

**Komáromi Thermálfürdő Szolgáltató Kft.**

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**a**

**2025.12.31 fordulónappal készített egyszerűsített  
éves beszámolóhoz**

## I. Általános rész

A vállalkozás bemutatása

A cég elnevezése: Komáromi Thermálfürdő Szolgáltató Kft.

A cég székhelye: 2900 Komárom, Táncsics M. utca 36

A cég alapításának éve: 1990

A cég főtevékenysége: 9623 Fürdő-, szauna-, gőzfürdő-szolgáltatás

A cég jegyzett tőkéje: 524 663 ezer Ft

A társaság tagjai / tulajdonosai

ezer Ft

Név	<b>Komárom Város Önkormányzata</b>		
Cím	2900 Komárom, Szabadság tér 1.		
Törzsbetét	516 084	Szavazati arány	98,36 %
Függőségi kapcsolat	minősített többségi befolyással rendelkező tag		
Cégnév	<b>Komáromi Városgazda Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság</b>		
Székhely	2900 Komárom, Marek J utca 3		
Céjegyékszám	11 09 001930		
Képviselő	Neuvirth Imre		
Törzsbetét	8 580	Szavazati arány	1,64 %

## II. A számviteli politika főbb vonásai

A beszámoló összeállításánál alkalmazott szabályrendszer:

A számviteli törvényben rögzített alapelvek, értékelési előírások alapján alakítottuk ki az adottságainknak, körülményeinknek leginkább megfelelő, a törvény végrehajtásának módszereit, eszközeit meghatározó számviteli politikánkat.

A számviteli politikánk a beszámolási kötelezettséget, a valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről készülő beszámolót helyezi előtérbe. A törvény céljaként a megbízható és valós összképet adó információszolgáltatást és az ezt biztosító alapelveket, szabályokat, követelményeket fogalmazza meg.

## 1. A beszámolási forma

A Társaság a számviteli törvényben meghatározott szabályok alapján készítette el a beszámolóját, amely:

- Egyszerűsített éves beszámoló, amelynek tagolása megfelel a számviteli törvényben foglaltaknak.
- A mérleg "A" változatban készült, a nagybetűvel és római számmal jelölt tételeit tartalmazza.
- Az eredmény-kimutatása összköltség eljárással készült.

Más formájú beszámolóra való áttérés nem történt.

## 2. A beszámoló készítésével kapcsolatos időpontok

Az üzleti év megegyezik a naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2025.12.31

A mérlegkészítés időpontja: 2026.01.31

## 3. A beszámoló készítése, aláírása

A beszámoló nyelve: magyar

Beszámoló aláírójának neve: Turi Bálint

Beszámoló aláírójának címe: 2900 Komárom Beöthy Zs. u. 9/B

Beszámoló aláírójának beosztása: ügyvezető

## 4. A könyvvizetés módja

A Társaság a kezelésében, a használatában, a tulajdonában lévő eszközökről és azok forrásairól, továbbá a gazdasági műveletekről a kettős könyvvizetés keretében biztosítja, hogy az eszközökben és forrásokban bekövetkezett változások a valóságnak megfelelően, folyamatosan, zárt rendszerben, áttekinthetően kerüljenek bemutatásra.

## 5. A beszámoló közzététele

A közzétételi kötelezettségét a Társaság elektronikus úton teljesíti az Elektronikus Beszámoló Portál felé.

## 6. A számviteli alapelvek érvényesítése

A vállalkozás folytatásának elve; a teljesség elve; a valódiság elve; a következetesség elve; a folytonosság elve; az összemérés elve; az óvatosság elve; a bruttó elszámolás elve; az egyedi értékelés elve; az időbeli elhatárolás elve; a tartalom elsődlegessége a formával szemben elve; a lényegesség elve; a költség-haszon összevetésének elve.

## 7. Összehasonlíthatóság biztosítása

A beszámolóban minden tétel összehasonlítható az előző üzleti év megfelelő adatával.

## 8. A beszámoló készítője

A beszámoló készítőjének neve: Szatmári Kitti  
regisztrációs száma: 215118

## 9. Könyvvizsgálati kötelezettség

A társaság jogszabály alapján könyvvizgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló adatai:

Könyvvizsgáló cég neve: K-E-S Audit Kft

Könyvvizsgáló neve: dr. Sugár Dezső Csaba

Könyvvizsgáló kamarai száma: 003651

A tárgy időszakban a könyvvizsgálói díj kizárólag a jogszabályi kötelezettségen alapuló könyvvizsgálat jogcímén merült fel.

### **III. Az eszközöknél és forrásoknál alkalmazott értékelési eljárások**

#### **1. Az eszközök értékelése**

##### *a) A bekerülési érték:*

- az eszközök vételekor a tényleges beszerzési ár, valamint a felhasználásig közvetlenül felmerülő kiadások
- saját előállításakor a közvetlen költségek
- térítés nélküli átvételkor a piaci érték
- ajándékba kapott, hagyatékként átvett, többletként fellelt eszközök esetében a piaci érték

##### *b) Az értékcsökkenés leírás módszerei:*

- a tervezett écs leírás elszámolásának alapja az immateriális javak és a tárgyi eszközök aktiválási értéke
- az aktiválás napjától a kivezetés napjáig egyedileg, havonta, a tervezett leírási kulcsait alkalmazva, lineáris módon
- a kisértékű (200.000 Ft) egyedi beszerzési, előállítási érték alatti tárgyi eszköz értékét használatbavételkor egy összegben

##### *c) Terven felüli értékcsökkenés, értékvesztés elszámolása és visszairása:*

Terven felüli értékcsökkenést akkor számolunk el, ha az eszközök könyv szerinti értéke tartósan (két mérleg-fordulónapon fennállóan) és jelentősen magasabb, mint a vizsgált eszköz piaci értéke, valamint, ha az eszköz a tevékenység változása miatt feleslegessé vált, megrongálódott.

Értékvesztés elszámolásának esetei:

Immateriális javaknál, tárgyi eszközöknél jelentős az eltérés, ha a piaci ár és könyv szerinti érték különbsége meghaladja az eredeti bekerülési érték 20%-át, ill. 500 Eft-ot.

Bekerülés értéken értékelt befektetett pénzügyi eszközök esetén, ha könyv szerinti értéke jelentősen meghaladja a piaci értéket, vagy a befektetett társaság jegyzett tőke, saját tőke aránya szükségessé teszi.

Vásárolt készleteknél, ill. saját termelésű készleteknél, ha a piaci érték és a könyv szerinti érték különbözete meghaladja a bekerülési érték 20%-át, ill. 100 E Ft-ot 6 hónapon keresztül.

Fajlagosan kísértékű (100 E Ft-ot meg nem haladó) készletcsoportoknál elszámolt értékvesztés: 20 %

Követeléseknél a vevő (adós) minosítása alapján a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várhatóan megtérülő összege közötti különbségre.

Kedvező fordulat esetén újraértékelés mellett az értékvesztés visszairása is lehetséges a könyv szerinti érték összegéig.

*d) A valutás és devizás eszközök és kötelezettségek értékelése:*

- a vásárolt valutát és devizát a ténylegesen fizetett forintösszegben kell állományba venni
- a valuta és devizakészletek csökkenését az átlagárfolyamon kell elszámolni
- a külföldi pénzürtékre szóló követelések és kötelezettségek állományba vétele az MNB árfolyama alapján történik
- a mérlegforduló napján meglévő valuta és devizakészletek, követelések, befektetett pénzeszközök, értékpapírok és kötelezettségek értékelése az MNB által, a mérlegforduló napjára meghirdetett árfolyamon történik

*e) Készletek bemutatása*

A Társaság évközben mennyiségi és értékbeni nyilvántartást nem vezet, a készletek a fordulónapi leltár értéken szerepelnek a mérlegben.

*f) Az előző évhez képest a tárgy időszakban az értékelési eljárások nem változtak.*

*g) Szerződés elszámolási egysége*

Társaságunk nem rendelkezik olyan szerződéssel, amelyre a számviteli törvény e témát érintő előírásait kötelezően alkalmazni kell.

## **2. Piaci értékelés**

A befektetett eszközök területén értékhelyesbítést nem számoltunk el.

### 3. Valós értéken történő értékelés

A Társaság nem alkalmazza a valós értéken történő értékelést a pénzügyi instrumentumokra.

#### IV. A beszámoló egyes soraihoz tartozó információk

##### 1. Saját részvények, saját üzletrészek bemutatása:

A Társaság nem rendelkezik visszavásárolt saját részvéennyel, üzletrésszel, valamint visszaváltható részvéennyel.

##### 2. A saját tőke bemutatása

Jegyzett tőke emelések tagi kölcsönből:

- 2025.01.20. 19.117.000,- Ft 332/2024. (XII.17.) határozata alapján
- 2025.12.01. 20.000.000,- Ft 289/2025 (XI.25.) határozata alapján

Jegyzett, de be nem fizetett tőke

327/2025. (XII.16.) határozata alapján 200.000.000,- Ft-os ársziós tőkeemelést fognak végrehajtani az alábbiak szerint: 198.000.000,- Ft-ot tőketartalékba helyeznek, 2.000.000,- Ft-tal a jegyzett tőkét emelnek.

2.000.000 Ft-ot 2025-ben jegyzett, de be nem fizetett tőkeként kerül kimutatásra, mert a rendelkezésre bocsátás csak következő év januárban történt meg.

A tőkeemelésben kizárólag Komárom Város Önkormányzata vett részt.

A saját tőke állományának alakulása:

ezer Ft

Megnevezés	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %
D. Saját tőke	669 818	796 632	126 814	18,93
I. JEGYZETT TŐKE	483 547	524 663	41 116	8,50
Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0	
II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE	0	-2 000	-2 000	
III. TŐKETARTALÉK	5 000	205 000	200 000	4 000,00
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-222 724	-298 399	-75 675	33,98
V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	479 670	479 670	0	0,00
VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0	
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0	
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0	
VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-75 675	-112 302	-36 627	48,40

### 3. Információk a kötelezettségekről

A Társaságnak nincs olyan kötelezettsége, amely 5 éven túli futamidejű, illetve amely zálogjoggal vagy hasonló joggal terhelt lenne.

### 4. Kivételes nagyságú és előfordulású bevételek és ráfordítások

A számviteli politikában meghatározott kivételes nagyságú és előfordulású bevételek és ráfordítások a tárgy évben nem fordultak elő.

### 5. A jelentős mérleg- és eredménykimutatás sorainak bemutatása

A Számviteli politika alapján jelentősnek minősülő tételek meghatározása:

Mérlegben: a mérlegfőösszeg 20%-a

Eredménykimutatásban: az árbevétel 10 %-a

- A mérlegben jelentősnek minősülő tételek:

ezer Ft	
Megnevezés	Érték
<b>Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok 2025.évi aktiválásai</b>	<b>1 218 940</b>
-16187 Top Plusz Turisztika 1.1.3-21-KO1-2022-00007	644 976
-16188 F03/2025 Solaris Apartmanház hőszigetelés	11 308
<b>Egyéb berendezések, felszerelések, járművek 2025.évi aktiválásai</b>	<b>93.936</b>
-16188 F10/2024 Napelem park	50 816
<b>Halasztott bevételek</b>	<b>603 159</b>
-48310 Top Plusz 1.1.3-21-KO1-2022-00007 támogatás	485 195
-48320 Fejlesztési célra kapott támogatások elhatárolása	60 280
-48370 Fejlesztési célú támogatás Kisfaludy 2030	47 976

- Az eredménykimutatásban jelentősnek minősülő tételek:

ezer Ft	
Megnevezés	Érték
<b>Belföldi értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>912 671</b>
-91303 Fürdőbelépő jegy, bérlet	447 642
-91342 Thermál Apartmanház szállásdíj bevétele	82 302
-91302 Gyógyászat árbevétele mentes	67 114
-91319 Solaris Kemping bevétele	34 418
<b>Anyagköltség</b>	<b>266 729</b>
<b>Igénybe vett szolgáltatások értéke</b>	<b>207 370</b>
-52300 Karbantartási költségek	28 996
-52701 Vagyonvédelemmel kapcsolatos szolgáltatások	27 733
-52903 Csatornadíj	24 964
-52914 Nyugdíjas Szövetkezet szolgáltatási költség	23 639
<b>Béreköltség</b>	<b>433 227</b>

Jelentős hiba

A vállalkozás nem állapított meg a Szv tv. által meghatározott mértéket (2%, ill. 1M Ft) meghaladó jelentős összegű hibát.

**V. Tájékoztató adatok****1. A tárgyévi munkavállalói létszám, bér, személyi jellegű egyéb kifizetések bemutatása**

A statisztikai állományi létszám: 62 fő

**2. A vezető tisztségviselők, igazgatóság, felügyelő bizottság által a beszámolási időszakban felvett járandóság, nekik folyósított előlegek**

A vezető tisztségviselők részére folyósított előleg, kölcsön, és a nevükben vállalt garancia nem volt.

Vezető tisztségviselő részére folyósított járandóság: 18.386.843,- Ft

A Társaságnál nem működik igazgatóság.

A Társaságnál 7 tagú felügyelő bizottság működik.

Felügyelő bizottság juttatása: Tiszteletdíj: 17.400.000,- Ft

A felügyelő bizottságnak a tárgy évben adott előleg, vagy kölcsön nem volt.

**3. A Kapcsolt felekkel bonyolított ügyletek**

Kapcsolt félnek minősül Komárom Város Önkormányzata, többségi tulajdonnal rendelkezik a társaságban.

**4. Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni tranzakciók**

A Társaság kapcsolt vállalkozásaival szembeni ügyleteinek a kapcsolat szerinti bemutatása:

Mérlegsor	ezer Ft	
	Anyavállalattal szemben	Leányvállalattal szemben
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban (A.III.2)	0	0
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben (B.II.2)	0	0
Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben (F.I.1)	0	0
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben (F.II.6)	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben (F.III.7)	59 372	0

## **5. A mérlegben meg nem jelenő kötelezettségekről**

A beszámolási időszakban nem keletkezett olyan kötelezettség, amely a könyvekbe ne került volna be, viszont a beszámoló, illetve a társaság gazdasági helyzetének a megítélése szempontjából jelentőséggel bírna.

A társaságnál nincsenek olyan mérlegen kívüli tételek és mérlegben nem szereplő megállapodások, melyekből származó kockázatok vagy előnyök lényegesek, és bemutatásuk szükséges a vállalkozó pénzügyi helyzetének megítéléséhez.

## **6. Fordulónap utáni események**

Komárom Város Önkormányzat képviselő-testületének 327/2025. (XII.16.) határozata alapján 2026. 01.14.-én rendelkezésre bocsátotta a határozat szerinti ázsiót – 198.000.000 Ft-ot.

Komárom, 2026.05.04.

Turi Bálint

## Mutatók (B-MU. melléklet)

ezer Ft

Az eredmény és a jövedelmezőség mutatószámai		
Mutató megnevezése	2024.12.31	2025.12.31
Üzemi tevékenység eredménye	-73 972	-110 655
Pénzügyi műveletek eredménye	-12	51
<b>Adózás előtti eredmény összesen</b>	<b>-73 984</b>	<b>-110 604</b>
Adózott eredmény	-75 675	-112 302

ezer Ft

A jövedelmezőség alakulása			
Mutató megnevezése	Mutató számítása	2024.12.31	2025.12.31
<b>Árbevétel arányos üzemi eredmény</b>	$\frac{\text{Üzemi tev. eredménye}}{\text{Ért. nettó árbevétele}}$	$\frac{-73\,972}{911\,759} = -8,11\%$	$\frac{-110\,655}{912\,671} = -12,12\%$
<b>Tőkearányos adózott eredmény</b>	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	$\frac{-75\,675}{669\,818} = -11,30\%$	$\frac{-112\,302}{796\,632} = -14,10\%$
<b>Eszközhatékony ság</b>	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Teljes eszközállomány}}$	$\frac{-75\,675}{1\,474\,912} = -5,13\%$	$\frac{-112\,302}{1\,604\,242} = -7,00\%$

ezer Ft

A költségszerkezet alakulása				
Mutató megnevezése	2024.12.31	%	2025.12.31	%
Nettó árbevétel	911 759	0	912 671	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	50 921	0	79 273	0
<b>Bruttó árbevétel (termelési érték)</b>	<b>962 680</b>	<b>0</b>	<b>991 944</b>	<b>0</b>
Egyéb bevétel	27 687	0	30 213	0
<b>Összes árbevétel</b>	<b>990 367</b>	<b>100</b>	<b>1 022 157</b>	<b>100</b>
Anyagköltség	255 037	26	266 729	26
Igénybe vett szolgáltatások értéke	185 885	19	207 370	20
Egyéb szolgáltatások értéke	16 125	2	18 539	2
Eladott áruk beszerzési értéke	7 336	1	3 497	0
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	81	0	3 567	0
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>464 464</b>	<b>47</b>	<b>499 702</b>	<b>49</b>

Bérlétségek	431 485	44	433 227	42
Személyi jellegű egyéb kifizetések	35 332	4	35 299	3
Bérlétségek	50 971	5	53 758	5
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>517 788</b>	<b>52</b>	<b>522 284</b>	<b>51</b>
Értécsökkenési leírás	43 490	4	66 229	6
Egyéb ráfordítások	38 597	4	44 597	4
<b>Összes költség és ráfordítás</b>	<b>1 064 339</b>	<b>107</b>	<b>1 132 812</b>	<b>111</b>
<b>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye</b>	<b>-73 972</b>	<b>-7</b>	<b>-110 655</b>	<b>-11</b>

ezer Ft

A pénzügyi helyzet mutatószámai					
Mutató megnevezése	Mutató számítása	2024.12.31		2025.12.31	
Likviditási mutató	Forgóeszközök	263 509	=	208 678	=
	Rövid lejáratú köt.	665 214	0,40	187 799	1,11
Likviditási gyorsráta	Pénze.+értékp.+köv.	257 568	=	401 744	=
	Rövid lejáratú köt.	665 214	0,39	187 799	2,13
Készpénzlikviditás	Pénzeszközök+értékp.	210 889	=	178 683	=
	Rövid lejáratú köt.	665 214	0,32	187 799	0,95
Nettó működő tőke	Forgóeszközök - Rövid lejáratú köt.	-401 705		20 879	
Vevőintézkedés napokban	Záró vevőállomány	39 566	=	11 879	=
	Átlagos napi árbevétel	2 498	15,84	2 500	4,75
Szállítói kötelezettség napokban	Záró szállítóállomány	41 635	=	42 797	=
	Átl. napi anyagjell. ráf.	1 273	32,71	1 369	31,26
Készletállomány napokban	Zárókészlet	5 941	=	6 934	=
	Átlagos napi ELÁBÉ	20	297,05	10	693,40

ezer Ft

A vagyoni helyzet és a tőkeszerkezet mutatószámai					
Mutató megnevezése	Mutató számítása	2024.12.31		2025.12.31	
Tőkeszerkezeti mutató	Saját tőke	669 818	=	796 632	=
	Kötelezettségek	665 214	100,69 %	187 799	424,19 %
Saját tőke és jegyzett tőke aránya	Saját tőke	669 818	=	796 632	=
	Jegyzett tőke	483 547	138,52 %	524 663	151,84 %
Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke	669 818	=	796 632	=
	Befektetett eszközök	1 207 389	55,48 %	1 385 747	57,49 %
Vagyonszerkezet	Befektetett eszközök	1 207 389	=	1 385 747	=
	Forgóeszközök	263 509	458,20 %	208 678	664,05 %
Befektetett eszközök aránya	Befektetett eszközök	1 207 389	=	1 385 747	=
	Teljes eszközállomány	1 474 912	81,86 %	1 604 242	86,38 %

ezer Ft/fő/év

<b>Személyi jellegű ráfordítások alakulása</b>			
<b>Mutató megnevezése</b>	<b>Mutató számítása</b>	<b>2024.12.31</b>	<b>2025.12.31</b>
<b>1 főre jutó éves átlagos személyi jellegű ráfordítás</b>	Személyi jellegű ráford. Átlagos áll. létszám	$\frac{517\,788}{63} = 8\,219$	$\frac{522\,284}{62} = 8\,424$
<b>1 főre jutó éves átlagos bérköltés</b>	Bérköltés Átlagos áll. létszám	$\frac{431\,485}{63} = 6\,849$	$\frac{433\,227}{62} = 6\,988$
<b>1 főre jutó havi átlagos személyi jellegű ráfordítás</b>	Havi szem. jellegű ráford. Átlagos áll. létszám	$\frac{43\,149}{63} = 685$	$\frac{43\,524}{62} = 702$
<b>1 főre jutó havi átlagos bérköltés</b>	Havi bérköltés Átlagos áll. létszám	$\frac{35\,957}{63} = 571$	$\frac{36\,102}{62} = 582$