


FELSŐZSOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

Ügyiratszám: 5672-2/2026.	Tárgy: Tájékoztató a „FIZ” Felsőzsolcai Ipari Zóna Kft. 2025. évi tevékenységéről és gazdálkodásáról
Előterjesztő: Szarka Tamás polgármester	Véleményezésre megkapta: Pénzügyi Bizottság
Előterjesztést készítette: Szász Csaba a „FIZ” Kft. ügyvezetője	
<b>Egyeztetve belső szervezeti egységekkel:</b>	
Hatósági Osztály (2026. június 8...)	dr. Kakas Zoltán osztályvezető
Gazdálkodási Osztály (2026. június 8...)	Leskóné Spisák Erika osztályvezető h.
Szervezési Osztály (2026. június 8...)	Vanyó Zsanett osztályvezető h
<b>Az előterjesztés a jogszabályi feltételeknek megfelel:</b>	
dr. Ispán Csilla jegyző (2026. június 8...)	 aláírás
A döntéshez egyszerű minősített <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> többség szükséges	
Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni <input checked="" type="checkbox"/>	
Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni <input type="checkbox"/>	
Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható <input type="checkbox"/> Indoka:	
Melléklet a rendelettervezethez/határozati javaslatához: <input type="checkbox"/>	
Melléklet az előterjesztéshez: <input type="checkbox"/>	3
Személyes érintettségét előre bejelentette:	- önkormányzati képviselő
Az előterjesztés a Képviselő-testület munkaterv szerinti <input checked="" type="checkbox"/> rendkívüli <input type="checkbox"/> ülésére készült.	

Tájékoztató a „FIZ” Felsőzsolcai Ipari Zóna Kft.  
2025. évi tevékenységéről és gazdálkodásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A „FIZ” Kft. (3530 Miskolc, Széchenyi u. 90. 1/1.) (a továbbiakban: társaság) képviselője - Szász Csaba ügyvezető úr - megküldte a társaság 2025. évi tevékenységéről szóló tájékoztatóját (1. melléklet).

A társaság ügyvezetője eljuttatta továbbá a 2026. május 26-án tartott taggyűlés ide vonatkozó anyagát (2. és 3. melléklet), amely tartalmazza a társaság 2025. évi egyszerűsített éves beszámolóját és annak kiegészítését.

A taggyűlésen Felsőzsolca Város Önkormányzatát – mint a cég tulajdoni jogának 72,73%-os tulajdonosát - a polgármester képviselte.

A beszámolót és a csatolt tájékoztatókat a Képviselő-testület a 2025. évi munkatervének megfelelően jelen rendes ülésén tárgyalja meg. Az ügyvezető tájékoztatója többek között kitér arra, hogy - a társaság elmúlt évi negatív eredményére tekintettel - osztalék kifizetésére nem kerül sor.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 11/2022. (II. 24.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdése alapján a nem kizárólag az Önkormányzat tulajdonában lévő gazdasági társaságok esetében az Önkormányzatot, mint tagot vagy részvényt megillető tulajdonosi jogokat egyes kivételekkel a polgármester gyakorolja. Ilyen kivétel lehet, hogy a gazdasági társaság legfőbb szervi ülésén az Önkormányzat költségvetését, vagyonát terhelő 500.000 Ft összeget meghaladó vagyoni kötelezettségvállalás kizárólag a Képviselő-testület előzetes hozzájárulása alapján fogadható el, azonban ilyen jogügyletre az elmúlt évben nem került sor.

Tekintettel arra, hogy a társaság tájékoztatója az elmúlt egy évről szól, összehasonlításként a következő adatokat is ismertetem.

	2021	2022	2023	2024	2025
Értékesítés nettó árbevétele	2 918	10 408	13 792	15 867	16 642
Egyéb bevételek	22 634	337 738	73 038	18 306	25 350
Üzemi eredmény	-2 330	253 071	117	-25 166	-19 871

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Felsőzsolca, 2026. június 8.

  
Szarka Tamás  
polgármester

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**.../2026. (.....) határozata**  
**a „FIZ” Felsőzsolcai Ipari Zóna Kft. 2025. évi tevékenységéről és**  
**gazdálkodásáról szóló tájékoztató elfogadásáról**

Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Tájékoztató a „FIZ” Felsőzsolcai Ipari Zóna Kft. 2025. évi tevékenységéről és gazdálkodásáról tárgyú előterjesztést megtárgyalta és azt az előterjesztés 1-3. mellékleteiben foglalt tartalommal elfogadja.

Felelős: **Szarka Tamás polgármester**  
Határidő: **azonnal**

## BESZÁMOLÓ

### A „FIZ” Felsőzsolcai Ipari Zóna Kft

#### 2025. évi tevékenységéről

A számszaki éves beszámolót néhány gondolattal, szöveges magyarázattal egészítem ki.

A 2025-ös év legjelentősebb feladata a TOP Plusz 1.1.1-21-BOI-2022-00001 azonosítószámú az „Ipari Park fejlesztése Felsőzsolcán” című pályázatban foglaltak megvalósítása volt, melynek keretében 199 685 433 Ft összeg felhasználását kellett koordinálni, menedzselni.

A pályázat a módosított tervnek megfelelően teljes egészében megvalósult. Az elmúlt időszakban megépítésre került a kanyarodósáv, a FIZ Kft számára az un. Bázisépület, melyben elhelyezésre került az univerzális rakodó és takarítógép, a hozzá tartozó adapterekkel együtt. Kiépítésre került a FIZ2 területén a kamerarendszer, amelynek keretében optikai hálózat valósult meg az utak mentén. Így elértük azt, hogy az ipari park teljes területén minden vállalkozás számára elérhető az optikai hálózat. Ezzel teljessé vált az infrastrukturális kiépítés. A pályázat ideje alatt a megbízott műszaki ellenőr mellett mi is folyamatosan figyelemmel kísértük a kivitelezés menetét, észrevételeinket jeleztük a műszaki ellenőrnek illetve a kivitelezőnek.

A pályázaton kívül ugyan, de a Bázisépületünk megfigyelésére is kamerákat szereltetünk fel, hogy a vagyonbiztonságot növeljük.

2025. június 18-án sikerrel lebonyolítottuk a pályázat záró rendezvényét a Bázisépületünkönél, melyen számos meghívott megjelent. A zárórendezvény előkészítése, megrendelések leadása, meghívottak kezelésének a koordinálása fontos feladat volt. Ezzel párhuzamosan több sajtótermékben tájékoztattuk a nyilvánosságot a projekt lezárásáról. Az írott sajtó mellett (Zsolcai Hírmondó; MINAP) online újságokban és a TV-ben (Zsolca TV) valamint a rádióban (Csillagpont Rádió) is megjelentettük az Ipari parkot.

A pályázattal kapcsolatosan minden előlegelszámolást benyújtottunk, melyben az utolsó Ft-ig, azaz 199 685 433 Ft-al elszámoltunk a pályázati összeggel, amelynek már az elfogadása is megtörtént. Az utolsó előleg elszámolásunk már nullás, így abban már nem kell semmit elfogadni a Magyar Államkincstárnak. Ezzel egyidőben benyújtottuk a záró beszámolót is.

2025-ben is folytak kisebb-nagyobb átalakítások, beruházások, valamint cserélődnek a területek tulajdonosai is. Ez pozitív számunkra, mert az új tulajdonosnak valószínűleg fejlesztési elképzelései vannak, míg a régi tulajdonosok nem akartak vagy nem tudtak fejlesztésbe fogni.

2025-ben számos hozzájárulást adtunk ki az ipari parkban lévő, illetve az ipari parkot valamilyen módon érintő fejlesztésekhez. A kiadott hozzájárulások is bizonyítják, hogy folyamatosan vannak fejlesztések az ipari parkban.

Rendszeresen megtörtént az ipari park útjainak a karbantartása, a FIZ1 területén a Városüzemeltető Központtal, a FIZ2 területén Rónai József egyéni vállalkozóval kötött szerződés alapján. Ezen feladatok elvégzését folyamatosan ellenőrizzük.

A víz, szennyvíz, csapadékvíz, villamos energia hálózatra bekötés során soha nem engedélyezzük az út felbontását, csak út alatti átfúrással lehet ezeket megtenni. Ennek ellenére, mivel ezek a közművek a járda mellett helyezkednek el, néhány esetben fel kellett hívni a beruházó figyelmét, hogy a megsüllyedt járdát állítsák helyre. Ezek meg is történtek.

Engedélyeztük a GKN Automotive Hungary Kft részére, hogy az üzemben belül kiépített kerékpárutat folytassa a FIZ Kft Gyár útján is. Így a FIZ területén ingyen kiépült egy kerékpárút.

Sajnos a Bázisépület kivitelezése során történtek hibák, pl. beázás volt. Ennek a megszüntetésére felhívtuk a kivitelező figyelmét. Ezt még csak részben tette meg.

Karbantartási feladat volt, hogy az elmúlt években meghibásodott közvilágítási lámpatesteket le kellett cserélni. 45 db hibás lámpatestet cseréltünk ki az ipari parkban korszerű LED lámpatestekre. Ez a munka 2025-ben fejeződött be.

2025-ben is a működési kiadások alacsony mértéke jellemző társaságunkra, hiszen nem tartunk fenn önálló irodát, nincsenek alkalmazottak, a két ügyvezető látja el teljes egészében az adminisztrációs és egyéb feladatokat.

Az Ipari park fekvését, elhelyezkedését, Miskolc város szomszédságát tekintve még mindig versenyképes, azonban az elmúlt években számos ingatlankínálat jelent meg a térségünkben. Mindezek ellenére a kiváló elhelyezkedésünk és a jó infrastrukturális kiépítettségünk miatt keresnek bennünket az érdeklődő befektetők.

Számos érdeklődővel tárgyaltunk az elmúlt évben is, azonban szerződéskötésre csak két esetben került sor. A potenciális befektetőkkel több személyes vagy telefonos tárgyalást folytattunk, illetve néhány esetben írásos ajánlatot is kiadtunk.

Két befektetővel, a Lacza-Trans Kft-vel kötöttünk adásvételi és vagyoni értékű jogok megszerzésére irányuló szerződést a 032/27 hrsz és a 032/28 hrsz telkekre, összesen 6.400 m<sup>2</sup>-re, továbbá a Kárpátok Kft vásárolta meg a 032/33 hrsz telket, mely 18.377 m<sup>2</sup>.

Kiajánlottuk a szabad területeket két ingatlanközvetítőnek.

Az Ipari Parkba eddig betelepült vállalkozások már jelenleg is megbízható gazdasági hátteret jelentenek Felsőzsolca Városa számára, s jelentős adóbevételeket (iparüzési adó, építményadó) biztosítanak.

### **Az egyszerűsített éves beszámoló mérleg tételeinek ismertetése**

#### **Befektetett eszközök**

A FIZ Kft befektetett eszközeinek bruttó értéke 646.437.678.-Ft, melynek a nettó értéke jelenleg 307.203.210 Ft. Ez az alábbiak szerinti eszközökben testesül meg.

nyilv.t. szám	megnevezés	bruttó érték	csökkenés	nettó érték
122	FIZ II. ütem Ipari telephely	10 421 000		10 421 000
	<b>122 főkönyvi számla összesen</b>	<b>10 421 000</b>		<b>10 421 000</b>

123-1	FIZ II. ütem Bázisépület TOP Plusz	68 555 000	1 600 240	66 954 760
	<b>123. főkönyvi számla összesen</b>	<b>68 555 000</b>	<b>1 600 240</b>	<b>66 954 760</b>
124-31	Szennyvízhálózat ÉMOP.1.1.1	51 910 000	44 211 400	7 698 600
124-32	Csapadékcsatorna ÉMOP.1.1.1	124 102 000	95 534 660	28 567 340
124-33	Vízvezetékálózat ÉMOP.1.1.1	34 551 000	29 426 920	5 124 080
124-34	Úthálózat ÉMOP.1.1.1	146 359 000	124 653 080	21 705 920
124-35	Járda ÉMOP.1.1.1	18 269 000	15 559 580	2 709 420
124-40	Ipari park szervíz út	4 000 000	573 150	3 426 850
124-41	Ipari park Gyár út	29 056 000	3 208 140	25 847 860
124-42	3. sz. főút kanyarodósáv TOP Plusz	110 595 000	9 635 400	100 959 600
124-43	FIZ II. ütem járda	9 500 000	171 780	9 328 220
	<b>124 főkönyvi számla összesen</b>	<b>528 342 000</b>	<b>322 974 110</b>	<b>205 367 890</b>
126-19	MVM Hálózatfejl. hozzájárulás TOP Plusz	1 632 000	704 900	927 100
	<b>126 főkönyvi számla összesen</b>	<b>1 632 000</b>	<b>704 900</b>	<b>927 100</b>
	<b>12. Ingatlanok. és kapcs. vagyon értékű jogok összesen</b>	<b>608 950 000</b>	<b>325 279 250</b>	<b>283 670 750</b>
131-1	Avant 760i univerzális ra- kodó gép TOP Plusz	32 377 000	12 507 300	19 869 700
	<b>131. főkönyvi számla összesen</b>	<b>32 377 000</b>	<b>12 507 300</b>	<b>19 869 700</b>
141-1	Tárgyalóasztal + 8 db szék	356 378	356 378	0
141-2	Irodabútor	780 000	113 100	666 900
	<b>141 főkönyvi számla összesen</b>	<b>1 136 378</b>	<b>469 478</b>	<b>666 900</b>
143-1	Lenovo ThinkPad TOP Plusz	787 000	631 820	155 180
143-3	FIZ II. ütem kamerarend- szer TOP Plusz	3 187 300	346 620	2 840 680
	<b>143 főkönyvi számla összesen</b>	<b>3 974 300</b>	<b>978 440</b>	<b>2 995 860</b>
<b>Befektetett eszközök mindösszesen</b>		<b>646 437 678</b>	<b>339 234 468</b>	<b>307 203 210</b>

### Pénzeszközök összetétele

Pénztár 161.610 Ft, OTP Ft bankszámla 2.161.979 Ft, OTP Euro bankszámla 186,94 Euro (71.516 Ft), Pénzeszközök összesen 2.395.105 Ft. Forgatási célú értékpapír állományunk évvégén 99.100.773 Ft.

## Követelések, kötelezettségek

Követelés állományunk év végén részben adótülfizetésekből tevődik össze, valamint a GKN Automotive Hungary Kft részére kiállított számla, mely 2026. évben került kiegyenlítésre.

Követelések	forintban
Helyi iparüzési adó	102 290
Innovációs járulék	7 000
Társasági adó	207 000
Vevők folyószámla alapján	802 640
<b>Követelések összesen:</b>	<b>1 118 930</b>

Kötelezettség állományunk a szállítói tartozásból, illetve különböző adófizetési kötelezettségekből, valamint a GIPKRISZ Bau Kft jólteljesítési biztosítékából áll.

<b>Kötelezettségek:</b>	<b>forintban</b>
Szállítók folyószámla alapján	678 273
ÁFA	63 000
SZJA	180 000
SZOCHÓ	78 000
TB járulék	111 000
GIPKRISZ Bau Kft	3 026 388
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>4 136 661</b>

## Aktív-passzív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolás között a 2025. évet érintő, szerződés alapján a FIZ Kft-t megillető szolgáltatási és hálózathasználati díjak, illetve 2025. évben kifizetett, de 2026. évet is érintő jogtár használati díj.

<b>Aktív időbeli elhatárolás</b>	<b>forintban</b>
<b>Bevételek</b>	
GKN Automotive Hungary Kft 2025.10-12. hó szolgált. díj	3 241 938
ÉRV Kft rendszerhasználat 2025.év (Régi MIVIZ Kft)	342 300
ÉRV Kft továbbszámlázott áramszámlák 2025.évi	876 149
ÉRV rendszerhasználat 2025.év II. félév	434 728
Euro Noliker 2025. 12. hó szolgáltatási díj	18 348
Komfort Partner 2025. 12. hó szolgáltatási díj	22 054
Lacza Trans Kft 2025. 12. hó szolgáltatási díj	19 568
Kerekes Dávid 2025. 12. hó szolgáltatási díj	9 784
<b>Összesen</b>	<b>4 964 869</b>

<b>Költségek</b>	
Wolters Kluver jogtár elhatárolás	34 747
<b>Összesen</b>	<b>34 747</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolás mindösszesen:</b>	<b>4 999 616</b>

A passzív időbeli elhatárolások között a fejlesztési célra kapott támogatás következő évekre átvihető összege jelenik meg, valamint azok a költségek, melynek kifizetése 2026. évben már meg is történt, de számviteli elszámolás szempontjából a 2025. év beszámolási időszakát érintik.

<b>Passzív időbeli elhatárolás</b>	<b>forintban</b>
<b>Bevételek</b>	
Ipari park fejlesztés támogatás ÉMOP 1.1.1.	22 709 659
Ipari park fejlesztés támogatás TOP Plusz	162 018 615
<b>Összesen</b>	<b>184 728 274</b>
<b>Költségek</b>	
Ügyvédi munkadíj	100 000
MVM villanyszámla	5 422
E-ON villanyszámla	323 595
Rónai József ev.	900 000
Értékpapír számlavezetési díj	38 336
Megbízási díj 2025. december	1 200 000
Megbízási díj szociális hozzájárulási adó 2025.december hó	78 000
ÉRV Zrt.	8 641
<b>Költségek összesen</b>	<b>2 653 994</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolás mindösszesen</b>	<b>187 382 268</b>

#### **Az eredmény kimutatáshoz kapcsolódó információk:**

2025-ben társaságunknak a számviteli törvény szerint 46.987.459 Ft bevétele származott.

Ezen belül árbevételként 16.642.047 Ft üzemeltetési, bérleti, rendszerhasználati és szolgáltatási díjakból keletkezett.

**Egyéb bevételként** 25.349.480 Ft-ot realizáltunk, melyből 7.700.000 Ft vagyoni értékű jog értékesítéséből származott, továbbá elszámolásra került az ÉMOP 1.1.1 fejlesztési célú beruházásra kapott támogatott összeg %-ának megfelelően az értékcsökkenés elszámolásából a támogatásra jutó rész, mely 4.021.045 Ft, valamint a TOP plusz pályázatból feloldott összeg, 13.626.888 Ft, különféle egyéb bevételek 1.547 Ft volt. Pénzügyi műveletek bevétele között kerül kimutatásra 4.995.932 Ft, mely a forgatási célú értékpapírok eladásából származott.

**Anyagjellegű ráfordítások** között a működéssel kapcsolatos költségek (javítás, karbantartás költsége; villamos energia költsége; könyvelési szolgáltatás; ügyvédi költség; bankköltség, alvállalkozói teljesítés, stb.) jelentkeznek 24.200.972 Ft összegben.

A **személyi jellegű ráfordítások** tartalmazzák az ügyvezetők 2025. évi megbízási díját és járulékát, valamint a TOP Plusz pályázat záró rendezvénye miatt felmerült reprezentációs költséget, összesen 16.828.488 összegben.

**Értékcsökkenési leírásként** 20.829.510 Ft került elszámolásra.

**Egyéb ráfordításként** 3.911 Ft összeg merült fel.

**A FIZ Kft 2025. évi számviteli törvény szerinti eredménye: – 14.875.430 Ft.**

A FIZ Kft pénzügyi helyzete jelenleg stabil, de szem előtt kell tartani a számviteli törvényben is megfogalmazott alapelveket, köztük a vállalkozás folytatásának elvét, mely a hosszú távú biztonságos működést jelenti. Osztalék fizetésére az ügyvezetés ezért nem tesz javaslatot.

#### **Egyéb kiegészítő információk**

A Felügyelő Bizottság tagjai díjazásban nem részesültek.

A FIZ Kft könyvvezetését és beszámoló készítését Szászné Bacsó Erzsébet, a Perfekt Inform Kft gazdasági vezetője látja el. Regisztrációs száma: 157701.

Miskolc, 2026. április 30.

Tisztelettel

  
**Szász Csaba**  
ügyvezető



1	2	5	0	0	8	4	4	6	8	1	1	1	1	3	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	5	-	0	9	-	0	0	8	3	8	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

A vállalkozás megnevezése: **FIZ Felsőzsolcai Ipari Zóna**  
**Befektetési, Ingatlanforgalmazási és Szolgáltató Kft**

A vállalkozás címe, telefonszáma: **3530 Miskolc, Széchenyi utca 90. 1/1**

## Egyszerűsített éves beszámoló

**2025.**

**üzleti évről**

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Keltezés: Miskolc, 2026. április 14.

  
vállalkozás vezetője (képviselője)



Statisztikai számjel: 12500844-6811-113-05

Cégjegyzékszám:05-09-008383

Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEGE „A” változat

Eszközök (aktívák)

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2025. december 31.

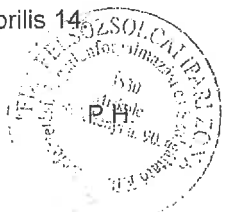
(év/hó/nap)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	<b>A. Befektetett eszközök ( 02.+04.+06. sor)</b>	<b>323 660</b>	<b>0</b>	<b>307 203</b>
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0		0
03.	02. sorból: Immateriális javak érték helyesbítése			
04.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	323 650		307 203
05.	04. sorból: Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
06.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	10		0
07.	06. sorból: Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
08.	<b>B. Forgóeszközök (09.+10.+11.+12.sor)</b>	<b>135 213</b>	<b>0</b>	<b>102 615</b>
09.	I. KÉSZLETEK			
10.	II. KÖVETELÉSEK	4 775		1 119
11.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	123 672		99 101
12.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	6 766		2 395
13.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>4 233</b>		<b>5 000</b>
14.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+08.+13.sor)</b>	<b>463 106</b>	<b>0</b>	<b>414 818</b>

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Dátum: Miskolc, 2026. április 14.



*fdh*  
a vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 12500844-6811-113-05

Cégjegyzékszám:05-09-008383

Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEGE „A” változat  
Források (passzívák)

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2025. december 31.

(év/hó/nap)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) Módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
15.	<b>D. Saját tőke (16.+18.+19.+20.+21.+22.+23. sor)</b>	<b>256 174</b>	<b>0</b>	<b>223 299</b>
16.	I. JEGYZETT TŐKE	3 300		3 300
17.	16. sorból visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
18.	II. JEGYZETT, DE MÉG BÉ NEM FIZETETT TŐKE (-)			
19.	III. TŐKETARTALÉK			
20.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	197 455		234 874
21.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	73 356		0
22.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
23.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-17 937		-14 875
24.	<b>E. Céltartalékok</b>			
25.	<b>F. Kötelezettségek (26.+27.+28.sor)</b>	<b>3 718</b>	<b>0</b>	<b>4 137</b>
26.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
27.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
28.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	3 718		4 137
29.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>203 214</b>		<b>187 382</b>
30.	<b>Források összesen (15.+24.+25.+29. sor)</b>	<b>463 106</b>	<b>0</b>	<b>414 818</b>

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Dátum: Miskolc, 2026. április 14.



  
a vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 12500844-6811-113-05

Cégjegyzékszám:05-09-008383

Egyszerűsített éves beszámoló összköltség eljárással készített  
EREDMÉNYKIMUTATÁSA  
„A” változat

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2025. december 31.

(év/hó/nap)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	Értékesítés nettó árbevétele	15 867		16 642
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke			
III.	Egyéb bevételek	18 306		25 350
	III. sorból: visszairt értékvesztés			
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	26 380		24 201
V.	Személyi jellegű ráfordítások	13 829		16 828
VI.	Értékcsökkenési leírás	18 534		20 830
VII.	Egyéb ráfordítás	596		4
	VII. sorból: értékvesztés			
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-25 166	0	-19 871
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	7 304		4 996
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordítások	75		0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE(VIII.-IX.)	7 229		4 996
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+-A+-B)	-17 937		-14 875
X.	Adófizetési kötelezettség	0		0
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+-C.-X.)	-17 937		-14 875

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Dátum: Miskolc, 2026. április 14.



  
a vállalkozás vezetője (képviselője)

**„FIZ” FELSŐZSOLCAI IPARI ZÓNA**  
**Befektetési, Ingatlanforgalmazási és Szolgáltató Kft**  
**3530 Miskolc, Széchenyi utca 90. sz. 1/1**

## **KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**a 2025. évi beszámolóhoz**

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

## 1. A társaság bemutatása

A cég neve: **"FIZ" Felsőzsolcai Ipari Zóna Befektetési, Ingatlanforgalmazási és Szolgáltató Kft**

Székhelye: 3530 Miskolc, Széchenyi utca 90. sz.

Az alapítás (átalakulás) időpontja: 2000. 07. 04.

Működési forma: Kft

### Tulajdonosok és tulajdoni arányuk

Tulajdonos neve	Törzstőke névértéke eFt-ban	Tulajdoni hányad %
Felsőzsolca Város Önkormányzata	2 400	72,73
Inform-Adó Kft	600	18,18
Intermed '97. Bt	300	9,09
<b>Összesen:</b>	<b>3 300</b>	<b>100,00</b>

### A társaság főbb tevékenységi köre:

TEÁOR szám	Tevékenység megnevezése
6811	Saját tulajdonú ingatlan adás-vétele

## 1. Beszámoló összeállításakor alkalmazott szabályrendszer és fogalmak

### 1.1. Szabályrendszer főbb jellemzői

A társaság a számviteli törvény előírásai szerint egyszerűsített éves beszámolót készít.

A mérleget a számviteli törvény 1. sz melléklet "A" változata szerint készíti el.

Az üzemi (üzleti) tevékenység eredményét összköltség eljárással állapítja meg.

A társaság számviteli politikájában teljes egészében igazodik a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben rögzített szabályokhoz. Könyveit ennek megfelelően vezeti.

### 1.2. Jelentős összegű hiba

Ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) abszolút értékének együttes összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt.

Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során – ugyanazon évet érintően – megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) abszolút értékének együttes összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha

a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

### **1.3. Nem jelentős összegű hiba**

Ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba előzőek szerinti értékhatárát.

### **1.4. Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások**

A számviteli elszámolás szempontjából a FIZ Kft kivételes nagyságúnak minősít minden olyan változást, gazdasági eseményt, amelynek értéke eléri vagy meghaladja az 10.000.000 Ft-ot.

### **1.5. Jelentős tételek**

A számviteli elszámolás szempontjából a FIZ Kft jelentősnek, lényegesnek minősít minden olyan változást, gazdasági eseményt, amelynek értéke eléri vagy meghaladja az 5.000.000 Ft-ot.

### **1.6. Évenként elszámolandó értékcsökkenés kezelése**

A tervszerinti értékcsökkenés elszámolása a Társasági adóról szóló 1996.évi LXXXI. tv. 2. sz. melléklete alapján történik. A FIZ Kft nem él az 1. sz. melléklet 5. c) pont szerinti lehetőséggel.

Az értékcsökkenést a bruttó érték alapján lineáris leírási módszerrel számoljuk el. Az értékcsökkenés elszámolása év végén, a zárlati munkálatok során történik.

### **1.7. A kisértékű, 200 ezer forint egyedi beszerzési, előállítású eszközök kezelése**

A kisértékű, 200 ezer forint alatti vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értékét a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben számoljuk el.

### **1.8. Társaság vásárolt készleteinek értékelése**

A FIZ Kft-ben 2025. évben nem fordult elő vásárolt készlet.

### **1.9. Saját termelésű készletek értékelése**

A FIZ Kft-ben 2025. évben nem fordult elő saját termelésű készlet.

## **2. További kiegészítések**

### **2.1. Előző üzleti évtől eltérő eljárásból eredő, eredményt befolyásoló eltérések indoklása**

A FIZ Kft- ben nem volt ilyen tétel.

### **2.2. Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek, ráfordítások**

A társaságnál a számviteli politikában meghatározott kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek, ráfordítások nem fordultak elő.

### **2.3. Számviteli politikában rögzített jelentős tételek összege és azok tartalma**

A társaságnál a számviteli politikában meghatározott jelentős összegű tételek a tárgyévben nem fordultak elő.

### **2.4. Ellenőrzés során feltárt jelentős összegű hibák eredményre, az eszközök és a források állományára gyakorolt hatása**

A FIZ Kft-ben nem volt jelentős összegű hiba az üzleti évben.

### **2.5. Vezető tisztségviselőknek, a felügyelő bizottság tagjainak folyósított előlegek és kölcsönök összege, a nevükben vállalt garanciák, csoportonként összevontan, a kamat, a lényeges egyéb feltételek, a visszafizetett összegek és a visszafizetés feltételei**

A FIZ Kft a vezető tisztségviselők, a felügyelőbizottság tagjai részére nem folyósított előleget és kölcsönt, a nevükben nem vállalt garanciális kötelezettséget.

### **2.6. Kapcsolt felekkel lebonyolított ügyletek mérlegsoranként, ha azok lényegesek nem a szokásos piaci feltételek között valósultak meg**

A Társaságnak nincsenek kapcsolt üzletfelei.

### **2.7. Kapcsolt vállalkozásokkal összefüggő kölcsönök, követelések, kötelezettségek mérlegsoranként anya, illetve leányvállalattal szemben**

A Társaságnak nincsenek kapcsolt vállalkozásai.

### **2.8. Kötelezettségek, amelyeknek a hátralévő futamideje több mint 5 év**

A Társaságnak 2025. évben nincs 5 éven túli kötelezettsége.

### **2.9. Zálogjoggal vagy hasonló jogokkal biztosított kötelezettségek (feltüntetve a biztosítékok fajtáját, formáját)**

A Társaságnak a tárgyévben nincs ilyen kötelezettsége.

**2.10. Visszavásárolt saját részvények, saját üzletrészek megszerzésére vonatkozó adatok**

Társaságunk nem rendelkezik saját üzletrésszel.

**2.11. Valós értéken történő értékelés bemutatása**

A FIZ Kft nem alkalmazza a valós értéken történő értékelés szabályát.

**2.12. Értékhelyesbítés, értékelési tartalék alkalmazása esetén az értékelés elveinek, módszercinek, valamint az értékelési adatok számszerű bemutatása**

A FIZ Kft az értékhelyesbítés lehetőségével nem él. Értékelési tartalékot nem képezett.

**2.13. A pénzügyi helyzet értékelése szempontjából jelentőséggel bíró, de a mérlegben nem megjelenő jövőbeni nyugdíjfizetési, végkielégítési kötelezettség, kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettség**

A FIZ Kft nem képzett ilyen jellegű jövőbeni kötelezettséget

**2.14. Azon mérlegen kívüli tételek és mérlegben nem szereplő megállapodások jellegét, üzleti célját és pénzügyi kihatásai, ha e tételekből és megállapodásokból származó kockázatok vagy előnyök lényegesek, és bemutatásuk szükséges a vállalkozó pénzügyi helyzetének megítéléséhez**

Társaságunknak nincsenek olyan jellegű megállapodásai, melyek szükségesek lennének a pénzügyi helyzet megítéléséhez.

**2.15. Tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók (alkalmazottak) átlagos statisztikai létszáma összesen**

Vezető tisztségviselő 2 fő

Miskolc, 2026. április 16.



*Szász Csaba*  
Szász Csaba  
ügyvezető