

Kiegészítő melléklet
a 2025. évi egyszerűsített mérlegbeszámolóhoz

I. Általános rész

1. Gazdasági környezet

A Swing-Swing Korlátolt Felelősségű Társaság 1997. október 30-án kezdte meg működését. A Kft. ingatlan hasznosítással – bérbeadással - foglalkozik. A Kft. árbevételének nagy része ebből adódik. 2011.01.05-én átalakulás történt– kiválás útján kivált a New Bossa Kft., mely társaság a Swing-Swing Kft. jogutódja.

2025.10.01-én átalakulás – beolvadás történt.

A beolvadó társaságok:

- Pro Veszprém Városfejlesztési és Befektetés Ösztönző KFT
Adószám: 146567142-2-19, 8200 Veszprém Óváros tér 9
- Veszprém 2030 Műszaki Infrastruktúra Fejlesztő KFT
Adószám: 14007581-2-19, 8200 Veszprém Mártírok útja 11

2025.10.01-től a társaság neve: VVI Veszprém Városfejlesztési és Innovációs KFT

Rövidített neve: VVI KFT

VVI Kft. székhelye: 8200 Veszprém, Brusznai Á. u. 2.

telephelye: 8200 Veszprém, Hóvirág u. 1.

A VVI Kft. 100%-os tulajdonosa:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 8200 Veszprém, Óváros tér 9.

Képviselőre jogosult neve: Porga Gyula

A 2025 évi beszámoló aláírására jogosult: Dr Temesvári Balázs ügyvezető

A 2025.10.01-én történt beolvadás következtében a mérleg és eredménykimutatás előző időszaki összehasonlíthatósága nem lehetséges.

Az összehasonlíthatóság elérése érdekében a 2025.09.30-án készített és elfogadott összeolvadási vagyonszerűsítést az 1. számú melléklet tartalmazza.

2. Számviteli politika fő vonásai a mérlegbeszámolóra vetítve

Társaságunk a Számviteli Törvény értelmében könyvvizsgálataiban a kettős könyvvitelt alkalmazza, mely alapján egyszerűsített éves beszámolót készít december 31-i fordulónappal, ami magában foglalja a mérleget, eredménykimutatást és a kiegészítő mellékletet.

Az éves beszámolónkban az összköltséges eredménykimutatás „A” változatát szerepeltetjük (a Sztv. 2 sz. melléklete szerint). A mérleget a Sztv. 1. mellékletének „A” változata szerint állítjuk össze.

A Számviteli Törvény szabályai szerint a könyvvezetésben rögzített értékeket a mérleg összeállítása érdekében átrendeztük.

Mérlegkészítés időpontja: 2026.03.31

A beszámolót összeállította: Spectrum Bt. könyvelőiroda tulajdonos, üzletvezetője:
Barta Béla könyvvizsgálói kamarai száma: 006567
8200 Veszprém Kinizsi utca 1.

Könyvvizsgáló adatai:

SIGNATOR AUDIT Könyvvizsgáló Kft. 8200 Veszprém Radnóti tér 2. 1. em. 102.

Tagsági szám: 000753

Olma Frigyes könyvvizsgáló tagsági szám: 000718 - 2020.07.22-ig

2020.07.22-től Olma Frigyes könyvvizsgálói tagsági szám: 007324

A mérlegbeszámolóban alkalmazott értékelési eljárások

A számviteli politikánkban meghatározott értékelési eljárásokat alkalmazva adunk társaságunknál valós vagyoni, pénzügyi, jövedelmi tájékoztatást:

- Immateriális javakat a Törvénynek megfelelően egyedileg értékeltük.
A mérlegben állítandó értéket, a könyvekben kimutatott bruttó érték és az elszámolt terv szerinti értékcsökkenés különbsége alapján határoztuk meg.
- Tárgyi eszközöket a Törvénynek megfelelően egyedileg értékeltük. Az egyedi értékelés az analitikus nyilvántartásra épült. Az elszámolt terv szerinti értékcsökkenés meghatározása az eszközök várható maradványértéke és elhasználódási ideje alapján történik.
- Társaságunk az immateriális javak és a tárgyi eszközök terv szerinti leírása körében a lineáris leírást alkalmazta, kivételt képeztek ez alól a 20 e. Ft egyedi beszerzési értékű tárgyi eszközök, amelyek körében egyösszegű leírást alkalmaztunk.
- Folyamatban lévő beruházást bekerülési értéken tartjuk nyilván
- Befektetett pénzügyi eszközeinket könyv szerinti értéken értékeltük.
- Vásárolt készleteinket a Törvénynek megfelelően egyedileg értékeltük.
- Saját termelésű készlettel fordulónappal nem rendelkezünk.

3. A mérlegbe állított érték

A VVI Kft. befektetett pénzügyi eszköz könyv szerinti értéke: 502 000 Ft.
Tartalma: Veszprém Turisztikai Nonprofit KFT Társaság 19,86 % üzletrésze.
Nyilvántartási érték: 502 000 Ft

A VVI Kft. készletek mérlegértéke: 111. 600 e Ft.

A készlet tartalma továbbértékesítési célú 15 db építési telek Veszprémben.

Követelések értékelésénél a Számviteli Törvény 29.§-a szerint a vevőktől származó követeléseinket a vevők által elismert számlázott összegben mutattuk ki.

Társaságunk összes követelése 2025.12.31-én: 45 279 e Ft.

➤ Vevőkövetelésünk a mérleg fordulónapján 23 946 e Ft.

➤ Társaságunk egyéb követelése: 21 333 e Ft.

Az egyéb követeléseket nyilvántartási értéken értékeltük.

Tartalma:

- Későbbi időpontban visszaigényelt ÁFA	5 219 e Ft
- NAV adótúlfizetés	8 735 e Ft
- helyi adó túlfizetés	7 296 e Ft
- szállítói túlfizetés	83 e Ft

Pénzeszközeinket /pénztár- és banki egyenlegeket/ könyv szerinti értéken értékeltük.

Aktív időbeli elhatárolások értékelésénél az egyedi értékelést alkalmaztuk.

Tartalma: - bevételek elhatárolása

összege: 8 418 e Ft

Részletezve:

2026 évben kiállított bevételi számlák

melyeknek a vonatkozási időszaka 2025 év 8 418 e Ft

költségek ráfordítások aktív időbeli
elhatárolása, amely költségek számlái
2025 évben érkeztek, de a vonatkozási
időszak 2026 évre vonatkozik

2 629 e Ft

A saját tőke elemeinek értékét könyv szerinti értéken értékeltük, az értékeléshez kiegészítő szabályok nem kapcsolódnak.

Saját tőke összetételének változása 2025 évben ezer forintban

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytart	Lekötött tart.	Adózott eredm.
2025.01.01 nyitó	402.100	1 009 900	1 597		2 408
2025.01.01 2024. eredm átv.			+ 2 408		-2 408
2025.10.01 beolv. Pro Vp	3 510				
2025.10.01 beolv.Pro Vp.különözet	-3 510				
2025.10.01 beolv. rendezés	3 510		-3 510		
2025.10.01 beolv. Pro Vp.		11 990			
2025.10.01 beolv Vp.2030	3 010				
2025.10.01 beolv. Vp 2030		128 345			
2025.10.01 beolv. Pro Vp.			- 9 769		
2025.10.01 beolv. Vp 2030			113 565		
2025.10.01 beolv. Vp 2030				13 692	
2025.12.10 törzstőke emelés	111 600				
2025.12.31 feloldás			6 525	-6 525	
2025.12.31 2025 évi adózott eredm					- 132 757

2025.12.31 záró	520 220	1 150 235	110 816	7 168	- 132 757
-----------------	---------	-----------	---------	-------	-----------

Hosszú lejáratú kötelezettség összesen: 2 568 771 e Ft

Tartalma: Vagyongkezelésbe átvett ingatlanok szerződés szerinti a vagyongkezelésbe adó átadáskori nyilvántartási értékén

Rövid lejáratú kötelezettségeinket könyv szerinti értéken értékeltük az alábbiak szerint:

Rövid lejáratú kötelezettségek 2025.12.31-én: 108 775 e Ft

Részletezve:

Szállítói tartozások:	36 021 e Ft
Kapott előleg	1 062 e Ft
Tartozás NAV felé (nem lejárt)	781 e Ft
Munkavállalókkal szembeni	13 021 e Ft
Kötelezettség tulajdonos felé	
(törzstőke emelés és tőketartalék, bejegyezve 2026.01)	45 000 e Ft
Átvett óvadék	12 890 e Ft

Passzív időbeli elhatárolások értékelésénél az egyedi értékelést alkalmaztuk.

Összege: 2 345 940 e Ft

Tartalma:

- Bevételek passzív elhatárolása. kiszámlázott bérleti díjak melyek 2025-t követő évekre vonatkoznak:	47 059 e Ft
- Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása. 2025 évet terhelő költségek, ráfordítások, melyeknek a bizonylatai 2025 évben érkeztek	6 739 e Ft
-Halasztott bevételek. Fejlesztési célra kapott támogatás összegéből további évekre elhatárolt támogatás	2 292 142 e Ft

Mérlegen kívüli tételek:

Társaságunknál 2025-ben a mérlegben ki nem mutatott pénzügyi kötelezettségek nincsenek.

4. Az ügyvezetés személyhez kötődő információi

A társaság ügyvezetését a társaságnál 1 fő ügyvezető látja el.

Az ügyvezető díjazásban részesül.

A Kft. felügyelőbizottsága 5 főből áll. A felügyelőbizottság tagjait díjazás nem illeti meg.

A vezető tisztségviselőknek nem történt előleg, illetve kölcsön folyósítva 2025 évben.

5. A 2025-ben foglalkoztatott dolgozók létszáma és keresete állománycsoportonként

A társaságnak 2025 évben az átlagos statisztikai állományi létszáma 8 fő volt.

Alkalmazotti bruttó bér 2025 évben 80 365 eFt.

Fizikai dolgozók átlagos létszáma: 1 fő bruttó kereset 4 500 e Ft
Szellemi foglalkozású dolgozói létszáma: 7 fő bruttó kereset 75 865 e Ft

6. Tárgyévben költségként elszámolt terv szerinti értékcsökkenés részletezése

1. Immateriális javakra 1 469 e Ft
2. Tárgyi eszközökre 84 302 e Ft
Összesen: 85 771 e Ft

melyből kis értékű eszközök egyösszegű értékcsökkenési leírás nem volt.

Immateriális javak és tárgyi eszközök mozgástáblája 2025.01.01-2025.12.31 időszakra

Tárgyi eszköz bruttó érték mozgástábla

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökk.	Záró
Immateriális javak	2 342	14 399	0	16 741
Telek	88 454	0	0	88 454
Épületek	2 114 842	1 612 692	0	3 727 534
Vagyonkezelte ingatlanok	0	2 619 720	0	2 619 720
Ingtatlanhoz tart. vagyoni ért. Jog	1 053	0	0	1 053
Termelő gép ber	281 106	95 602	6 715	369 993
Egyéb járművek	0	13 709	0	13 709
Irodai, igazgatási berend.	15 362	7 240	1 361	21 241
Képzőművészeti alkotás	524	0	0	524
Befejezetlen beruh.	0	4 960	0	4 960
Összesen	2 503 683	4 368 322	8 076	6 863 929

Halmazott értékcsökkenés változásának levezetése

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökk.	Záró
Immateriális javak	1 485	1 469	0	2 954
Telek	0	0	0	0
Épületek	249 889	64 499	0	314 388
Vagyonkezelésbe átvett ing.		21 706	0	21 706
Vagyonkezelte ing. beolv. korr	19 767	-19 767	0	0
Ingtatlanhoz tart. vagy.ért. Jog	211	22	0	233
Termelőgépek, berend.	120 644	16 402	5 069	131 977
Egyéb járművek	0	288	0	288
Irodai, ig. berend.	13 797	1 152	1 360	13 589
Összesen:	405 793	85 771	6 429	485 135

7. kapott támogatások bemutatása

Project száma	Támogatásból származó bevétel
KDOP-3.1.1/D-2010-0001	3 008
ET_INF_2021_1_9708	3 961
ET_INF_2022-618522	4 360
ET_INF_2022_978268	19 561
ET_INF_2022_469426	631
ET_INF_2022_597970	1 066
ET_INF_2022_468059	16 029
ET_INF_2022_325096	1 176

ET_INF_2022_938413	246
ET_INF_2022_223110	285
ET_INF_2022_833382	17
Civil szervezet tám hangversenyzongorára	294
Összes támogatás 2025 évben	50 634

8. Igénybe vett szolgáltatások részletezése

- épület üzemeltetés, épület takarítás	107 020 e Ft
- ingatlanok bérleti díja	55 980 e Ft
- vagyonkezelési díj	2090 e Ft
- egyéb bérleti díjak	2 582 e Ft
- ügyviteli szolg, könyvvizsg.szolg, jogi szolg	28 745 e Ft
-Őrzés védelem, munka- és tűzv.	16 975 e Ft
-Hulladék szállítás, rágcslóirtás,mosatás	1 610 e Ft
--Javítási, karbantartási szolg.	17 430 e Ft
-posta, telefon internet	3 983 e Ft
- rendezvény költsége (hosszú asztal piknik)	3 776 e Ft
- egyéb nem nevesített anyagjellegű szolgáltatások	8 850 e Ft

9. A társasági adóalap módosító tételei, társasági adó megállapítása

	adatok e Ft-ban
Adózás előtti eredmény:	-132 757
Adózás előtti eredményt csökkentő tétel:	98 740
- az adótörvény szerinti értékcsökkenés	97 094
eszköz kivezetésekor a számított nyilvántartási érték összege :	1 646
Adózás előtti eredményt növelő tételek:	87 942
- Számviteli Tv szerinti értékcsökkenés	85 771
- eszköz kivezetéskori nyilvántartási rtéke SZTV szerint	1 646
- Egyéb adóalapot növelő tétel	525
Társasági adóalap:	-143 555
Társasági adó összege 9%	0
Társasági adókedvezmények:	0

10. Vagyoni helyzet, eszköz és tőkeösszetétel alakulása

Megnevezés	2024. év	m.o. %	2025. év	m.o. %
1. Befektetett eszközök	2 117 656	93,51	6 379 295	95,51
2. Forgóeszközök és aktív i.e.	146 855	6,49	299 873	4,49
3. Összes eszköz (1+2)	2 264 511	100,00	6 679 168	100,00
4. Saját tőke	1 416 005	62,53	1 655 682	24,79
5. Idegen tőke (3-4)	848 506	37,47	5 023 486	75,21
6. Összes forrás	2 264 511	100,00	6 679 168	100,00

$$\text{Tőkeszerkezeti mutató:} \quad \frac{\text{saját tőke}}{\text{Kötelezettség}} = \frac{1\,655\,682}{2\,677\,546} = 61,84\%$$

2024 évben ez a mutató 2 877,00 % volt

$$\text{Saját tőke és jegyzett tőke aránya:} \quad \frac{\text{saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{1\,655\,682}{520\,220} = 318,27\%$$

2024 évben ez a mutató 352,15 % volt.

$$\text{Befektetett eszközök és saját tőke aránya} = \frac{\text{saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}} = \frac{1\,655\,682}{6\,379\,295} = 25,95\%$$

2024 évben ez a mutató 66,86 % volt.

$$\text{Vagyonszerkezet} = \frac{\text{befektetett eszközök}}{\text{Forgóeszközök}} = \frac{6\,379\,295}{288\,826} = 2\,208,70\%$$

2024 évben ez a mutató 1 551,53% volt

Jövedelmi helyzet bemutatása

$$\text{Árbevétel arányos üzemi eredmény} = \frac{\text{üzemi eredmény}}{\text{értékesítés nettó árbevétele}} = \frac{-132\,572}{349\,211} = -37,96\%$$

2024 évben ez a mutató 0,64 % volt.

$$\text{Tőkearányos adózott eredmény} = \frac{\text{adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}} = \frac{-132\,757}{1\,655\,682} = -8,02\%$$

2024 évben ez a mutató 0,17% volt

$$\text{Eszközhatékonyság} = \frac{\text{adózott eredmény}}{\text{Teljes eszközállomány}} = \frac{-132\,757}{6\,679\,168} = -1,99\%$$

2024 évben ez a mutató 0,11 % volt

Likviditási helyzet bemutatása

$$\text{Likviditási mutató I: likviditási gyorsráta} = \frac{\text{forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}} = \frac{288\,826}{108\,775} = 265,53\%$$

2024 évben ez a mutató 277,31 % volt.

10. Környezetvédelmi eszközök bemutatása, keletkezett veszélyes hulladékok ismertetése

A VVI Kft. a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközökkel nem rendelkezik.

A VVI Kft. veszélyes hulladékkészlettel illetve környezetre káros anyagkészlettel nem rendelkezik.

A VVI Kft. környezetszennyező tevékenységet nem végzett, így a Társaság nem vállalt környezetvédelmi kötelezettségeket, a környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére a tárgyévben ill. az előző üzleti évben céltartalékot nem képzett.

2025. évben környezetvédelemmel kapcsolatos költséget nem számoltunk el.

11. Kivételes nagyságú és előfordulású költség-ráfordítás-bevételek

A társaság a számviteli politikájában kivételes nagyságú és előfordulású költség, ráfordítás, bevétel nagyságát az éves árbevétel 15%-ában határozta meg.

2025 évben ilyen összegű kivételes költség, ráfordítás, bevétel nem volt.

Veszprém, 2026.05.05.

dr Temesvári Balázs
ügyvezető

1. számú melléklet

Swing-Swing Kft.

Beolvadással létrejött társaság záró Vagyonomérlege

2025. szeptember 30.

(adatok ezer Ft-ban)

S o r s z á m	Megnevezés	Pro Veszprém Kft., mint 1. beolvadó társaság vagyon piaci értéken (Eft)	Veszprém 2030 Kft., mint 2. beolvadó társaság vagyon piaci értéken (Eft)	Swing- Swing Kft, mint átvevő társaság vagyon könyv szerinti értéken (ezer Ft)	Különbö zetek	Rende zés	Beolvadással létrejött társaság
1.	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	437	4 318 206	2 100 834	-3 510	0	6 415 967
2.	I. Immateriális javak	0	14 199	844			15 043
3.	II. Tárgyi eszközök	437	4 303 505	2 096 480			6 400 422
4.	III. Befektetett pénzügyi eszközök	0	502	3 510	-3 510		502
5.	B. FORGÓESZKÖZÖK	6 107	124 253	95 579	-19 685	0	206 254
6.	I. Készletek	0	0	0			0
7.	II. Követelések	554	54 254	59 583	-19 685		94 706
8.	III. Értékpapírok	0	0	0			0
9.	IV. Pénzeszközök	5 553	69 999	35 996			111 548
10.	C. IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	12	4 564	7 670	-184		12 062
11.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	6 556	4 447 023	2 204 083	-23 379	0	6 634 283
12.	D. SAJÁT TŐKE	5 731	258 612	1 354 819	-3 510	0	1 615 652
13.	I. Jegyzett tőke	3 510	3 010	402 100	-3 510	3 510	408 620
14.	II. Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0			0
15.	III. Tőketartalék	11 990	128 345	1 009 900			1 150 235
16.	IV. Eredménytartalék	-9 769	113 565	-57 181		-3 510	43 105
17.	V. Lekötött tartalék	0	13 692	0			13 692
18.	VI. Értékelési tartalék	0	0	0			0
19.	E. CÉLTARTALÉKOK	0	0	0			0
20.	F. KÖTELEZETTSÉGEK	114	2 577 712	66 684	-19 685	0	2 624 825
21.	I. Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0			0
22.	II. Hosszúlejártú kötelezettségek	0	2 570 551	0			2 570 551
23.	III. Rövid lejártú kötelezettségek	114	7 161	66 684	-19 685		54 274
24.	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	711	1 610 699	782 580	-184		2 393 806
25.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	6 556	4 447 023	2 204 083	-23 379	0	6 634 283