

FÜREDHŐ KFT.
Balatonfüred,
Köztársaság u. 9.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÜREDHŐ KFT 2025. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓJÁHOZ

1./ A társaság bemutatása:

A Füredhő Kft. 1999. május 1.-vel alakult meg határozatlan időre, 2019. évtől a PROBIO Zrt. egyszemélyes tulajdonosává vált a társaságnak.

A Kft. fő tevékenységi köre a balatonfüredi Köztársaság úti lakótelepen a fűtés és a melegvíz szolgáltatása. A Kft. jegyzett tőkéje 38.100 E Ft, amely az év során nem változott, megegyezik a cégbíróságon bejelentett összeggel.

A Kft. más gazdasági társaságban részesedéssel nem rendelkezik.

A Kft. ügyvezetője Kőszegi Attila 2025. október 30-ig. 2025. november 1-től Mercs Tamás a társaság ügyvezetője, Ő képviseli és írja alá a társaság beszámolóját.

A társaság székhelye: 8230 Balatonfüred, Köztársaság út 9.sz..

Adószáma: 11856070-2-19

Cégjegyzék száma: 19-09-504963

2./ A számviteli politika bemutatása:

A Kft. kettős könyvvitelt vezet, éves beszámolóját a 2000. évi C törvény előírásai alapján készíti el.

Az éves beszámoló az eredmény kimutatásból, mérlegből, kiegészítő mellékletből és üzleti jelentésből áll

Az eredmény kimutatás összköltség eljárással készül, „A” típusú.

A mérleg szintén „A” típusú.

A mérleg a főkönyvi kivonattal, leltárral és analitikus nyilvántartásokkal alátámasztott.

Az üzleti év időtartam megegyezik a naptári évvel, a mérleg forduló napja december 31.

Az eszközöket tényleges beszerzési áron tartjuk nyilván, évente elszámoljuk a terv szerinti és az esetleges terven felüli értékcsökkenést. A mérlegben az értékcsökkenéssel csökkentett beszerzési érték szerepel.

2025. évben terven felüli értékcsökkenést nem számoltunk el, terv szerinti értékcsökkenés összege 3.912 E Ft.

A tárgyi eszközök terv szerinti értékcsökkenési leírás meghatározásánál a társasági adótörvény szerinti lineáris kulcsokat alkalmazza, indokolt esetben a műszaki adottságok figyelembevétele alapján határoz meg attól eltérő amortizációs leírási kulcsot.

A maradványérték meghatározása a számviteli törvény előírásainak alkalmazásával a számviteli politikában rögzítetteknek megfelelően történik.

A 200 E Ft egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközök egy összegben elszámolásra kerülnek.

2012. évtől a távhő törvény megváltozása miatt a tevékenységi köröket bevétel és költség, ráfordítás tekintetében meg kell bontani hőtermelésre és hőszolgáltatásra. Ez a megbontás kötelező a mérleg és eredmény kimutatásra vonatkozóan, mely adatokat a Magyar Energetikai és Közmű szabályozási Hivatal felé szolgáltatni

kell. A tevékenységekre való megosztás elveit a Fűredhő Kft. szabályzatban rögzítette, a szabályzatot a könyvvizsgáló auditálta. A szabályzatban meghatározott megosztást alkalmazzuk 2012 óta. A társaságnak egy telephelye van, amely egyben a székhely is, tevékenysége kizárólag távhő termelés és szolgáltatás. 2025. évtől biomassza üzemeltetésű távhőszolgáltatással bővült a tevékenysége.

Alapelv: Mind a bevételek, mind pedig a költségek tekintetében a szolgáltatáshoz (hőszolgáltatás és hőtermelés) közvetlenül kapcsolódó tételeket egyértelműen ahhoz a szolgáltatáshoz kell származtatni, ahová tartozik, minden más bevételt és költséget, ráfordítást osztani kell. A felosztás elve is megfogalmazásra került a szabályzatban, arányosítási alapja a közvetlen költség.

2025. évben az alábbi közvetlen költségek kerültek elszámolásra a hőtermelésre illetve a hőszolgáltatási feladatokra:

2025. évi arányszám:

adatok E Ft-ban	Hőtermelés	Hőszolgáltatás	összesen
511 anyag	108.066	32.280	140.346
529 szolgáltatás	33.200	9.918	43.118
54 bér	48.508	14.489	62.997
55 személyi jellegű	372	111	483
56 járulék	6341	1.894	8.235
57 értékcsökkenés	822	3.090	3.912
86 egyéb ráfordítás	1.509		1.509
86 értékvesztés		1.405	1.405
ebből vezetékadó		108	108
			0
összesen	198.818	63187	262.005
	0,7588	0,2412	
	76%	24%	

Főbb követési elvek a költségek és ráfordítások besorolásánál:

- gázdíj, áramdíj 49 %-a, hőtermeléshez
- áramdíj 51 %-a, vízdíj a hőszolgáltatáshoz
- karbantartási díjak a termeléshez (kazánok, földgázfogadó karbantartása)
- rendszerkövetési díj, adatvédelem, illetékek a szolgáltatáshoz
- osztott kategória: közvetlenül nem besorolható anyagok és az egyéb anyag jellegű szolgáltatások, biztosítás és bank költségek, ügyvezetői bérek és tiszteletdíjak, ezek járulékai, helyi adó, innovációs járulék.

Az osztott kategóriás költségeket a fenti tábla alapján 77-23 %-ban osztottuk fel, ezt az arányt használtuk az aktív és passzív elhatárolásoknál az osztott részre, a mérleg további elemeinél: pénzeszközökre, egyéb követelésekre, egyéb kötelezettségekre.

Főbb követési elvek a bevételek besorolásánál:

- hő díj, alapdíj 90%-a, egyéb árbevétel 90 %-a hőtermeléshez
- alapdíj 10 %-a, vízdíj, egyéb árbevétel 10 %-a hőszolgáltatáshoz
- távhő támogatás a hőtermeléshez
- értékvesztés a szolgáltatáshoz

- a maradék egyéb bevételek osztott kategóriát képeznek 77-23 %-ban.

Főbb követési elvek a tárgyi eszközök besorolásánál:

- az eszközök egyedi minősítés alapján kerülnek besorolásra a tevékenységekhez.

3./ Vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet:

Adatok E Ft-ban		2024.XII.31	2025.XII.31
1.	Saját tőke	86.956	81.989
2.	Jegyzett tőke	38.100	38.100
3.	Eredménytartalék	51.067	48.856
4.	Lekötött tartalék	0	0
5.	Adózott eredmény	-2.211	-4.967

A saját tőke összege 2024. december 31-hez képest 5,7 %-os csökkenést mutat, melyet a tárgyévi adózott eredmény generál.

Az adózott eredmény -4.969 E Ft veszteség, társasági adófizetési kötelezettség 466 E Ft.

Céltartalékot 2.500 E Ft összegben képezett a társaság, eredménye a nyereség korlát alatt képződött, beruházási támogatásban nem részesült.

A távhő törvény változása miatt a termelésre és szolgáltatásra való bontás után a saját tőke elemei az alábbiak szerint alakulnak:

Adatok E Ft	Hőtermelés	Hőszolgáltatás
1.Jegyzett tőke	0	38.100
2.Eredménytartalék	0	48.856
3.Lekötött tartalék	0	0
4.Adózott eredmény	33.763	-38.730
Saját tőke	33.763	48.226

A kötelezettségek 9.056 E Ft összegben szerepelnek.

Hosszú lejáratú kötelezettséggel nem rendelkezik.

A rövid lejáratú kötelezettségek között szerepel:

- szállítók: 4.714 E Ft. (Osztott kategória)
- egyéb rövid lejáratú kötelezettség: 4.342 E Ft (adó jellegű tételek, osztott kategória 77-23 %-ban)

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek bontása:

- Szja 814 E Ft
- Társadalombiztosítás: 1.150 E Ft
- Szociális hozzájárulás: 880 E Ft
- Keresetelszámolási számla 79 E Ft
- EFO közteher 14 E Ft
- Értékvesztés 1.405 E Ft

A rövid lejáratú kötelezettségek pénzügyi rendezése 2026. januárban teljesültek.

Kötelezettségek távhő termelésnél: 6.973 E Ft (osztott kategóriák 77-23 %)

- szállítók: 3.630 E Ft

- egyéb rövid lejáratú kötelezettség: 3.343 E Ft

Kötelezettségek távhő szolgáltatásnál: 2.083 E Ft (osztott kategória 77-23%)

- szállítók: 1.084 E Ft

- rövid lejáratú kötelezettség: 999 E Ft

Fizetési kötelezettségeit a társaság minden esetben határidőre teljesítette, folyószámla hitelkeretét nem használta.

Tárgyi eszközök: 48.201 E Ft

- ebből ingatlanok: 47.421 E Ft

- műszaki gépek, berendezések 778 E Ft

Felosztásuk egyedi minősítés alapján történik: a termeléshez 5 114 E Ft, a szolgáltatáshoz 43 087 E Ft. 2025. évben terv szerinti értékcsökkenést 3.912 E Ft összegben számoltunk el, megosztása 822 E Ft termeléshez, 3.090 E Ft szolgáltatáshoz.

Az Energia Hivatal felé történő adatszolgáltatáshoz egyenként értékeltük át a tárgyi eszközök tevékenység szerinti besorolását, ezt mutatja be a kiegészítő melléklet 1. számú melléklete.

Tárgyi eszközök a távhő szolgáltatásnál: 43 087 E Ft

- ebből ingatlanok: 42 390 E Ft, műszaki gépek 697 E Ft.

Tárgyi eszközök a távhő termelésnél: 5 114 E Ft

- ebből ingatlanok 5 031 E Ft, műszaki gépek 83 E Ft.

Forgó eszközök: 60.841 E Ft

- Biomassza apríték tüzelőanyag: 765 E Ft, hőtermelésnél .

- Követelések: 31.912 E Ft, ebből vevői kintlévőség 3.876 E Ft, a szolgáltatást terheli.

- Egyéb követelés: 28.036 E Ft, ebből 8.709 E Ft áfa , 17 020 E Ft MAVIR támogatás 447 E Ft energia támogatás, 1.056 E Ft Iparüzési adó túlfizetés 804 E Ft egyéb adónemben történt túlfizetés, mindegyik osztott kategória 77-23 %-ban.

Forgó eszközök a távhő szolgáltatásnál:

13.817 E Ft, ebből követelések 7.340 E Ft (891 E Ft vevői követelés 6.449 E Ft egyéb követelés) pénzeszköz 6.477 E Ft.

Forgó eszközök a távhő termelésnél:

47.026 E Ft, ebből követelések 24.574 E Ft (vevő követelés 2.985 E Ft, 21.589 E Ft egyéb követelés) 21.687 E Ft pénzeszköz, 765 E Ft apríték anyag készlet.

Pénzügyi helyzet 2025 december 31.-én:

Pénztár egyenlege: 650 E Ft

Bank egyenlege: 27.514 E Ft

Aktív időbeli elhatárolás: 15.355 E Ft

- 2026. évben számlázott, 2025. évet érintő bevételek 15.355 E Ft.

-

Aktív időbeli elhatárolás távhő szolgáltatásnál: 3.001 E Ft – osztott rész

Aktív időbeli elhatárolás távhő termelésnél: 12.354 E Ft.- osztott rész

Passzív időbeli elhatárolások: összesen 30.854 E Ft

- 2025. évet érintő költségek: közüzemi díjak

Passzív elhatárolás távhő szolgáltatásnál: 7.096 E Ft, távhő termelésnél 23.758 E Ft.

Jövedelmi helyzet:

Befektetett eszközök fedezettsége: % értékben:

2021 év 0,10

2022 év 0,21

2023 év 0,37

2024 év 0,31

2025 év

Likviditási mutatók: % értékben

2021 év 1,2

2022 év 1,3

2023 év 1,4

2024 év 0,21

2025 év

Jövedelmezőségi mutatók: adatok E Ft-ban

Év	Adózás előtti eredmény	TAO	Adózott eredmény
2021	2.100	239	1.861
2022	-8.056	609	-8.665
2023	-1.920	677	-2.597
2024	-1.741	470	-2.211
2025	-4.503	464	-4.967

Jövedelmezőségi mutató 2025. évre a hőtermelésre:

Adózás előtti eredmény: 34.182 E Ft

Adó 419 E Ft

Adózás utáni eredmény 33.763 E Ft

Jövedelmezőségi mutató 2025. évre a hőszolgáltatásra:

Adózás előtti eredmény -38.730 E Ft

Adó 45 E Ft

Adózás utáni eredmény -38 730 E

- Vevőállomány és árbevétel aránya %

2021 év	0,017
2022 év	0,013
2023 év	0,004
2024 év	0,017
2025.év	0,035

- Tőke ellátottság

saját tőke/forrás aránya %

2021 év	83
2022 év	34
2023 év	60
2024 év	63
2025 év	66

Egyéb mutatók:

- Kötelezettségek részaránya: 0,07 %

Az év során környezetvédelmi beruházás nem történt.

Az eredmény kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések:

Az eredmény kimutatás összköltség eljárással készül, a Mérleg A típusú.

Az értékesítés árbevétele a fűtés és melegvíz árbevétel, valamint a lakótelepen üzemelő bölcsőde és óvoda , valamint a Konferencia központ és városi uszoda részére számlázott fűtés díjból áll.

Értékesítés nettó árbevétele: 112.045 E Ft

Lakossági fűtés: 71.884 E Ft-: ebből hő díj 31.717 E Ft (termeléshez), alapidj 40.167 E Ft (osztott kategória)

Lakossági hideg és melegvíz 15.779 E Ft: a hőszolgáltatáshoz kapcsolódik.

Külön kezelt intézmények 4.356 E Ft, osztott kategória.

Konferencia központ és városi uszoda részére számlázott fűtés díj 17.628 E Ft, osztott kategória.

Egyéb bevételek 145.455 E Ft

- Táv hő támogatás 144.201 E Ft, termeléshez tartozik

- Energia támogatás 1.346 E Ft –osztott kategória

Hőszolgáltatás eredmény kimutatásának bevételi oldalához kapcsolódó magyarázatok:

Értékesítés nettó árbevétele: 24 189 E Ft- (alapidj osztott kategóriaként, vízdíj)

Egyéb bevételek: 310 E Ft – osztott kategóriából.

Beruházási támogatást a társaság nem kapott.

Hőtermelés eredmény kimutatásának bevételi oldalához kapcsolódó magyarázatok:

Értékesítés nettó árbevétele: 87.856 E Ft (alapdíj osztva, hő díj)
 Egyéb bevételek: 145.145 E Ft (144.101 E Ft és 1.044 E Ft a támogatás és az osztott rész)
 Pénzügyi műveletek bevétele 2 E Ft,
 Beruházási támogatást a társaság nem kapott.

A költségek alakulása: adatok E Ft-ban

Megnevezés	2024. december 31	2025. december 31
Anyagköltség	165.439	140.346
Szolgáltatások	26.725	38.585
Egyéb szolgáltatás	2.962	4.533
Bérek	50.385	62.997
Személyi kifiz.	4.756	483
Bérfizetési kötelezettségek	7.667	8.235
Értékcsökkenési leírás	3.462	3.912
Egyéb ráfordítás	1.397	2.914
Összesen	262.793	262.005

Egyéb ráfordítások tételei között szerepel a vezetékdíj 108 E Ft (szolgáltatáshoz).

Költségek alakulása a távhő szolgáltatásnál:

Anyag jellegű ráfordítások: 42.198 E Ft

- anyagköltség 32.280 E Ft
- igénybe vett szolgáltatások 8.875 E Ft
- egyéb szolgáltatások: 1.043 E Ft

Személyi jellegű ráfordítások: 16.494 E Ft
 Értékcsökkenés: 3.090 E Ft
 Egyéb ráfordítások: 1 405 E Ft.

Költségek alakulása a távhő termelésnél:

Anyag jellegű ráfordítások: 141.266 E Ft

- anyagköltség 108.066 E Ft
- igénybe vett szolgáltatások: 29.710 E Ft
- egyéb szolgáltatások 6.341 E Ft

Személyi jellegű ráfordítások: 55.221 E Ft
 Értékcsökkenés: 822 E Ft

Pénzügyi eredmény: 2 E Ft nyereség

A társaság nem kapott fejlesztési támogatást, eredménye a nyereség korlát alatti.

Társasági adóalapot módosító tételek: adatok E Ft-ban

Adózás előtti eredmény: - 4.503 E Ft

Számvitel sz. értékcsökkenés: 3 912 E Ft

Vevőkövetelés értékvesztése: 1.405 E Ft

Összes növelő tétel: 5.317 E Ft

Adótörvény sz. értékcsökkenés 3 942 E Ft

Vevőkövetelés értékvesztés visszaírás: 1.010 E Ft

Összes csökkentő tétel: 4.952 E Ft

A módosító tételek alapján is negatív adóalap képződik, így a társasági adó a jövedelem minimum alapján került meghatározásra a következők szerint:

Összes bevétel 257.502 E Ft

Adóalap 2%-a 5 150 E Ft

Tao 9 % -os mértékkel 464 E Ft..

Vezető tisztségviselők:

Háromtagú felügyelőbizottság van, részükre kifizetett tiszteletdíj: 1560 E Ft,

A társaság jelenlegi ügyvezetője Mercs Tamás, részére kifizetett munkabér 2.357 E Ft, a korábbi ügyvezető

Kőszegi Attila részére kifizetett munkabér 9.442 E Ft

Az ügyvezetők részére kifizetett bérek és a tiszteletdíjak 13.359 E Ft összege és járulékai osztott kategóriát képeznek.

A kifizetett bértömeg:62.997 E Ft.

Az adminisztratív létszám: 4 fűtő folyamatos foglalkoztatással, 4 fűtő a fűtési szezonban és 3 szellemi foglalkozású dolgozó.

A termeléshez 3 fűtő bére számolható el, a szolgáltatáshoz az adminisztrációs dolgozók bére, valamint egy fűtő bére kerül elszámolásra.

A Kft-t az ügyvezető képviseli.

A felügyelőbizottság tagjai és a vezető tisztségviselők a társaságtól hitelt nem vettek fel.

A társaságnál nincs megbízott könyvvizsgáló.

A beszámolóért felelős: Mercs Tamás ügyvezető – 8230 Balatonfüred, Bajcsy-Zsilinszky utca 47/C.

A beszámolót készítette a „PROFOR” Kft (8200 Veszprém, Dózsa György utca 34/A)részéről

Starkné Rezeli Erzsébet engedélyszám 000734.

Balatonfüred, 2026.03.30

Mercs Tamás
ügyvezető