |
| VIII. | Pénzügyi műveletek bevételei | 6 808 | 36 673 | 438.68 | ↗ |
| IX. | Pénzügyi műveletek ráfordításai | 25 205 | 6 148 | -75.61 | ↘ |
| B. | PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE | -18 397 | 30 525 | 265.92 | ↗ |
| C. | ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY | -142 256 | -42 858 | 69.87 | ↗ |
| X. | Adófizetési kötelezettség | 14 | 3 736 | 26 585.71 | ↗ |

| | 1000HUF | Előző időszak | Tárgyidőszak | Változás %-ban | |
|-----------|--------------------------|-----------------|----------------|-------------------|---|
| X/1. | Halasztott adókülönbözet | 0 | 0 | 0.00 | → |
| D. | ADÓZOTT EREDMÉNY | -142 270 | -46 594 | 67.25 | ↗ |

3.2. Mérlegtételek megoszlása

| Eszközök (adatok %-ban) | Előző időszak | Tárgyidőszak |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Befektetett eszközök | 0.10 | 0.12 |
| Immateriális javak | 0.00 | 0.00 |
| Tárgyi eszközök | 0.10 | 0.12 |
| Befektetett pénzügyi eszközök | 0.00 | 0.00 |
| Halasztott adókövetelés | 0.00 | 0.00 |
| Forgóeszközök | 99.88 | 99.81 |
| Készletek | 7.07 | 8.35 |
| Követelések | 77.57 | 85.01 |
| Értékpapírok | 0.00 | 0.00 |
| Pénzeszközök | 15.24 | 6.45 |
| Aktív időbeli elhatárolások | 0.02 | 0.07 |
| ESZKÖZÖK ÖSSZESEN | 100.00 | 100.00 |



3.3. Vagyoni helyzet

A készletek forgási sebessége (az egy naptári napra jutó árbevételhez viszonyítva) az előző évben 22 163.3 nap, a tárgyévben 9.8 nap volt.

A saját tőke az előző évhez képest 46 594 Eft értékkel, 48.6 %-kal csökkent. A saját tőkén belül a jegyzett tőke az előző évhez képest nem változott.

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. kötelezettségei az előző évhez képest 70 319 Eft értékkel, 8.1 %-kal csökkentek. Ezen belül a rövid lejáratú kötelezettségek aránya nem változott.

3.4. Likviditás és fizetőképesség

A pénzeszközök állománya 75 408 Eft értékkel, 64.2 %-kal csökkent.

A rövid távú likviditást jellemző likviditási gyorsráta (a követelések, az értékpapírok, a pénzeszközök együttes értékének a rövid lejáratú kötelezettségekhez viszonyított aránya) értéke az előző évben 0.83 , a tárgyévben 0.75 volt. A gazdálkodás rövid távú finanszírozása nem megfelelően biztosított.

A rövid távú likviditást befolyásoló eszközök aránya az összes eszközön belül az előző évben 92.8 %, a tárgyévben 91.5 % volt.

A hosszú távú likviditási ráta (a forgóeszközöknek a kötelezettségekhez viszonyított aránya) az előző évben 0.89 , a tárgyévben 0.82 volt. A hosszú távú likviditás gyengült.

A kinnlevőség realizálásával a kötelezettségek 69.8 %-a teljesíthető.

A fordulónapon a likvid eszközök (követelések, értékpapírok, pénzeszközök) 75.1 %-ban fedezték a kötelezettségeket.

Amennyiben az összes kötelezettség kizárólag árbevételből kerülne kiegyenlítésre, úgy erre 142 napi árbevétel nyújtana fedezetet.

3.5. Jövedelmezőség

A gazdálkodó összes, teljes naptári évre számított bevétele az előző évben 7 709 EFt, a tárgyévben 2 075 649 EFt volt. Az összes bevétel az előző évhez képest 2 067 940 EFt értékkel, 26 825 %-kal növekedett.

A gazdálkodó teljes naptári évre számított árbevétele az előző évben 900 EFt, a tárgyévben 2 038 964 EFt volt. Az árbevétel az előző évhez képest 2 038 064 EFt értékkel, 226 451.6 %-kal növekedett.

A működés egy naptári napjára jutó árbevétel az előző évben 2 EFt, a tárgyévben 5 586 EFt volt.

Az adózott eredmény az előző évben -142 270 EFt, a tárgyévben -46 594 EFt volt. Az előző évhez képest az adózott eredmény 95 676 EFt értékkel növekedett.

4. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

4.1. Előző évek módosítása

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódóan a tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés jelentősnek minősülő hibát nem tárt fel, a mérleg tárgyévi adatai korábbi időszakra vonatkozóan korrekciókat legfeljebb nem jelentősnek minősülő mértékben tartalmaznak.

4.2. Össze nem hasonlítható adatok

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. mérlegében az adatok - az esetleges jogszabályi változások miatti átrendezéseken túl - összehasonlíthatók az előző üzleti év megfelelő adatával.

4.3. Nem látszó jövőbeni fizetési kötelezettségek

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

4.4. Egyéb lényeges mérlegen kívüli tételek

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. pénzügyi helyzetének megítéléséhez szükséges, lényeges kockázatot vagy előnyt jelentő - mérlegen kívüli vagy a mérlegben nem szereplő további, a számviteli törvény által külön bemutatni nem rendelt, de bemutatást kívánó - tételek és megállapodások nincsenek.

4.5. Befektetett eszközök

Immateriális javak jelentős tételei

A mérleg tárgyidőszaki adatai között Immateriális jószág nem szerepel.

Tárgyi eszközök jelentős tételei

A mérlegben szereplő tárgyi eszközök közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok -

elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

| Tárgyi eszközök jelentős tételei (1000HUF) | Összeg |
|--|--------|
| 3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek | 751 |

Befektetett pénzügyi eszközök jelentős tételei

A mérleg tárgyidőszaki adatai között Befektetett pénzügyi eszköz nem szerepel.

Tartósan adott kölcsönök kapcsolt (anya-, leány- vagy közös vezetésű) vállalkozásokban

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokban tartósan adott kölcsön jogcímen követelés anya- vagy leányvállalattal szemben nem állt fenn.

4.6. Forgóeszközök

Készletek jelentős tételei

A mérlegben szereplő készletek közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek tartalma és összegei az alábbiak:

| Egyes tételek jelentős elemei (1000HUF) | Összeg |
|--|--------|
| 1. Anyagok | |
| 2. Befejezetlen termelés és félkész termékek | |
| 3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok | |
| 4. Késztermékek | |
| 5. Áruk | |
| 6. Készletekre adott előlegek | |
| 7. Közvetített szolgáltatások | 54 500 |

Követelések jelentős tételei

A mérlegben szereplő követelések közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

| Követelések jelentős tételei (1000HUF) | Összeg |
|--|---------|
| 6. Egyéb követelések | 554 953 |

Követelések kapcsolt (anya-, leány- vagy közös vezetésű) vállalkozással szemben

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szemben követelés nem állt fenn.

Értékpapírok jelentős tételei

A mérleg tárgyidőszaki adatai között forgatási célú Értékpapír nem szerepel.

Pénzeszközök jelentős tételei

A mérlegben szereplő pénzeszközök közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

| Pénzeszközök jelentős tételei (1000HUF) | Összeg |
|---|--------|
| 1. Pénztár, csekkek | 161 |
| 2. Bankbetétek | 41 947 |

4.7. Aktív időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolások jelentős tételei

A mérlegben szereplő aktív időbeli elhatárolások közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

| Aktív időbeli elhatárolások jelentős tételei (1000HUF) | Összeg |
|--|--------|
| 2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása | 461 |

4.8. Saját tőke

Visszavásárolt saját üzletrészek

A társaság a tárgyévben saját üzletrészeivel nem rendelkezett, saját üzletrészt sem közvetlenül, sem közvetve nem szerzett meg és nem idegenített el.

Értékelési tartalék jelentős tételei

A mérleg tárgyidőszaki adatai között Értékelési tartalék nem szerepel.

Értékhelyesbítések alakulása

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. a tárgyévben nem élt az értékhelyesbítés lehetőségével, nyilvántartott értékhelyesbítése nincs.

Értékhelyesbítéssel érintett eszközök

A tárgyidőszakban az egyedi eszközök között értékhelyesbítéssel érintett eszközök nincsenek.

Valós értékelés bemutatása

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. a tárgyidőszakban a pénzügyi instrumentumok meghatározott körére alkalmazható valós értéken történő értékelés lehetőségével nem élt.

Saját tőke egyéb sajátosságai

Saját tőke követelmények nem teljesülése: a Társaság egyszerűsített éves beszámolójában kimutatott saját tőkéjének az összege kisebb, mint a 2013. évi V. törvényben ("Ptk.") a Társaságra vonatkozó társasági formára előírt minimális törzstőke/alaptőke összege.

Tőkevesztés oka: nagyvolumenű ingatlanértékesítések több éves időbeli elhúzódása.

Tőkehelyzet rendezése: a mérlegkészítés időpontjáig értékesített ingatlanon elért eredménnyel a tőkeegyensúly 2026. évben helyreáll.

4.9. Céltartalékok

Céltartalékok jelentős tételei

A mérleg tárgyidőszaki adatai között Céltartalék nem szerepel.

4.10. Kötelezettségek

Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek

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

Biztosított kötelezettségek

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

Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tételei

A mérleg tárgyidőszaki adatai között Hátrasorolt kötelezettség nem szerepel.

Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt (anya-, leány- vagy közös vezetésű) vállalkozással szemben

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szemben hátrasorolt kötelezettség nem állt fenn.

Hosszú lejáratú kötelezettségek jelentős tételei

A mérleg tárgyidőszaki adatai között Hosszú lejáratú kötelezettség nem szerepel.

Tartós kötelezettségek kapcsolt (anya-, leány- vagy közös vezetésű) vállalkozással szemben

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szemben tartós kötelezettség nem állt fenn.

Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tételei

A mérlegben szereplő rövid lejáratú kötelezettségek közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

| Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tételei (1000HUF) | Összeg |
|---|---------|
| 3. Vevőktől kapott előlegek | 779 922 |
| 4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) | 3 052 |
| 9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 11 616 |

Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt (anya-, leány- vagy közös vezetésű) vállalkozással szemben

A fordulónapon kapcsolt vállalkozásokkal szemben rövid lejáratú kötelezettség nem állt fenn.

4.11. Passzív időbeli elhatárolások**Passzív időbeli elhatárolások jelentős tételei**

A mérlegben szereplő passzív időbeli elhatárolások közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

| Passzív időbeli elhatárolások jelentős tételei (1000HUF) | Összeg |
|--|--------|
| 2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása | 647 |

5. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések**5.1. Előző évek módosítása**

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódóan a tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés jelentősnek minősülő hibát nem tárt fel, az eredménykimutatás tárgyévi adatai korábbi időszakra vonatkozóan korrekciókat legfeljebb

nem jelentősnek minősülő mértékben tartalmaznak.

5.2. Összehasonlíthatóság

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. eredménykimutatásában az adatok - az esetleges jogszabályi változások miatti átrendezéseken túl - összehasonlíthatók az előző üzleti év megfelelő adatával.

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. adófizetési kötelezettsége körében - az esetleges jogszabályi változások hatásain túl - nem történt olyan változás, mely az eredménykimutatás egyes adatainak összehasonlításában korrekciót kívánna.

5.3. Bevételek

Bevételek alakulása

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. bevételeinek megoszlását, és azok alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

| Bevétel-kategória | Előző időszak | | Tárgyidőszak | |
|----------------------------------|---------------|--------------|------------------|--------------|
| | 1000HUF | % | 1000HUF | % |
| Árbevétel | 900 | 11.7 | 2 038 964 | 98.2 |
| Aktivált saját teljesítményérték | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 |
| Egyéb bevételek | 1 | 0.0 | 12 | 0.0 |
| Pénzügyi műveletek bevételei | 6 808 | 88.3 | 36 673 | 1.8 |
| Bevételek összesen | 7 709 | 100.0 | 2 075 649 | 100.0 |



Árbevétel jelentős tételei

Az értékesítés nettó árbevételében a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

| Értékesítés nettó árbevétele jelentős tételei (1000HUF) | Összeg |
|---|-----------|
| 01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele | 2 038 964 |

Aktivált saját teljesítmények jelentős tételei

Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft.

Kiegészítő melléklet

[EsBo program]

Az eredménykimutatás tárgyidőszaki adataiban Aktivált saját teljesítmények értéke nem jelenik meg.

Egyéb bevételek jelentős tételei

Az eredménykimutatás Egyéb bevételek sorának tárgyidőszaki adatában - forgalmi adatként - egyedileg jelentősnek minősülő tétel nem szerepel.

Pénzügyi műveletek bevételei jelentős tételei

A pénzügyi műveletek bevételeiben a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

| Pénzügyi műveletek bevételei jelentős tételei (1000HUF) | Összeg |
|---|--------|
| 16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek | 2 447 |
| 17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei | 34 226 |

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek

A tárgyidőszaki kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek összege és jellege az alábbiak: átváltási, ártértékelési árfolyam nyereség.

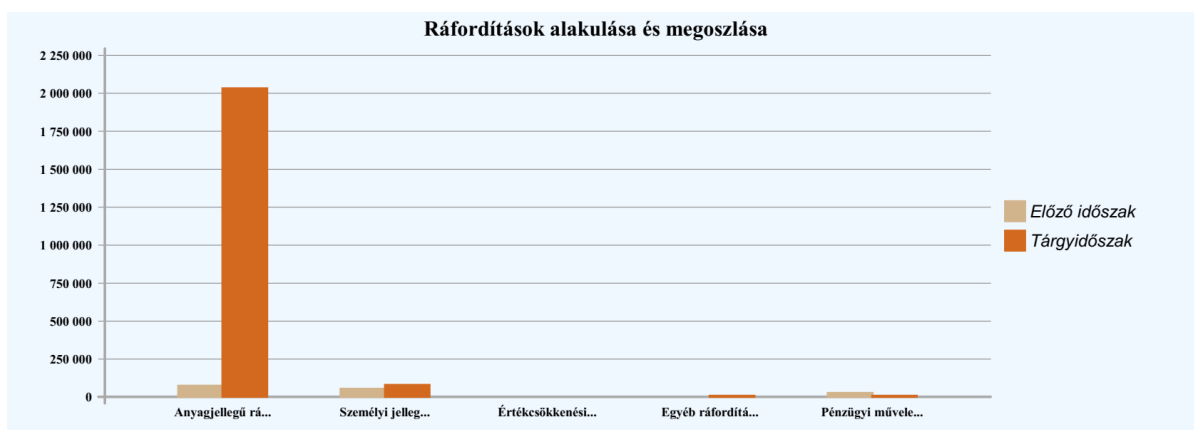
5.4. Ráfordítások

Ráfordítások alakulása

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. ráfordításainak megoszlását, és azok alakulását mutatja be az alábbi táblázat:

Ráfordítások alakulása és megoszlása

| Ráfordítás-kategória | Előző időszak | | Tárgyidőszak | |
|---------------------------------|----------------|--------------|------------------|--------------|
| | 1000HUF | % | 1000HUF | % |
| Anyagjellegű ráfordítások | 72 747 | 48.5 | 2 029 635 | 95.8 |
| Személyi jellegű ráfordítások | 51 455 | 34.3 | 76 583 | 3.6 |
| Értéksökkenési leírás | 423 | 0.3 | 403 | 0.0 |
| Egyéb ráfordítások | 135 | 0.1 | 5 738 | 0.3 |
| Pénzügyi műveletek ráfordításai | 25 205 | 16.8 | 6 148 | 0.3 |
| Ráfordítások összesen | 149 965 | 100.0 | 2 118 507 | 100.0 |



Anyagjellegű ráfordítások jelentős tételei

Az anyagjellegű ráfordításokban a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgydíszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

| Anyagjellegű ráfordítások jelentős tételei (1000HUF) | Összeg |
|--|-----------|
| 05. Anyagköltség | 989 |
| 06. Igénybe vett szolgáltatások értéke | 25 011 |
| 07. Egyéb szolgáltatások értéke | 1 427 |
| 08. Eladott áruk beszerzési értéke | 2 002 207 |
| 09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke | 1 |

Személyi jellegű ráfordítások jelentős tételei

A személyi jellegű ráfordításokban a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgydíszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

| Személyi jellegű ráfordítások jelentős tételei (1000HUF) | Összeg |
|--|--------|
| 10. Bérköltség | 57 538 |
| 11. Személyi jellegű egyéb kifizetések | 11 194 |
| 12. Bérjárulékok | 7 851 |

Egyéb ráfordítások jelentős tételei

Az egyéb ráfordításokban a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgydíszaki tételek tartalma és összegei az alábbiak:

| Tétel tartalma (1000HUF) | Összeg |
|---------------------------------|--------|
| Adók, illetékek, hozzájárulások | 5 737 |
| Különféle egyéb ráfordítások | 1 |

Pénzügyi műveletek ráfordításai jelentős tételei

A pénzügyi műveletek ráfordításaiban a - forgalmi adatként - jelentősnek minősülő tárgydíszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

| Pénzügyi műveletek ráfordításai jelentős tételei (1000HUF) | Összeg |
|--|--------|
| 22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai | 6 148 |

Kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek és ráfordítások

A tárgydíszaki kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek és ráfordítások összege és jellege az alábbiak: átváltás, értékelési árfolyamveszteség.

6. Tájékoztató adatok

6.1. Kapcsolt felekkel bonyolított ügyletek

A beszámolási időszakban a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. kapcsolt felekkel bonyolított lényeges ügyletei a szokásos piaci feltételek között valósultak meg, így azok külön bemutatást nem igényelnek.

6.2. Vezető tisztségviselők előlegei, kölcsönei, garanciái

A vezető tisztségviselők, az igazgatóság, a felügyelő bizottság tagjai részére az üzleti évben semmiféle előleg, kölcsön folyósítása és visszafizetése nem történt, nevükben garancia vállalására nem került sor.

6.3. Könyvvizsgáló által felszámított díjak

A könyvvizsgáló által felszámított tárgyévi díjakat mutatja be az alábbi táblázat.

| Jogcím (1000HUF) | Összeg |
|---|------------|
| Beszámoló könyvvizsgálata | 560 |
| Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatás | 0 |
| Adótanácsadói szolgáltatás | 0 |
| Más, nem könyvvizsgálói szolgáltatás | 0 |
| Összesen | 560 |

6.4. Létszámadatok

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állományi létszámát mutatja be az alábbi táblázat:

Átlagos állományi létszám megoszlása

| Állománycsoport (fő) | Átlagos létszám |
|----------------------|-----------------|
| Szellemi | 6 |
| Fizikai | 0 |
| Összesen: | 6 |

6.5. Környezetvédelmi sajátosságok

A gazdálkodónak sem az előző évben, sem a tárgyévben közvetlen környezetvédelmi kötelezettsége nem volt, ezzel kapcsolatban költséget nem számolt el, céltartalékot nem képzett, a mérlegben meg nem jelenő környezetvédelmi, helyreállítási kötelezettsége nincs. A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. veszélyes hulladékot, környezetre káros anyagot érdemben nem termel, nem tárol.

6.6. A megbízható és valós összképhez szükséges további adatok

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

6.7. Rendkívüli környezeti hatások

Az extrém környezeti hatások (világjárványok, háborúk, veszélyhelyzeti intézkedések, infláció...) a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. gazdálkodására is hatást gyakoroltak, de azok a gazdálkodás folytatásával kapcsolatban lényeges ismert bizonytalanságot nem jelentettek. Az ezekkel kapcsolatos kockázatok, az azokra adott válaszok a beszámolóban megfelelően bemutatásra kerültek.

9.7 VIII. sz. melléklet – Könyvvizsgálói jelentés



PV AUDIT
KÖNYVVIZSGÁLÓ KFT.

4400 Nyíregyháza, Vay Ádám körút 4-6. III. em. 306. ajtó
 42/793-244 30/95-35-776

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Kft.
egyszerűsített éves beszámolójáról

A Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Kft. tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztük a **Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő és Befektetésszervező Kft.** („a Társaság”) **2025. évi** egyszerűsített éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2025. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben **az eszközök és források egyező végösszege 652 773 E Ft, az adózott eredmény 46 594 E Ft (vesztés)** -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll. Véleményünk szerint a mellékelt egyszerűsített éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2025. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelőségünk bővebb leírását jelentésünk „*A könyvvizsgáló egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége*” szakasza tartalmazza. Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is. Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Figyelemfelhívás

Saját tőke követelmények nem teljesülése. Felhívjuk a figyelmet a kiegészítő melléklet 10. oldalán a Saját tőke egyéb sajátosságai cím alatti megjegyzésekre, amelyben bemutatásra kerül, hogy a Társaság mellékelt egyszerűsített éves beszámolójában kimutatott saját tőkéjének az összege kisebb, mint a 2013. évi V. törvényben („Ptk.”) a Társaságra vonatkozó társasági formára előírt minimális törzstőke/alaptőke összege, valamint leírják a tőkevesztés okait és a tőkehelyzet rendezésére vonatkozó további információkat.



PV AUDIT KÖNYVVIZSGÁLÓ KFT.

**4400 Nyíregyháza, Vay Ádám körút 4-6. III. em. 306. ajtó
42/793-244 30/95-35-776**

Véleményünk nincs minősítve e kérdés vonatkozásában.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősége az egyszerűsített éves beszámolóért

A vezetés felelős az egyszerűsített éves beszámolóban a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes egyszerűsített éves beszámoló elkészítése.

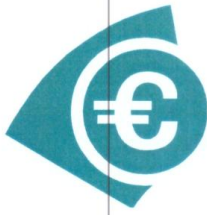
Az egyszerűsített éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felelős a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített 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 egyszerűsített éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelősége

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

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélés alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn. Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az egyszerűsített éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezünk meg, amelyek az adott körülmények között



PV AUDIT KÖNYVVIZSGÁLÓ KFT.

4400 Nyíregyháza, Vay Ádám körút 4-6. III. em. 306. ajtó
42/793-244 30/95-35-776

megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.

- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló egyszerűsített éves beszámoló összeállítására, 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 vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az egyszerűsített éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az egyszerűsített éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az egyszerűsített éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Nyíregyháza, 2026.04.22

PV AUDIT Könyvvizsgáló Kft.
4400 Nyíregyháza
Vay Ádám krt. 4-6. III. em. 306.
Cégjegyzékszám: 15-09-064140
Adószám: 11494399-2-15

Varga János
PV AUDIT Kft.
Nyíregyháza, Vay Ádám körút 4-6.
III. em. 306. ajtó
Nyilvántartási szám: 000661

Varga János
bejegyzett könyvvizsgáló
T.ig.sz.: 002059

Varga János
Nyilvántartási szám: 002059