

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. részvényese részére

Vélemény

Elvégeztük a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. (a „Társaság”) 2025. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a **2025. december 31-i** fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **42 891 052 ezer Ft**, az adózott eredmény **5 626 151 ezer Ft** nyereség-, 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 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 Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló 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 könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2025. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegetése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az üzleti jelentés lényegesen hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Társaság 2025. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2025. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

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

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az 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 Könyvvizsgálati 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 éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának 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 könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között 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 éves beszámoló összeállítása, 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 hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük 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 éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az 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.

Budapest, 2026. február 20.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft
1103 Budapest Kőér utca 2/A
Nyilvántartási szám: 002387

Kékesi Péter
Ügyvezető

Baumgartner Ferenc
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 002955

Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.

2025. december 31. ÉVES BESZÁMOLÓ

1034 Budapest, Szőlő utca 38.

Cégjegyzékszám: Cg.01-10-043152


Borosné Szűts Ildikó Katalin
vezérigazgató



Kelt: Budapest, 2026. 02. 20.

Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.

MÉRLEG - Eszközök (aktívák)

adatok ezer Ft-ban

A tétel megnevezése	2024.12.31	2025.12.31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	38 406 503	37 777 126
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	136 413	139 429
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0
3. Vagyoni értékű jogok	124 775	130 741
4. Szellemi termékek	11 638	8 688
5. Üzleti vagy cégérték	0	0
6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0
7. Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	38 269 340	37 636 947
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	35 292 916	34 716 947
2. Műszaki berendezések, gépek járművek	1 423 506	1 187 181
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	461 992	554 862
4. Tenyészállatok	0	0
5. Beruházások, felújítások	1 079 499	1 170 468
6. Beruházásokra adott előlegek	11 427	7 489
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	750	750
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	750	750
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni rész. visz. álló vállalkozásban	0	0
5. Egyéb tartós részesedés	0	0
6. Tartósan adott kölcsön egyéb rész. viszonyban álló vállalkozásban	0	0
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
IV. HALASZTOTT ADÓKÖVETELÉS	0	0
B. FORGÓESZKÖZÖK	5 480 580	5 081 171
I. KÉSZLETEK	417 911	346 238
1. Anyagok	219 077	219 723
2. Befejezetlen temelés és félkész termékek	0	0
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	19	19
4. Késztermékek	8 520	16 900
5. Áruk	189 968	108 636
6. Készletekre adott előleg	327	960
II. KÖVETELÉSEK	3 675 182	747 862
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	431 044	539 079
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	3 046 542	24 503
3. Követelések jelentős tulajdoni rész. visz. lévő vállalkozással szemben	1 568	3 902
4. Követelések egyéb rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
5. Váltókövetelések	0	0
6. Egyéb követelések	196 028	180 378
7. Követelések értékelési különbözete	0	0
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0
III. ÉRTÉKPAPIROK	0	0
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
2. Jelentős tulajdoni részesedés	0	0
3. Egyéb részesedés	0	0
4. Saját részvények, saját üzletrészek	0	0
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
6. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
IV. PÉNZESZKÖZÖK	1 387 487	3 987 071
1. Pénztár, csekkek	56 473	44 327
2. Bankbetétek	1 331 014	3 942 744
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	40 191	32 755
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	11 936	2 294
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	28 255	30 461
3. Halasztott ráfordítások	0	0
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	43 927 274	42 891 052

Budapest, 2026. 02. 20.

Borcs

Borosné Szűts Ildikó Katalin
Vezérigazgató



Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.

MÉRLEG - Források (passzívák)

adatok ezer Ft-ban

A tétel megnevezése	2024.12.31	2025.12.31
D. SAJÁT TŐKE	31 733 597	32 059 748
I. Jegyzett tőke	4 434 000	4 434 000
<i>ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken</i>	0	0
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0
III. Tőketartalék	10 524 591	10 524 591
IV. Eredménytartalék	9 546 178	10 611 907
V. Lekötött tartalék	1 000 000	863 099
VI. Értékelési tartalék	0	0
1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	0	0
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0
VII. Adózott eredmény	6 228 828	5 626 151
E. CÉLTARTALÉKOK	491 173	335 572
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	491 173	335 572
3. Egyéb céltartalék	0	0
F. KÖTELEZETTSÉGEK	6 132 117	5 063 684
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni visz. lévő váll. szemben	0	0
3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben	0	0
4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0
II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 137 286	1 011 020
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0
2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0
3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	155 492	29 226
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni rész. visz. lévő váll. szemben	0	0
8. Tartós kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalkozással szemben	0	0
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	981 794	981 794
10. Halasztott adókötelezettség	0	0
III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	4 994 831	4 052 664
1. Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
<i>ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények</i>	0	0
2. Rövid lejáratú hitelek	1 053 658	276 849
3. Vevőktől kapott előlegek	64	973
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1 394 699	978 611
5. Váltótartozások	0	0
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni visz. lévő váll. szemben	28 514	34 231
8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő vállalk. szemben	0	0
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 517 896	2 762 000
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0
G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	5 570 387	5 432 048
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	574 047	641 063
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	217 091	244 688
3. Halasztott bevételek	4 779 249	4 546 297
FORRÁSOK ÖSSZESEN	43 927 274	42 891 052

Budapest, 2026. 02. 20.

Borosné Szűts Ildikó

Katalin
Vezérigazgató



Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összki költség eljárással)

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	2024.12.31	2025.12.31
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	26 173 948	26 172 889
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	120 228	889 329
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	26 294 176	27 062 218
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	8 380
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-4 850	0
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+04.)	-4 850	8 380
III.	Egyéb bevételek	916 318	756 718
	<i>ebből: visszaít értékvesztés</i>	16	37 690
05.	Anyagköltség	2 476 629	2 470 912
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	3 269 388	3 817 080
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	346 491	360 667
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	285 623	339 840
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	172 767	255 082
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+...+09.)	6 550 898	7 243 581
10.	Béreköltség	8 658 750	9 571 125
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	663 948	704 055
12.	Bérbírlékok	1 129 968	1 258 794
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+...+12.)	10 452 666	11 533 974
VI.	Értékcsökkenési leírás	2 043 969	1 938 647
VII.	Egyéb ráfordítások	1 570 632	1 036 794
	<i>ebből: értékvesztés</i>	1 728	797
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	6 587 479	6 074 320
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	25 000	30 000
	<i>ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott</i>	0	0
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0
	<i>ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott</i>	0	0
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékp., kölcs.) szárm. bev., árf. nyereségek	0	0
	<i>ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott</i>	0	0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	231 846	126 533
	<i>ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott</i>	1 437	0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	54 519	37 710
	<i>ebből: értékelési különbözet</i>	0	0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+...+17.)	311 365	194 243
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0
	<i>ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott</i>	0	0
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékp., kölcs.) szárm. ráf., árf. veszteségek	0	0
	<i>ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott</i>	0	0
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	81 279	21 005
	<i>ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott</i>	0	0
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	147 943	97 085
	<i>ebből: értékelési különbözet</i>	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+...+22.)	229 222	118 090
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	82 143	76 153
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A.+B.)	6 669 622	6 150 473
X.	Adófizetési kötelezettség	440 794	524 322
X/1.	Halasztott adókülönbözet (+/-)	0	0
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C.-X.+/-X/1)	6 228 828	5 626 151

Budapest, 2026. 02. 20.

Borosné Szűts Ildikó
Katalin
Vezérigazgató





BGYH BUDAPEST GYÓGYFÜRDŐI
ÉS HÉVIZEI ZRT.


 **BUDAPEST**

Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.

Kiegészítő melléklet a 2025. évi Éves beszámolóhoz

1034 Budapest, Szőlő utca 38.

Cégjegyzékszám: Cg.01-10-043152


Borosné Szűts Ildikó Katalin
vezérigazgató



Kelt: Budapest, 2026. 02. 20.

I. Általános rész

1. A Társaság bemutatása

A Társaság teljes neve:	Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zártkörűen Működő Részvénytársaság
A Társaság rövidített neve:	Budapest Gyógyfürdői Zrt.
A Társaság székhelye:	1034 Budapest, Szőlő utca 38.
A Társaság alapításának időpontja:	1996.07.01.
A Társaság fióktelepe(i):	Kolopfürdői Iszapkitermelő Telep 5061 Tizzasüly, 0121. hrsz. Balatonboglári Üdülő, 8630 Balatonboglár, Fiumei utca 14.
A Társaság honlapjának címe:	www.budapestgyogyfurdoi.hu
A jegyzett tőke összege:	4.434.000 ezer Ft
A cég cégjegyzékszámja:	Cg.01-10-043152
A cég statisztikai számjele:	12165814-9623-114-01
A cég adószáma:	12165814-2-44
A Társaság tulajdonosa:	Budapest Főváros Önkormányzata
A Társaság működési formája:	Zártkörűen Működő Részvénytársaság
A Társaság telephelyei:	
Csepeli Strandfürdő	1213 Budapest, Hollandi út 14.
Csillaghegyi Árpád Forrásfürdő	1038 Budapest, Pusztakúti út 2-6.
Dandár Gyógyfürdő	1095 Budapest, Dandár utca 3.
Pesterzsébeti Sós-jódos Gyógy- és Strandfürdő	1203 Budapest, Vízisport út 2.
Király Gyógyfürdő	1027 Budapest, Fő u. 84.
Palatinus Gyógy- Strand -és Hullámfürdő	1007 Budapest-Margitsziget, 23.800/4. hrsz.
Paskál Gyógy- és Strandfürdő	1149 Budapest, Egressy út 178., 31.373/3.hrsz.
Pünkösdfürdői Strandfürdő	1039 Budapest, Királyok útja 269-271.
Rác Hotel és Gyógyfürdő	1013 Budapest, Hadnagy u. 8-10.
Római Strandfürdő	1031 Budapest, Rozgonyi P. u. 2., 23.113/7. hrsz.
Rudas Gyógyfürdő és Uszoda	1013 Budapest, Döbrentei tér 9.
Széchenyi Gyógyfürdő és Uszoda	1146 Budapest, Állatkerti körút 9-11., 29.732/1.hrsz.
Szt. Gellért Gyógyfürdő és Uszoda	1114 Budapest, Kelenhegyi út 2-4.
Szt. Lukács Gyógyfürdő és Uszoda	1023 Budapest, Frankel Leó u. 25-29., 14.481.hrsz.
Vízminőség-vizsgáló laboratórium	1114 Budapest, Orlay utca 7.

Alapítás és bejegyzés:

A Társaságot a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 1997.01.03.-án jegyezte be Cg.01-10-043152 számon.

Jegyzett tőke: 4.434.000 ezer Ft

Ebből apport: 4.402.392 ezer Ft

Részvény bemutatása:

Részvény/törzstőke típusa	Darabszám	Címlet (eFt)	Névértéke (eFt)
„C” sorozatú törzsrészvény	340 db	100	34 000
„A” sorozatú törzsrészvény	400 db	10 000	4 000 000
„B” sorozatú törzsrészvény	400 db	1000	400 000
Összesen:	1 140 db		4 434 000

Az 1933. január 1-től működő, eredetileg Budapest Székesfőváros Gyógyfürdő és Gyógyforrásai, 1957-től pedig Fővárosi Fürdőigazgatóság néven működő vállalat általános jogutódjaként a Fővárosi Közgyűlés a Fővárosi Fürdőigazgatóságot az 1069/1996.(VI.27.) sz. Főv. Kgy. határozatával 1996. július 1-vel egyszemélyes részvénytársasággá alakította át Budapest Gyógyfürdő és Hévízei Rt. néven. A vállalat fő feladatai a főváros tulajdonában és kezelésében lévő fürdők fenntartása, hasznosítása és üzemben tartása, valamint a fürdőkben a közönség kényelmét és egészségét célzó szolgáltatások (fodrászat, kéz- és arcápolás, orvosi gyógymódotok, orvosi rendelő, étterem fenntartása) nyújtása.

A részvények névértéke: 400 db „A” sorozatú 10.000 eFt névértékű, 400 db „B” sorozatú 1.000 eFt névértékű, 340 db „C” sorozatú 100 eFt névértékű és címletű, dematerializált részvény. Minden 100.000.- Ft, azaz Egyszázezer forint névértékű részvény egy szavazatra, minden 1.000.000.- Ft, azaz Egymillió forint névértékű összevont címletű részvény 10 szavazatra, minden 10.000.000.- Ft, azaz Tízmillió forint névértékű összevont címletű részvény 100 szavazatra jogosít.

A Társaság az alaptőkén felüli vagyonát alapításkor tőketartalékként vette nyilvántartásba. A tőketartalék alapításkor: 4.377.769 ezer Ft volt.

2011. november 2. napjától a Társaság egyedüli részvényese a BVK HOLDING Budapesti Városüzemeltetési Központ Zrt. lett, amely 2015. január 15. napjától Budapesti Városigazgatóság Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság, majd 2016. április 01. napjától BVH Budapesti Városüzemeltetési Holding Zrt. formájában működött tovább. Az egyszemélyes zártkörűen működő részvénytársaság egyedüli részvényese Budapest Főváros Önkormányzata volt, amelynek tulajdonosi jogait a Fővárosi Közgyűlés gyakorolta.

Budapest Főváros Önkormányzata 1813/2020. (XII.29.) Főv. Kgy. határozatával elhatározta a BVH Budapesti Városüzemeltetési Holding Zrt. Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:45. § (2) bekezdés a) pontja szerinti beolvadásos kiválását. A BVH Zrt. meghatározott vagyonelemekkel – így a Budapest Gyógyfürdői Zrt. részvényeivel – 2021.03.31.-én kivált és csatlakozott a Budapest Gyógyfürdői Zrt.-hez, mint jogutód

társasághoz. Ebből következően a Társaság közvetlen tulajdonosa 2021.04.01.-től Budapest Főváros Önkormányzata.

A Fővárosi Közgyűlés a 1703/2020. (XII.18.) Föv. Kgy. határozatával elvi egyetértését adta a REK Rác Fürdő Eszközkezelő Kft. Budapest Gyógyfürdői Zrt.-be történő beolvadásához, végleges döntéshozatal a Fővárosi Közgyűlés 2021. május havi ülésén történt. A REK Rác Fürdő Eszközkezelő Kft. 2021. 07. 31. napjával beolvadt a Budapest Gyógyfürdői Zrt.-be.

A Társaság tevékenysége:

A Társaság fő tevékenységi köre

TEÁOR kód: 9623 '25

Megnevezés: Fürdő-, szauna-, gőzfürdő-szolgáltatás

A Társaság tevékenységei:

5610'25 Éttermi, mozgó vendéglátás
5630'25 Italszolgáltatás
5622'25 Szerződéses étkeztetés és egyéb vendéglátás
4711'25 Élelmiszer jellegű bolti vegyes kiskereskedelem
4719'25 Iparcikk jellegű bolti vegyes kiskereskedelem
4313'25 Talajmintavétel, próbafúrás
9311'25 Sportlétesítmény működtetése
9601'25 Textil, szőrme mosása, tisztítása
5510'25 Szállodai szolgáltatás
3700'25 Szennyvíz gyűjtése, kezelése
3600'25 Víztermelés, -kezelés, -ellátás
6820'25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
7120'25 Műszaki vizsgálat, elemzés
1107'25 Üdítőital, ásványvíz gyártása
4120'25 Lakó- és nem lakó épület építése
4221'25 Folyadék szállítására szolgáló közmű építése
4291'25 Vízi létesítmény építése
4311'25 Bontás
4761'25 Könyv-kiskereskedelem
4778'25 Egyéb m.n.s. új áru kiskereskedelme
4799'25 Egyéb nem bolti, piaci kiskereskedelem
5520'25 Üdülési, egyéb átmeneti szálláshely-szolgáltatás
6619'25 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
7210'25 Természettudományi, műszaki kutatás, kísérleti fejlesztés
7722'25 Egyéb személyi használatú, háztartási cikk kölcsönzése
8551'25 Sport, szabadidős képzés
8622'25 Szakorvosi járóbeteg-ellátás
9039'25 Egyéb alkotó-, előadó-művészetet kiegészítő tevékenység
9329'25 M.n.s. egyéb szórakoztatás, szabadidős tevékenység
6920'25 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
7311'25 Reklámügynöki tevékenység

7312'25 Médiareklám
7320'25 Piac-, közvélemény-kutatás
8531'25 Általános középfokú oktatás
8532'25 Szakmai középfokú oktatás
8533'25 Középfokú utáni, nem felsőfokú oktatás
8540'25 Felsőoktatás
8559'25 M.n.s. egyéb oktatás
8569'25 M.n.s. oktatást kiegészítő tevékenység
4725'25 Itál-kiskereskedelem
8292'25 Csomagolás
7020'25 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
7490'25 M. n. s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
3530'25 Gőzellátás, légkondicionálás

Könyvvezetés, könyvvizsgálat

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért és a beszámoló elkészítéséért a mérlegkészítés időpontjában felelős személy:

Neve: Kovács Bernadett, Címe: 1131 Budapest, Rokolya utca 51.

PM regisztrációs száma: 186948

A Társaság könyvvizsgálója: A 2025. évi könyvvizsgálatot a BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. végzi (székhely: 1103 Budapest, Kőér utca 2/a C épület). A könyvvizsgálatért személyében felelős személy: Baumgartner Ferenc bejegyzett könyvvizsgáló (lakcím: 1037 Budapest, Kunigunda útja 22., könyvvizsgálói engedélyszám: 002955).

A könyvvizsgáló díjazása tárgyévben: 6.000.000 Ft + ÁFA

2. A Társaság vezető tisztségviselői, Felügyelőbizottság tagjai

A Társaság képviselét a vezérigazgató önállóan, a Társaság más vezető tisztségviselői, mint igazgatói munkakörben dolgozó munkavállalók együttesen gyakorolják.

A Társaság vezető tisztségviselője, illetve képviselőre jogosultak a mérleg fordulónapján:

<u>Név, beosztás</u>	<u>Lakcím</u>
Borosné Szűts Ildikó Katalin vezérigazgató	1037 Budapest, Máramaros út 11/B.
Vágvölgyi Júlia gazdasági és működéstámogató igazgató	2016 Leányfalu, Móricz Zsigmond u. 61/B.
Batta Mária HR igazgató	1149 Budapest, Kupa vezér útja 5. fszt. 1.
dr. Makra László jogi igazgató	8252 Balatonszepezd, Forrás utca 12.
Hudacsek László műszaki igazgató	1147 Budapest, Istvánffy utca 26/B.
Lazay Gyula Zsolt üzemeltetési igazgató	1116 Budapest, Vegyész utca 26.
Takácsné Czinege Szilvia Erika értékesítési és marketing igazgató	1031 Budapest, Vízimolnár köz 2. 2. em. 10.
Dr. Czímer Éva orvosigazgató	4400 Nyíregyháza, Óz u. 6.

A Felügyelőbizottság tagjai a mérleg fordulónapján:

<u>Név</u>	<u>Lakcím</u>
Dr. Benda Mónika (elnök)	6034 Helvécia, Alma utca 30.
Dr. Milánkovich András (tag)	1158 Budapest, Klebersberg Kunó u. 70.
Szikra Zsolt (tag)	1134 Budapest, Gidófalvy Lajos u.13. 3/1.

A Felügyelőbizottsági tagok 2025. évi járandósága:

Dr. Benda Mónika (elnök)	443.124 Ft tiszteletdíj
Dr. Milánkovich András (tag)	2.513.343 Ft tiszteletdíj
Szikra Zsolt (tag)	2.513.343 Ft tiszteletdíj

A mérlegfordulót követő nappal (2026. január 1.) Dr. Benda Mónika visszahívásra került a pozíciójából, helyébe elnökként ugyanezen naptól Dr. Milánkovich András lépett, ezzel egyidejűleg Tereminé Dr. Fertői Annamária kapott tagi megbízatást.

3. A számviteli politika főbb elemeinek ismertetése

A Társaság a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban Szt.) kettős könyvvezetésre vonatkozó rendelkezései szerint:

- Az "A" típusú mérleget és összköltség eljárással készült eredménykimutatást is tartalmazó Éves beszámolót és Üzleti jelentést készít.
- Figyelembe véve a Szt. 20.§ (2) pontját, az Éves beszámolóban az adatokat ezer forintban szerepelteti.
- A nem forintra szóló eszközök, források értékelését, átszámítását forintra az MNB által közölt devizaárfolyamon hajtja végre.
- A számviteli alapelvektől nem tér el a Társaság.
- A mérlegkészítés időpontja: 2026. év január 31. Minden, az eddigi időpontig ismertté vált információt, amely a megbízható és valós vagyoni helyzetet befolyásolja, az éves beszámoló elkészítése során figyelembe vesz a Társaság.
- A lényegesség elve alapján lényegesnek minősül a beszámoló szempontjából minden olyan információ, amelynek elhagyása vagy téves bemutatása befolyásolja a beszámoló adatait felhasználók döntéseit.
- Jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) 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 forint. Jelentősnek minősülő hiba az év során nem merült fel.
- Nem jelentős összegű a 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) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba érték határát.
- A jelentős összegűnek minősülő hibákat és hibahatásokat a tárgyévi mérlegben és eredménykimutatásban a számviteli törvény alapján külön oszlopban mutatja be a Társaság. A fentiek alapján jelentős összegűnek minősített hibákat és hibahatásokat

a feltárást követően az egyéb ráfordítások/bevételek között, külön főkönyvi számlán jeleníti meg a Társaság.

- Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételeknek, költségeknek, ráfordításoknak minősül a Társaság könyveiben:
 - a. apportálás
 - b. tartozásátvállalás
 - c. jegyzett tőke műveletek miatti részesedésváltozások
 - d. térítésmentes eszköz és szolgáltatás átadása és átvétele
 - e. elengedett kötelezettség
 - f. elengedett követelés
 - g. adott támogatások

A kivételes előfordulású tételek értékhatárát 10 Millió Ft-ban határozta meg a Társaság.

- A Társaság vevőnként, adósonként együttesen kisösszegű követelésnek a 100 ezer Ft-ot meg nem haladó összegű követelést tekinti.
- Az értékvesztés elszámolásának szabályozása:
 - a. A befektetett pénzügyi eszközök esetén: A tulajdoni részesedést jelentő befektetéseknél értékvesztést kell elszámolni a befektetés könyv szerinti értéke és a piaci értéke közötti veszteségjellegű különbözet összegében, ha az tartósnak mutatkozik és jelentős összegű.
 - b. Készletek esetén: A vásárolt készlet bekerülési, illetve könyv szerinti értékét, illetve a saját termelésű készlet bekerülési értékét csökkentetten kell a mérlegben szerepeltetni, ha a készlet a vonatkozó előírásoknak, illetve eredeti rendeltetésének nem felel meg, megrongálódott, feleslegessé vált.
 - c. Követelések esetén: A vevő, az adós egyedi minősítése alapján az üzleti és mérleg fordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelésnél értékvesztést kell elszámolni a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várhatóan megtérülő összege közötti – veszteségjellegű – különbözet összegében.
- Az elszámolt értékcsökkenést az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai elhasználódása és erkölcsi avulása alapján számolja el a Társaság.
- A Társaság tevékenységére jellemző körülmények figyelembevételével kerül megtervezésre az értékcsökkenés, amit a nyilvántartásokban történő rögzítést követően, a rendeltetésszerű használatbavételtől, az üzembe helyezéstől kezdődően alkalmaz a Társaság.
- A Társaság terv szerinti értékcsökkenés elszámolásánál a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési értékét azokra az évekre osztja fel, amelyekben az eszközöket előreláthatóan használni fogja.
- Szoftverek és számítástechnikai eszközök esetében a maradványérték minden esetben nulla forint.
- Az értékcsökkenési leírás lineárisan, állandó leírási kulccsal, illetve – teljesítményhez köthető leírás esetén – teljesítményarányos módon történik, melyet a Társaság havonta számol el a könyveiben.

- A 200 ezer Ft egyedi beszerzési, előállítási érték alatti vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke, a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben kerül elszámolásra.

4. Kapcsolt vállalkozások bemutatása

4.1 Leányvállalatok

A Társaságnak nincsenek leányvállalatai.

4.2 Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások

- **Vállalat neve:** Széchenyi Étterem Szolgáltató Kft.
Vállalat székhelye: 1146 Budapest, Állatkerti körút 9-11.
Vállalat tevékenysége: Éttermi, mozgó vendéglátás

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31
Jegyzett tőke	3 000	n.a.
Tőketartalék	0	n.a.
Eredménytartalék	34 522	n.a.
Lekötött tartalék	39 906	n.a.
Értékelési tartalék	0	n.a.
Adózott eredmény	159 377	n.a.
Saját tőke összesen	177 428	n.a.
Részesedés mértéke %-ban	25%	25%

A 3 millió Ft törzstőkéjű Kft. 25 %-os üzletrészesével rendelkezik a Társaság.

Tekintettel arra, hogy a Széchenyi Étterem Kft. 2025. évi beszámolóját még nem készítette el, a tárgyévi adatokról nem rendelkezik információval a Társaság.
Adózott eredmény felhasználása: nem áll rendelkezésre információ.

A Széchenyi Étterem Kft. üzemelteti a Széchenyi Éttermet, amely részben a Széchenyi Gyógyfürdő és Uszoda épületében, részben pedig egy ahhoz hozzáépített télen-nyáron működő épületrészben helyezkedik el. A Széchenyi Étterem Kft. tevékenysége legnagyobb részben a Széchenyi Étterem működtetéséhez kapcsolódik. Tevékenységét tekintve az étterem 130 ember egyidejű befogadására alkalmas, leginkább a Városliget, az Állatkert, a Vidámpark, a Fővárosi Nagycirkusz és a Széchenyi Gyógyfürdő és Uszoda vendégköre látogatja, de jelentős forgalma van esküvőkhöz vagy céges rendezvényekhez kapcsolódóan is.

Közvetlen kapcsolt vállalkozások

Cég rövid neve	Székhelye
Budapest Főváros Önkormányzata	1052 Budapest, Városház u. 9-11.

5. A beszámoló fordulónapiját követő lényeges változások

A mérlegbeszámoló fordulónapiját követően a mérlegkészítés időpontjáig lényeges változások nem történtek a Társaság üzletmenetében.

II. A vagyoni-, pénzügyi helyzet átfogó értékelése

Mérlegtételek elemzése

6. A mérleg főbb sorainak bemutatása

Eszközök

Megnevezés	2024.12.31 E Ft	2025.12.31 E Ft	Változás E Ft	Index %
Befektetett eszközök	38 406 503	37 777 126	-629 377	98,4%
Forgóeszközök	5 480 580	5 081 171	-399 409	92,7%
Aktív időbeli elhatárolások	40 191	32 755	-7 436	81,5%
Eszközök összesen	43 927 274	42 891 052	-1 036 222	97,6%

A Társaság tárgyévi mérlegfőösszege 42.891.052 e Ft, mely a bázisidőszakhoz képest 2,4 %-kal, azaz 1.036.222 e Ft-tal csökkent.

Az eszközökön belül a befektetett eszközök értékében bekövetkezett változást (- 629.377 e Ft) a tárgyévben elszámolt értékcsökkenés összege okozza. A forgóeszközökön belül a követelések állománya csökkent (- 2.927.320 e Ft), míg a pénzeszközök állománya növekedett (+ 2.599.584 e Ft). Az aktív időbeli elhatárolások összege csökkent (- 7.436 e Ft).

Források

Megnevezés	2024.12.31 E Ft	2025.12.31 E Ft	Változás E Ft	Index %
Saját tőke	31 733 597	32 059 748	326 151	101,0%
Céltartalék	491 173	335 572	-155 601	68,3%
Kötelezettségek	6 132 117	5 063 684	-1 068 433	82,6%
Passzív időbeli elhatárolás	5 570 387	5 432 048	-138 339	97,5%
Források összesen	43 927 274	42 891 052	-1 036 222	97,6%

A saját tőke értékét a tárgyévi adózott eredmény (+5.626.151 e Ft) növelte és csökkentette a Tulajdonos által a 2024. évi eredmény terhére jóváhagyott osztalék összege (-5.300.000 e Ft). A céltartalékok állománya az előző évhez képest csökkent (-155.601 e Ft) a korábbi években karbantartásokra és költségekre képzett összeg feloldása miatt, amely a 26. pontban kerül részletesen bemutatásra.

A Társaság tárgyévi kötelezettségei a bázis időszakhoz képest 17,4 %-kal csökkentek.

Ezen belül a Társaság hosszúlejáratú kötelezettségei 11,11 %-kal, a rövidlejáratú kötelezettségek 18,87 %-kal csökkentek, tekintettel arra, hogy a beruházási hitel tárgyévi fizetendő összege kevesebb volt a bázis évi kötelezettségénél.

Az áruszállításból és szolgáltatásból eredő szállítói kötelezettségek értéke 29,84 %-kal csökkent, az egyéb rövidlejáratú kötelezettségek 9,69 %-kal emelkedtek, melynek oka a magasabb adó és bér utáni járulék fizetési kötelezettség. A Társaság a tárgyév során a kötelezettségeit rendben teljesítette, határidőn túli adótartozása nem volt.

A passzív időbeli elhatárolások volumenében jelentős változás nem történt (-2,5%).

A Társaság tőkeszerkezetét vizsgálva megállapítható, hogy az előző évre jellemző arányok jelentősen nem változtak: az eszközökön belül nőtt a befektetett eszközök (+0,6 %), és a pénzeszközök aránya (+6,1 %), csökkent a forgóeszközök (-0,6 %), és az aktív időbeli elhatárolások részaránya (-0,01 %).

A forrásokon belül növekedett a saját tőke aránya (+2,5 %), csökkent a kötelezettségek (-2,1 %), és a céltartalékok állománya (-0,3 %), valamint a passzív időbeli elhatárolások részaránya (-0,01 %).

7. Az immateriális javak és tárgyi eszközök alakulása

7.1 Immaterális javak

Megnevezés	2024.12.31 E Ft	2025.12.31 E Ft	Változás E Ft	Index %
Vagyoni értékű jogok	124 775	130 741	5 966	104,8%
Szellemi termékek	11 638	8 688	-2 950	74,7%
Immateriális javak összesen	136 413	139 429	3 016	102,2%

Az immateriális javak összegét növelte a tárgyévi üzembehelyezések összege (weboldal fejlesztés 17,7 M Ft, Power BI 19 M Ft) és csökkentette a tárgyévi értékcsökkenés összege.

7.2 Tárgyi eszközök

Megnevezés	2024.12.31 E Ft	2025.12.31 E Ft	Változás E Ft	Index %
Ingtalanok és kapcs.v. jogok	35 292 916	34 716 947	-575 969	98,4%
Földterület, telek, telkesítés	2 886 582	2 886 582	0	100,0%
Saját épületek	23 470 299	23 222 809	-247 490	98,9%
Idegen épületeken v. beruházás	716 318	743 652	27 334	103,8%
Egyéb építmények	8 219 717	7 863 904	-355 813	95,7%
Műszaki berendezések, gépek	1 423 506	1 187 181	-236 325	83,4%
Termelő gépek, berendezések	1 358 396	1 109 044	-249 352	81,6%
Termelésben r. járművek	65 110	78 137	13 027	120,0%
Egyéb berendezések felsz. jármű	461 992	554 862	92 870	120,1%
Üzemi gépek berendezések	181 845	270 392	88 547	148,7%
Irodai, igazgatási berendezés	250 911	255 694	4 783	101,9%
Egyéb járművek	11 834	11 374	-460	96,1%
Képzőművészeti alkotások	17 402	17 402	0	100,0%
Beruházások, felújítások	1 079 499	1 170 468	90 969	108,4%
Beruházásokra adott előlegek	11 427	7 489	-3 938	65,5%
Tárgyi eszközök összesen	38 269 340	37 636 947	-632 393	98,3%

A 2025. évben üzembe helyezett, aktivált eszközök összértéke 1.197.801 e Ft.

Főbb aktiválások részletezése:

Vállalati szintű üzemi gépek, berendezések beszerzése: 132.836 e Ft értékben (kombinált elektroterápiás készülékek, kertészeti gépek, padlótisztítók, öltözőszekrények, öltözőpadok, hajszárítók, hideg-meleg vízmérők, ipari légkompresszor, traktor, áramfejlesztő, szaunakályha, fürdőruha centrifuga, jéggép, napozóágyak, szivattyú, kompresszor, kamera, labor eszköz beszerzések).

Széchenyi Gyógyfürdő és Uszoda beruházásai: 207.588 e Ft értékben (tűzjelző rendszer kiépítése, medence felújítás, eszközbeszerzések, mint elektromos háztartási gépek, klímák, fali centrifugák, szerszámok, padlótisztító eszköz, bútorok).

Dandár Gyógyfürdő felújítása: 92.439 e Ft értékben részaktiválás történt.

Szt. Gellért Gyógyfürdő és Uszoda beruházásai: 223.533 e Ft értékben (elektromos főelosztó áthelyezése, a fürdő teljes körű felújításához kapcsolódó tervezési mérnöki feladatok, konténer beszerzés).

Informatikai hardver, szoftver beszerzések: 187.815 e Ft értékben, mely magában foglalja a NIS2 előírások miatti fejlesztéseket is (korszerű számítógépek, laptopok, monitorok, nyomtatók, kamerák, routerek, switch-ek beszerzése, NEXON HR modul fejlesztése, Power BI bevezetése, Welcome3 rendszer továbbfejlesztése, a weboldal fejlesztése).

Egyéb eszköz beszerzések: 50.897 e Ft értékben (irodai, irodatechnikai, szerszám, klíma, vízadagoló, ventilátorok, vízforralók, fűtőeszközök).

További fejlesztések értéke 205.138 e Ft értékben: a Pesterzsébeti Fürdőben öntöző rendszer kiépítése, teqball pálya kialakítása, a Rudas fürdőben inhalatórium kialakítása, a kolopi

iszapkitermelő területére irodakonténer beszerzése, balatonboglári vállalati üdülő felújítása, Gellért-Rudas fürdő elektromos hálózat szétválasztása, Palatinus Fürdő fűtési és HMV-ellátás felújítása, a Rudas fürdőben épületfelügyeleti rendszer kiépítése, a Lukács fürdőben tűzjelző rendszer korszerűsítése, medencelift beszerzése, elektromos töltőállomás létesítése, kutak műszeres monitoring rendszerének kiépítése, elektromos gépjármű beszerzés, szabadstrand létesítés. Rákosszegpark: munkásszálló elektromos hálózat felújítása 64.739 e Ft értékben.

7.3 A kapcsolt vállalkozástól történő immateriális javak és tárgyi eszközök beszerzése

A Társaságnak a tárgyévben nem volt kapcsolt vállalkozástól beszerzett immateriális java és tárgyi eszköze.

7.4 Beruházások

A Társaság a tárgyévben a következő beruházáshoz kapcsolódó tételeket fizette ki (a befejezetlen beruházásokkal együtt)

Megnevezés	Érték e Ft-ban
Szt.Gellért Gyógyfürdő és Uszoda teljes körű felújítása, ingatlanrész csere, elektromos főelosztó áthelyezése	223 534
Informatikai hardver, szoftver beszerzések	193 681
Széchenyi Gyógyfürdő és Uszoda tűzjelző rendszer kiépítése, úszómedence felújítás, épületszerkezeti megerősítés	160 267
Vállalati szintű üzemi gépek, berendezések beszerzése(kombinált elektroterápiás készülékek, kertészeti gépek, padlótisztítók, öltözőszekrények, ipari légkompresszor, traktor, áramfejlesztő, szaunakályha, fürdőruha centrifuga, jéggép, konténer beszerzés).	119 501
Széchenyi Kórház szerkezeti megerősítés	109 068
Rudas Gyógyfürdő és Uszoda vegyszertároló átalakítása, tető felújítás, inhalatórium kiépítése, Rudas-Gellért elektromos hálózat szétválasztása	83 513
Egyéb fejlesztések: Lukács fürdő tetőszigetelés, szabadstrand létsítés, térkövezések, Dandár fürdő felújítás, Pesterzsébeti fürdőben öntözőrendszer kiépítés, teqball pálya kialakítás	126 521
Rákosszegpark munkásszálló elektromos hálózat felújítása	64 739
Palatinus Gyógy- Strand -és Hullámfürdő fűtési és használati melegvízrendszer felújítás, hullámgép felújítása	81 216
Elektromos töltőállomás, gépjármű beszerzés	12 499
Balatonboglári vállalati üdülő felújítása	48 158
Egyéb eszközbeszerzések (szerszám, szivattyúk, kompresszor, kamera, napvitorla, klímák, irodatechnikai eszközök, orvosi, higiéniai, labor eszközök)	90 100
Mindösszesen:	1 312 797

8. Értékcsökkenési leírás

Megnevezés	Lineáris	Kis összegű	Terv szerinti összesen	Terven felüli	Mindösszesen
Immateriális javak	75 915	2 960	78 875	0	78 875
Ingtatlanok és kapcs.v. jogok	1 087 459	0	1 087 459	9	1 087 468
Műszaki berendezések, gépek	542 183	4 044	546 227	74	546 301
Egyéb berendezések felsz. jármű	144 664	81 422	226 086	991	227 077
Beruházások, felújítások	0	0	0	0	0
Értékcsökkenés összesen	1 850 221	88 426	1 938 647	1 074	1 939 721

A Társaság által a tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenés javarészt lineáris módszerrel került elszámolásra, a fennmaradó 4,5 %-ot kitevő része a tárgyévben használatba vett immateriális javak és tárgyi eszközök egyösszegű leírásából adódott.

A Társaság a vizsgált időszakban selejtezések miatt 1.074 e Ft értékben számolt el terven felüli értékcsökkenést.

9. Környezetvédelemmel kapcsolatos eszközök bemutatása

A Társaság nem rendelkezik környezetvédelmet közvetlenül szolgáló tárgyi eszközökkel.

10. Vagyonkezelésbe átvett eszközök bemutatása

Megnevezés	2024.12.31 E Ft	2025.12.31 E Ft	Változás E Ft	Index %
Immateriális javak	0	0	0	0,00%
Ingtatlanok	592 822	600 816	7 994	101,35%
Műszaki berendezések, gépek	57 209	66 303	9 094	115,90%
Egyéb berendezések f. járművek	20 843	20 843	0	100,00%
Vagyonkezelésbe átvett eszközök össz.	670 874	687 962	17 088	102,55%

A 2013.01.10-én kelt Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-vel kötött vagyonkezelési szerződés alapján az 5539 helyrajzi számú Rudas Gyógyfürdő és Uszoda déli szárnya, a volt palackozó üzem ingatlanon lévő épület és építmények, valamint a kapcsolódó eszközök a Társaság kezelésébe kerültek.

A vagyonkezelt eszközök nettó értéke a pótló beruházások és az elszámolt terv szerinti értékcsökkenést követően 687.962 e Ft.

A 2. számú melléklet részletesen szemlélteti a vagyonkezelésbe átvett eszközökben bekövetkezett tárgyidőszaki mozgást.

11. Befektetett pénzügyi eszközök

Megnevezés	2024.12.31 E Ft	2025.12.31 E Ft	Változás E Ft	Index %
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	750	750	0	
Befektetett pénzügyi eszközök összesen	750	750	0	0,0%

11.1 Tartós jelentős tulajdoni részesedés

Megnevezés	Nyitó E Ft	Növekedés E Ft	Csökkenés E Ft	Záró E Ft
Széchenyi Étterem Szolgáltató Kft.	750	0	0	750
Tartós jelentős tulajdoni rész. össz	750	0	0	750

A befektetett pénzügyi eszközök (Széchenyi Étterem Kft. 25%-os tulajdoni hányada) tekintetében 2025. évben nem történt változás.

12. Készletek

Megnevezés	2024.12.31 E Ft	2025.12.31 E Ft	Változás E Ft	Index %
Anyagok	219 077	219 723	646	100,3%
Egyéb állatok	19	19	0	98,2%
Késztermékek	8 520	16 900	8 380	198,4%
Áruk	189 968	108 636	-81 332	57,2%
Készletekre adott előlegek	327	960	633	293,7%
Készletek összesen	417 911	346 238	-71 673	82,8%

Az anyagok mérlegsoron bekövetkezett növekedést a tárgyévben beszerzett, de a tárgyév során fel nem használt anyagok (építőanyagok, textilipari anyagok, alkatrészek, tisztítószerek) készletnövekedése okozza. A késztermékek növekedése a Kolopfürdői Iszapkitermelő Telepen a tárgyévben kitermelt gyógyiszap mennyiségének növekedéséből adódik. Az áruk mérlegsoron kimutatott csökkenés, a központi raktárban, jegypénztárakban, egyéb árusítóhelyeken kihelyezett kereskedelmi áruk (úszósapka, egyedi kézműves termékek, törölköző) csökkenését mutatja.

12.1 Anyagok

Megnevezés	2024.12.31 E Ft	2025.12.31 E Ft	Változás E Ft	Index %
Alkatrész	468	648	180	138,5%
Üzem - és fűtőanyag	2 060	1 949	-111	94,6%
Vegyipari anyagok	23 646	19 323	-4 323	81,7%
Textilipari anyagok	142 997	165 089	22 092	115,4%
Csomagolóanyagok	3 320	3 320	0	100,0%
Vasanyagok, fém-, színesfém anyagol	117	117	0	100,0%
Építőanyag-, burkolóanyag-, üvegtermél	52 185	35 199	-16 986	67,5%
Villamossági , villanszerelési anyagol	1 249	1 043	-206	83,5%
Anyagok értékvesztése	-6 965	-6 965	0	100,0%
Anyagok összesen	219 077	219 723	646	100,3%

13. Készletekre elszámolt értékvesztés

Megnevezés	Nyitó E Ft	Növekedés E Ft	Csökkenés E Ft	Záró E Ft
Anyagok értékvesztése	6 965	0	0	6 965
Készletekre elsz. értékvesztés össz.	6 965	0	0	6 965

A Társaság nem számolt el készleteire értékvesztést a tárgyév során.

14. Veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok bemutatása

A felgyűlt veszélyes hulladékok elszállítására és ártalmatlanítására a Társaság rendelkezik megkötött szerződésekkel. A Társaság szerződéseiben előírja, hogy a veszélyes hulladékot képező göngyölegek a szállító cég tulajdonát képezik, amely gondoskodik annak nyilvántartásáról és elszállításáról.

15. Követelések

Megnevezés	2024.12.31 E Ft	2025.12.31 E Ft	Változás E Ft	Index %
Követelések áruszáll. és sz. (vevők)	431 044	539 079	108 035	125,1%
Követelések kapcsolt váll. szemben	3 046 542	24 503	-3 022 039	0,8%
Követelések jelentős t.r.l. váll.sz.	1 568	3 902	2 334	248,9%
Egyéb követelések	196 028	180 378	-15 650	92,0%
Követelések összesen	3 675 182	747 862	-2 927 321	20,3%

Az aktív vevők állománya biztos fizetőnek, megbízható partnernek bizonyul. A Társaság jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben bérleti szerződés alapján közüzemi költség követelést tart nyilván a fordulónapon.

A kapcsolt vállalkozással fennálló követelések a 18. pontban, míg az egyéb követelések a 21. pontban kerülnek bemutatásra.

16. Vevő állományra elszámolt értékvesztés

Megnevezés	Könyv sz. é. E Ft	Nyitó E Ft	Növekedés E Ft	Csökkenés E Ft	Visszaírt értékvesztés E Ft	Záró értékvesztés E Ft	Vevők összesen E Ft
Egyedi minősítés alapján	537 308	89 799	450	51 847	37 689	713	536 595
Összesen	537 308	89 799	450	51 847	37 689	713	536 595

A Társaság egyedi minősítés alapján értékelte a vevőket, illetve a vevői követeléseket. A vevői követelések egyedi minősítése alapján a tárgyévben 450 e Ft értékben került értékvesztés elszámolásra a Számviteli Politika szerinti 90 napot meghaladó tartozásokra. (Jellemzően kitiltások esetén felszámolt ügyintézési átalány 30 eFt/ügy, amelyek behajtása gazdaságtalan.) A Rác Nosztalgia Kft. f.a. társaság felszámolási eljárása befejeződött, a 87.605 e Ft követelésre képzett értékvesztésből 2025.10.08-án megfizetésre és visszaírásra került a 37.649 e Ft, valamint kivezetésre került 49.956 e Ft.

17. Vevőállomány bemutatása lejárat szerint

Megnevezés	Teljes összeg E Ft	Nem lejárt E Ft	1-30 nap E Ft	31-60 nap E Ft	61-90 nap E Ft	91-180 nap E Ft	181-360 nap E Ft	Éven túli
Vevők	567 484	510 308	48 646	7 439	1 069	0	22	0
Összes vevők	567 484	510 308	48 646	7 439	1 069	0	22	0

A mérleg fordulónapján fennálló lejárt követelések közül a mérlegkészítés időpontjában még fennálló követelés összege 14.578 e Ft, amelyből 13.667 e Ft a mérlegkészítés időpontját követően kiegyenlítésre került. A fennmaradó követelés behajtására a Társaság megtette a szükséges intézkedéseket.

18. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

Megnevezés	2024.12.31 E Ft	2025.12.31 E Ft	Változás E Ft	Index %
Budapest Főváros Önkormányzata	3 046 542	24 503	-3 022 039	0,8%
Követelések kapcsolt váll.sz. össz.	3 046 542	24 503	-3 022 039	0,8%

A kapcsolt vállalkozással fennálló követelés csökkenést a Budapest Főváros Önkormányzata részére 2024. decemberben folyósított szerződés szerinti összeg 2025. januári visszafizetése indokolja. A 2025. év végi egyenleg a Szérúskert utcai uszoda korábbi közszolgáltatási szerződése szerinti fennmaradó támogatás 15.960 e Ft összegét, valamint az árvízvédelmi költségtérítés 8.543 e Ft összegét tartalmazza.

19. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben

Megnevezés	2024.12.31 E Ft	2025.12.31 E Ft	Változás E Ft	Index %
Széchenyi Étterem Szolgáltató Kft	1 568	3 902	2 334	248,9%
Összesen	1 568	3 902	2 334	248,9%

A Társaság a Széchenyi Étterem Kft-vel szemben bérleti szerződés alapján kiszámlázott, nem lejárt közüzemi költség követelést tartott nyilván a fordulónapon, amely a fordulónapot követően kiegyenlítésre került.

20. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben

Egyéb részesedési viszonyban minősülő befektetéssel, és így követeléssel a fordulónapon nem rendelkezett a Társaság.

21. Egyéb követelések részletezése

Megnevezés	2024.12.31 E Ft	2025.12.31 E Ft	Változás E Ft	Index %
Egyéb, szolgáltatásokra adott előleg	6 125	1 204	-4 921	19,7%
Egyéb követelések	3 939	9 009	5 070	228,7%
Következő időszak szállításai áfa	153 361	139 228	-14 133	90,8%
Társasági adó	4 207	0	-4 207	0,0%
Telekadó - III. kerület	0	53	53	0,0%
Kiskereskedelmi adó	54	366	312	677,8%
Önellenőrzési pótlék	62	61	-1	98,4%
Egészségbiztosítási és Munkaerőpiaci	130	130	0	100,0%
Kifizetőhelyek költségtérítése	26 857	28 063	1 206	104,5%
Szállítói túlfizetések	1 006	1 977	971	196,5%
Szakképzési hozzájárulás	287	287	0	100,0%
Egyéb követelés összesen	196 028	180 378	-15 650	92,0%

Az egyéb követelések összegének összetételében jelentős változás nem történt, a következő időszakban levonásba helyezhető szállítói áfa követelés 139.228 e Ft, a kifizetőhelyi költségtérítések miatti követelés 28.063 e Ft.

22. Értékpapírok

Értékpapírral a fordulónapon nem rendelkezett a Társaság.

23. Pénzeszközök

Megnevezés	2024.12.31 E Ft	2025.12.31 E Ft	Változás E Ft	Index %
Pénztár	56 473	44 327	-12 146	78,5%
Bankbetétek	1 331 014	3 942 744	2 611 730	296,2%
Pénzeszközök összesen	1 387 487	3 987 071	2 599 584	287,4%

A pénzeszközök állományának változását, annak okait a kiegészítő melléklet részét képező 3. sz. melléklet cash-flow kimutatás tartalmazza részletesen.

24. Aktív időbeli elhatárolások

24.1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2024.12.31 E Ft	2025.12.31 E Ft	Változás E Ft	Index %
Árbevétel elhatárolás	11 237	1 541	-9 696	13,7%
Egyéb bevétel elhatárolás	699	753	54	107,7%
Bevételek aktív időbeli elh. össz.	11 936	2 294	-9 642	19,2%
Ebből kapcsolt váll. szemben:	699	0	-699	0,0%
Budapest Főváros Önkormányzata	699	0	-699	0,0%

Az árbevétel elhatárolások között szerepel az utalványos gyógyászati szolgáltatás tárgyevre eső, vényleltár alapján elszámolt értéke (1.541 e Ft), egyéb árbevétel elhatárolásra nem került sor a tárgyévben. Az egyéb bevétel elhatárolások között a lekötött betétek után járó elhatárolt kamat (753 e Ft) összege szerepel. Kapcsolt vállalkozással szembeni bevétel elhatárolására nem került sor a tárgyév során.

24.2. Költségek aktív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2024.12.31 E Ft	2025.12.31 E Ft	Változás E Ft	Index %
Költségek elhatárolása	28 255	30 461	2 206	107,8%
Összesen	28 255	30 461	2 206	107,8%
Ebből kapcsolt váll. szemben:	0	0	0	

Az aktív időbeli elhatárolások között jellemzően következő időszakai üzemeltetési díjakat, előfizetési díjakat mutat ki a Társaság, kapcsolt vállalkozással szembeni költség elhatárolására nem került sor a tárgyév során.

24.3. Halasztott ráfordítások aktív időbeli elhatárolása

Halasztott ráfordítások elszámolására a tárgyidőszakban nem került sor.

25. Saját tőke

Megnevezés	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredmény-tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Összesen
2025.01.01	4 434 000	10 524 591	9 546 178	1 000 000	0	6 228 828	31 733 597
- 2024. évi adózott eredmény átvezetése			6 228 828				6 228 828
- Osztalék elvonás			-5 300 000				-5 300 000
- Fejlesztési tartalék képzés, felhasználás			136 901	-136 901			0
- 2025. évi adózott eredmény						5 626 151	5 626 151
2025.12.31	4 434 000	10 524 591	10 611 907	863 099	0	5 626 151	32 059 748

A saját tőke összegét a tárgyév során a 2025. évi adózott eredmény összege növelte, a Tulajdonos által a 2024. évi eredmény terhére jóváhagyott és teljesített osztalék összege csökkentette. Az előző évben képzett fejlesztési tartalék összegéből feloldásra került 136.901 e Ft.

26. Céltartalékok

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0	0
Céltartalék a jövőbeni költségekre	491 173	0	155 601	335 572
Jövőbeni nagyszegű karbantartás	466 173	0	155 601	310 572
Árvízi védekezés, helyreállítás	25 000	0	0	25 000
Egyéb céltartalék	0	0	0	0
Céltartalék összesen	491 173	0	155 601	335 572

A céltartalékok közül feloldásra került a korábbi években karbantartási költségekre képzett összegből 155.601 e Ft.

Karbantásra képzett céltartalék záró összege fürdőegységek szerint (e Ft)

Szt. Lukács Gyógyfürdő és Uszoda	37 142
Pünkösdfürdői Strandfürdő	5 368
Széchenyi Gyógyfürdő és Uszoda	268 062
Összesen	310 572

27. Hátrasorolt kötelezettségek

A Társaság hátra sorolt kötelezettségekkel nem rendelkezik.

28. Hosszúlejáratú kötelezettségek

28.1. Beruházási és fejlesztési hitelek

Hitel típusa (EUR)	Hitel lejárat	2025.01.01 nyitó érték EUR	2025.12.31 záró érték EUR	2025.12.31 záró érték HUF (eFt)
Beruházási hitel - K&H Bank	2027.03.31	2 039 239,57	794 174,50	306 075
Beruházási hitel - K&H Bank	2025.12.30	359 103,42	0,00	0
Beruházási hitel - OTP Bank	2025.09.30	550 155,54	0,00	0
Összesen		2 948 498,53	794 174,50	306 075

A 306.075 e Ft összegből a következő évben esedékes törlesztőrészlet 276.849 e Ft, amely átvezetésre került a rövidlejáratú kötelezettségek közé.

28.2. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A Társaság a fordulónapon kapcsolt vállalkozással szemben tartós kötelezettséget nem tart nyilván.

28.3. Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Kincstári vagyon részét képező eszközök kezelésbe vételéhez kapcsolódó kötelezettségek	981 794	0	0	981 794
Összesen	981 794	0	0	981 794

Az egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek között a Magyar Állam, mint tulajdonos képviselőjében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-től vagyonkezelési szerződés alapján átvett 5539 helyrajzi számú Rudas Gyógyfürdő és Uszoda déli szárnya, volt palackozó üzem ingatlan és kapcsolódó eszközök értéke szerepel.

29. Rövidlejáratú kötelezettségek

29.1. Rövidlejáratú hitelek

Megnevezés	2025.12.31. HUF (eFt)	2025.12.31. EUR
Ber.és fejl.hitel 2025.évi tőke RLK átsorolás - K&H Bank (EUR)	276 849	718 341,34
Összesen	276 849	718 341,34

A rövidlejáratú hitelek mérlegsoron a beruházási és fejlesztési hitelek következő évben esedékes törlesztő részleteinek értéke jelenik meg.

29.2. Rövidlejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A Társaság a fordulónapon kapcsolt vállalkozással szemben rövidlejáratú kötelezettséget nem tart nyilván.

29.3. Rövidlejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben

Megnevezés	2024.12.31 E Ft	2025.12.31 E Ft	Változás E Ft	Index %
Széchenyi Étterem Kft.	28 514	34 231	5 717	120,0%
Összesen	28 514	34 231	5 717	120,0%

A rövidlejáratú kötelezettségek értéke jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben soron a Széchenyi Étterem Kft. felé a fordulónapon fennálló még el

nem számolt készpénzmentes fizetés (Festipay) kapcsán a Kft-ét megillető bevétel összege, kaució, valamint egyéb szolgáltatás összege szerepel.

29.4. Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás	Index
	E Ft	E Ft	E Ft	%
Vendég fogyasztói letétek	331 721	364 849	33 128	110,0%
Kaució, letét, óvadék	211 736	275 305	63 569	130,0%
Jótéjesítési garancia	19 875	39 110	19 235	196,8%
Személyi jövedelemadó elszámolása	181 760	191 439	9 679	105,3%
Rehabilitációs hozzájárulás kötelezettség	17 048	21 788	4 740	127,8%
Társasági adó	0	40 262	40 262	0,0%
Környezetterhelési díj	2	0	-2	0,0%
Cégautó adó kötelezettség	656	595	-61	90,7%
Vízkezelés használati díj kötelezettség	58 547	58 342	-205	99,6%
Szociális hozzájárulási adó kötelezettség	147 622	164 313	16 691	111,3%
Iparüzési adó	72 488	12 744	-59 744	17,6%
Innovációs járulék	34 476	24 868	-9 608	72,1%
Fizetendő általános forgalmi adó	582 212	616 119	33 907	105,8%
Idegenforgalmi adó	0	8	8	0,0%
Jövedelem kifizetés	450 169	507 398	57 229	112,7%
Széchenyi kártya kifizetés	25	1	-24	4,0%
Foglalkoztatót terhelő nyugdíjjárulék kötelezettség	1 011	572	-439	56,6%
Egyéni TB járulék	199 704	221 624	21 920	111,0%
Munkáltatói táppénz hozzájárulás (1/3)	3 204	3 537	333	110,4%
Alkalmi munkavállalók közterhei kötelezettség	210	416	206	198,1%
Bányajáradék	110	128	18	116,4%
Élelmiszerlánc felügyeleti díj	0	70	70	
Bírói, egyéb letiltás	1	1	0	100,0%
Szakszervezeti tagdíj kötelezettség	561	593	32	105,7%
Mérlegfordulónapig el nem számolt támogatási előleg	199 068	199 068	0	100,0%
Munkavállalói levonás, letiltás	3 238	3 919	681	121,0%
Vevő túlfizetések	2 452	14 931	12 479	608,9%
Összesen	2 517 896	2 762 000	244 104	109,7%

Az egyéb rövidlejáratú kötelezettségek értéke 9,7 %-kal nőtt, amelynek oka a kapott ajánlati biztosíték, garancia, a bérlők által fizetett kaució, a fizetendő áfa és társasági adó összegének növekedése, illetve növekedtek a bérhez kapcsolódó adók és járulékok.

30. Passzív időbeli elhatárolások

30.1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás	Index
	E Ft	E Ft	E Ft	%
Fürdőbérletek passzív időbeli elhatárolása	548 253	619 302	71 049	113,0%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása (egyéb)	25 794	21 761	-4 033	84,4%
Összesen	574 047	641 063	67 016	111,7%
Ebből kapcsolt váll. szemben:	0	0	0	

A fürdőbérletek passzív időbeli elhatárolások növekedésének oka, a nagyszámú fürdőbérlet és a fordulónap utáni időpontra szóló belépőjegy értékesítéséből származó bevételek következő évre jutó összegének elhatárolása.

Az egyéb bevételek passzív időbeli elhatárolásában bekövetkezett csökkenést a Zuglói Önkormányzat részére 2016. évben kiszámlázott, 15 évre szóló területhasználat díj tárgyévve eső részének feloldása okozza.

30.2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása

Megnevezés	2024.12.31 E Ft	2025.12.31 E Ft	Változás E Ft	Index %
Mérlegfordulónap előtti időszakot terhelő költségek elhat.kapcsolt váll.szemben	9 875	9 875	0	0,0%
Mérlegfordulónap előtti időszakot terhelő költségek elh. egyéb vállalkozásokkal szemben	207 216	234 813	27 597	113,3%
Összesen	217 091	244 688	27 597	112,7%
Ebből kapcsolt váll. szemben:	9 875	9 875	0	100,0%
Budapest Főváros Önkormányzata	9 875	9 875	0	100,0%

A költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolásai között szerepelnek a Társaság 2025. évi teljesítménye alapján elhatárolt célprémiumok értéke (211.914 e Ft) és egyéb, a tárgyévet terhelő olyan költségek, ráfordítások, melyek csak a következő évben kerülnek kiszámlázásra, illetve kifizetésre. A kapcsolt vállalkozással szembeni elhatárolás összege a Szérűskert utcai tanuszoda 2025. évi bérleti díját tartalmazza.

30.3. Halasztott bevételek

Megnevezés	2024.12.31 E Ft	2025.12.31 E Ft	Változás E Ft	Index %
Egyéb fejlesztési célú halasztott bevételek	4 553 152	4 331 338	-221 814	95,1%
Egyéb térítés nélkül átvett eszközök értékének elhatárolása	226 097	214 959	-11 138	95,1%
Összesen	4 779 249	4 546 297	-232 952	95,1%
Ebből kapcsolt váll. szemben:	0	0	0	

A halasztott bevételek az előző évek során a beruházások fedezetére kapott fejlesztési támogatások elszámolt és feloldott összegét jelentik, illetve a térítés nélkül kapott eszközök piaci értékét.

31. Mérlegen kívüli tételek

Mérlegen kívüli tételt a Társaság nem tart nyilván.

Eredménykimutatás elemzése

32. Az eredménykimutatás főbb sorai

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás	Index
	E Ft	E Ft	E Ft	%
- Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	6 587 479	6 074 320	-513 159	92,2%
- Pénzügyi műveletek eredménye	82 143	76 153	-5 990	174,1%
- Adózás előtti eredmény	6 669 622	6 150 473	-519 149	92,2%
- Adózott eredmény	6 228 828	5 626 151	-602 677	90,3%

A tárgyévi értékesítés nettó árbevétele növekedett (+768.042 e Ft), valamint növekedtek az anyagjellegű ráfordítások (+692.683 e Ft), és a személyi jellegű ráfordítások (+1.081.308 e Ft), melyek együttes hatása összességében csökkentette az üzemi tevékenység eredményét. A tárgyévi pénzügyi műveletek eredményében bekövetkezett csökkenést a kevesebb lekötött betét és a kisebb kamat mérték indokolja. Az adózás előtti és az adózott eredmény változása a fenti táblázatban kerül bemutatásra.

33. Belföldi értékesítés nettó árbevétele

33.1. Értékesítés árbevétele tevékenységenkénti bontásban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás	Index
	E Ft	E Ft	E Ft	%
Főtevékenység árbevétele	24 814 215	24 545 256	-268 959	98,9%
Bérletek bevétele	697 994	890 911	192 917	127,6%
Exportértékesítés árbevétele	120 228	889 329	769 101	739,7%
Vízértékesítés árbevétele	126 289	163 761	37 472	129,7%
Egyéb tevékenység árbevétele	535 450	572 961	37 511	107,0%
Összesen	26 294 176	27 062 218	768 042	102,9%
Ebből kapcsolótváll. szemben:	0	79	0	
Budapest Főváros Önkormányzata	0	79	0	

A tárgyévi értékesítés nettó árbevétele 2,9 %-os növekedést mutat, ugyanakkor ezen belül a főtevékenység árbevétele csökkent, amelyet a Gellért Fürdő 2025.09.30-i felújítás miatti bezárása indokol.

34. Export értékesítés nettó árbevétele

A tárgyév során a Társaság 889.329 e Ft értékben realizált export árbevételt, amely külföldi turisztikai partnereknek értékesített csoportos fürdőszolgáltatásokból származott. A tárgyévi exportértékesítés árbevétele 639,7 %-kal növekedett az előző évhez képest.

35. Aktivált saját teljesítmények értéke

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás	Index
	E Ft	E Ft	E Ft	%
Saját termelésű készletek állományváltozása	-4 850	8 380	13 230	-172,8%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	
Összesen	-4 850	8 380	13 230	-172,8%

Az aktivált saját teljesítmények értéke tárgyévben bekövetkező változását a Kolopi Iszapkitermelő Telepen történő gyógyiszap kitermelés mennyiségének változása okozza.

A 2024. évi beszámoló eredménykimutatásában a saját termelésű készletek állományváltozása tévesen a saját előállítású eszközök aktivált értéke soron került feltüntetésre. A kiegészítő mellékletben azonban helyesen került bemutatásra, az aktivált saját teljesítmények összegére, valamint az eredményre ez hiba hatást nem gyakorol, számszaki hatása nincs, a Társaság számviteli politikája szerint nem minősül jelentős hibának.

36. Egyéb bevételek

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás	Index
	E Ft	E Ft	E Ft	%
Értékesített tárgyi eszközök bevétele	68 262	205 591	137 329	301,2%
Támogatások miatt elszámolt halasztott bevétel	222 484	226 339	3 855	101,7%
Térítés nélkül átvett anyagok, eszközök miatt elszámolt halasztott bevétel	11 700	11 138	-562	95,2%
Költségvetésből kapott támogatás	4 046	8 654	4 608	213,9%
Céltartalék felhasználás	534 893	155 601	-379 292	29,1%
Különféle egyéb bevétel	57 688	59 602	1 914	103,3%
Előző évek eredmény helyesbítése	576	10	-566	1,7%
Visszaírt értékvesztés	16	37 690	37 674	0,0%
Kapott kártalanítás, kártérítés	13 697	27 695	13 998	202,2%
Kapott kötbér, engedmény, késedelmi kamat	2 956	24 398	21 442	825,4%
Összesen	916 318	756 718	-159 600	82,6%
Ebből kapcsolt váll. szemben:	0	0	0	

Az egyéb bevételek összességében 17,4 %-kal csökkentek a bázisértékhez képest. A korábban megképzett céltartalékból a tárgyévben feloldott összeg 155.601 e Ft, amely 379.292 e Ft-tal kevesebb az előző évinél. Tárgyi eszközök értékesítéséből származó bevétel tartalmazza a Gellért Fürdő és Hotel ingatlanrész csere értékesítésének eredményét, amely 204.881 e Ft.

37. Anyagjellegű ráfordítások

Az anyagjellegű ráfordítások között kell kimutatni a vásárolt és felhasznált anyagok értékét, az igénybe vett (vásárolt) szolgáltatások – le nem vonható általános forgalmi adót is magában foglaló – értékét, az egyéb szolgáltatások értékét, az eladott áruk beszerzési értékét és az eladott (közvetített) szolgáltatások értékét.

37.1. Anyagköltség

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás	Index
	E Ft	E Ft	E Ft	%
Üzemeltetési anyagfelhasználás	410 720	399 490	-11 230	97,3%
Egyéb anyagfelhasználás	179 645	146 034	-33 611	81,3%
Közüzemi díjak (villamosenergia, földgáz, víz)	1 532 552	1 548 614	16 062	101,0%
Tisztítószeresek, vegyszerek	190 047	173 902	-16 145	91,5%
Nyomtatványok, irodaszerek	14 929	16 206	1 277	108,6%
Egy éven belül elhasználódó anyagi eszközök költségei	148 736	186 666	37 930	125,5%
Összesen	2 476 629	2 470 912	-5 717	99,8%
Ebből kapcsolt váll. szemben:	0	0	0	

Az anyagköltségek tekintetében számottevő változás nem történt, 0,2 %-kal csökkentek a bázisévhez képest.

37.2. Igénybe vett szolgáltatások értéke

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás	Index
	E Ft	E Ft	E Ft	%
Szállítási költségek	32 550	30 735	-1 815	94,4%
Utazási és kiküldetési költségek	11 988	19 484	7 496	162,5%
Hirdetés-, reklám-, propagandaköltségek	59 026	64 596	5 570	109,4%
Közüzemi szolgáltatások igénybevétele (csatornadíj, távhő, kéményseprés)	1 468 996	1 593 636	124 640	108,5%
Bérleti díjak	79 342	120 396	41 054	151,7%
Karbantartási költségek	701 193	980 635	279 442	139,9%
Szakértői, tanácsadói, ügyvédi díjak	68 429	112 108	43 679	163,8%
Posta, telefon, telefax és egyéb telekommunikációs költségek	51 035	53 298	2 263	104,4%
Munkaerő kölcsönzés	64 576	58 662	-5 914	90,8%
Őrzési-, vagyónvédelmi költségek	48 530	59 180	10 650	121,9%
Takarítás, vegytisztítás, kártevőirtás	149 709	113 872	-35 837	76,1%
Jutalék (behajtási, értékesítési, egyéb)	297 970	389 542	91 572	130,7%
Oktatás, továbbképzés	21 620	17 759	-3 861	82,1%
Üzemegészségügyi, orvosi szolgáltatások	49 689	47 359	-2 330	95,3%
Üzemeltetési, fürdőszolgáltatási díjak	18 993	20 429	1 436	107,6%
Egyéb igénybevett szolgáltatások	145 742	135 389	-10 353	92,9%
Összesen	3 269 388	3 817 080	547 692	116,8%
Ebből kapcsoló váll. szemben:	0	0	0	

Az igénybe vett szolgáltatás értékének növekedésének fő okai a közüzemi díjak között a csatornadíj emelkedése, a megnövekedett forgalom miatti jutalékok emelkedése (Festipay, webshop üzemeltetés, kártya szolgáltatók díjai), a fürdők állagmegóvása miatt elvégzett karbantartásokra fordított összeg növekedése.

37.3. Egyéb szolgáltatások értéke

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás	Index
	E Ft	E Ft	E Ft	%
Hatósági, igazgatási, szolgáltatási díjak	25 739	36 319	10 580	141,1%
Pénzügyi szolgáltatások, biztosítások	320 752	324 348	3 596	101,1%
Összesen	346 491	360 667	14 176	104,1%
Ebből kapcsoló váll. szemben:	0	0	0	

Az egyéb szolgáltatások értékének növekedésének oka, hogy a nagyobb forgalom miatti banki tranzakciók nagyobb bankköltséget generáltak, a hatósági, igazgatási díjak között emelkedett a közbeszerzési eljárásokra fordított hatósági díj összege.

37.4. Eladott áruk beszerzési értéke

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás	Index
	E Ft	E Ft	E Ft	%
Eladott áru beszerzési értéke	285 623	339 840	54 217	119,0%
Összesen	285 623	339 840	54 217	119,0%
Ebből kapcsoló váll. szemben:	0	0	0	

A fürdőkben nőtt az áruértékesítésből (papucs, úszósapka, törölközők) származó bevétel, ezzel párhuzamosan az eladott áruk beszerzési értéke is emelkedett a bázishoz viszonyítva.

37.5. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás	Index
	E Ft	E Ft	E Ft	%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	172 767	255 082	82 315	147,6%
Összesen	172 767	255 082	82 315	147,6%
Ebből kapcsolt váll. szemben:	0	0	0	

A közvetített szolgáltatások értéke a bérlők felé továbbszámlázott rezsiköltséget és az egyes fürdőszolgáltatásokhoz (pl. Dayspalm) igénybe vett szolgáltatást tartalmazza.

37.6. Termék és szolgáltatások import beszerzése

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás	Index
	E Ft	E Ft	E Ft	%
Egyéb anyagköltség	1 196	1 489	293	124,5%
Vásárolt készletek	1 895	2 110	215	111,3%
Termékimport összesen	3 091	3 599	215	116,4%
Bérelti díjak	1 101	1 798	697	163,3%
Egyéb igénybevett szolgáltatások	8 000	694	-7 306	8,7%
Szolgáltatásimport összesen	9 101	2 492	-6 609	27,4%
Összes import	12 192	6 091	-6 101	50,0%

38. Személyi jellegű ráfordítások¹

A tárgyévi személyi jellegű ráfordítások 10,3 %-kal nőttek a bázis évhez képest. Ennek egyik oka társasági létszám emelkedése részben a medenceőri létszám betöltése és egyes központi funkciók (közbeszerzés, belső ellenőrzés, műszaki ellenőrök). A Társaság a Fővárosi a Társasági bérmegállapodással összhangban 2025. 01. 01-től átlagosan 8% béremelést hajtott végre, a kiváló teljesítményhez kapcsolódóan a dolgozók jelentős körének évvégén jutalmat biztosított, valamint decemberben bérmegtakarítás terhére további 1% alpbér emelés került kifizetésre. A növekedéshez szintén hozzájárult a rendezvényekre, és a strandszezonban vállalt túlmunkákra kifizetett díjak, pótlékok.

38.1. Bérköltség

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás	Index
	E Ft	E Ft	E Ft	%
Fizikai	5 235 580	5 621 605	386 025	107,4%
Szellemi	3 423 170	3 949 520	526 350	115,4%
Összesen	8 658 750	9 571 125	912 375	110,5%

¹ A bemutatásra kerülő arányok a fizikai és szellemi kategóriák vonatkozásában jogszabály alapján történő besoroláson alapulnak. Az arányokra jelentős hatással bír a gyógymasszőrök FEOR alapján történő szellemi munkakörbe történő átsorolási kötelezettsége.

38.2. Személyi jellegű egyéb kifizetések

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás	Index
	E Ft	E Ft	E Ft	%
Fizikai	420 042	430 223	10 181	102,4%
Szellemi	243 906	273 832	29 926	112,3%
Összesen	663 948	704 055	40 107	106,0%

38.3. Bérjárulékok

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás	Index
	E Ft	E Ft	E Ft	%
Szociális hozzájárulás	1 024 168	1 131 082	106 914	110,4%
Rehabilitációs hozzájárulás	74 437	88 461	14 024	118,8%
Táppénz hozzájárulás	29 409	35 660	6 251	121,3%
Egyszerűsített fogl.közterhe	1 952	3 584	1 632	183,6%
Foglalkoztatót terhelő TB járulék	2	7	5	350,0%
Összesen	1 129 968	1 258 794	128 826	111,4%

38.4. Átlagos statisztikai létszám

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás	Index
	fő	fő	fő	%
A szervezet tevékenységében részt vevő átlagos éves létszám				
Fizikai	750	747	-3	99,6%
Szellemi	311	340	29	109,3%
Összesen	1 061	1 087	26	102,5%
Teljes munkaidős foglalkoztatottra átszámított átlagos éves statisztikai létszám				
Összesen	1 040	1 071	31	103,0%

38.5. Személyi jellegű ráfordítások kapcsolt vállalkozásokkal szemben

Kapcsolt vállalkozással szemben személyi jellegű ráfordítás a tárgyévben nem merült fel.

39. Értékcsökkenési leírás

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás	Index
	E Ft	E Ft	E Ft	%
Terv szerinti lineáris értékcsökkenés	1 951 296	1 850 221	-101 075	94,8%
Egy összegben elszámolt értékcsökkenés	92 673	88 426	-4 247	95,4%
Értékcsökkenés összesen	2 043 969	1 938 647	-105 322	94,8%

Az értékcsökkenés összegében az előző évhez képest számottevő változás nem történt. A Társaság által a tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenés javarészt lineáris módszerrel került elszámolásra, a fennmaradó közel 4,5 % a tárgyévben használatba vett eszközök egyösszegű leírásából adódott.

40. Egyéb ráfordítások

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás	Index
	E Ft	E Ft	E Ft	%
Értékesített tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	10 345	80	-10 265	0,8%
Káreseménnyel, kártérítéssel kapcs.ráfordítások	48 983	6 393	-42 590	0,0%
Bírság, késedelmi kamat	41 390	625	-40 765	1,5%
Pótlékok (önell., kés.), kötbér	11 316	12 891	1 575	113,9%
Terven felüli értékcsökkenés	4 052	1 074	-2 978	26,5%
Hiányzó, selejtezett készlet	1 596	347	-1 249	21,7%
Követelések értékvesztése	132	450	318	340,9%
Építményadó	120 827	146 813	25 986	121,5%
Telekadó	104 423	125 281	20 858	120,0%
Helyi iparüzési adó	467 183	479 928	12 745	102,7%
Gépjármű adó	0	656	656	0,0%
Innovációs járulék	70 077	71 989	1 912	102,7%
Környezetterhelési díj	747	415	-332	55,6%
Cégautóadó	2 661	2 403	-258	90,3%
Vízkezelés hozzájárulás	113 756	121 599	7 843	106,9%
Bányajáradék	292	318	26	108,9%
Közművezeték adó	422	0	-422	0,0%
Turizmusfejlesztési hozzájárulás	162	127	-35	78,4%
Kiskereskedelmi adó	366	0	-366	0,0%
Le nem vonható áfa	31 370	31 908	538	101,7%
Előző éveket érintő tételek	539 764	32 628	-507 136	6,0%
Különbféle egyéb ráfordítás	768	869	101	113,2%
Egyéb ráfordítások összesen	1 570 632	1 036 794	-533 838	66,0%
Ebből kapcsolt váll. szemben:	0	0	0	

Az egyéb ráfordítások értéke összességében 34 %-kal csökkent a bázis értékhez képest. A pótlékok, kötbér jogcímen elszámoltak emelkedését a víziközmű-fejlesztési kvóta túllépése magyarázza (Rudas és Pesterzsébeti Fürdő), míg a követelés, értékvesztés növekedése a kisösszegű követelésekkel (kitiltáshoz kapcsolódó ügyintézési átalány) indokolható.

Az előző éveket érintő tételek között a bázis évben szerepelt a korábbi évekre kiszámlázott csatornadíj szerepel, amelynek idén már nincs hatása, a csökkenést jelentős részben ez indokolja.

41. Pénzügyi tevékenység eredménye

41.1. Pénzügyi műveletek bevételei

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás	Index
	E Ft	E Ft	E Ft	%
Kapott kamat	231 846	126 533	-105 313	54,6%
Kapott osztalék	25 000	30 000	5 000	120,0%
Pénzügyi tev. egyéb bevétele	54 519	37 710	-16 809	69,2%
Pénzügyi m. bevételei összesen	311 365	194 243	-117 122	62,4%
Ebből kapcsolt váll. szemben:	1 437	0	-1 437	0,0%
Budapest Főváros Önkormányzata	1 437	0	-1 437	0,0%

A kapott kamatok a Társaság év közben lekötött pénzeszközei után járó jóváírt kamatok összegét jelentik, csökkenésének oka a bázisévhez képest a tárgyévben kevesebb lekötött pénzeszköz rendelkezésre állása, illetve a kamatok mértékének csökkenése. A kapott

osztalék a Széchenyi Étterem Kft-től származik. A pénzügyi tevékenység egyéb bevételek növekedése árfolyamnyereségből adódik, amelyből a tárgyévben kevesebb realizálódott.

41.2. Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	2024.12.31 E Ft	2025.12.31 E Ft	Változás E Ft	Index %
Fizetett kamat	81 279	21 005	-60 274	25,8%
Pénzügyi tev. egyéb ráfordítása	147 943	97 085	-50 858	65,6%
Pénzügyi m. ráfordításai összesen	229 222	118 090	-111 132	51,5%
Ebből kapcsolt váll. szemben:	0	0	0	

A pénzügyi műveletek ráfordításaiban a fizetett kamatok soron jelennek meg a beruházási hitelek tárgyévre eső, megfizetett kamatterhei, amely a tőkével párhuzamosan csökkent. A pénzügyi tevékenység egyéb ráfordításai között kevesebb árfolyamveszteség került elszámolásra.

42. A vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzet értékelése

A pénzügyi helyzetet a likviditási, az adósságállományra, a vagyoni helyzetre, valamint a jövedelmezőségre vonatkozó mutatók alapján szemléltetjük.

		2024.12.31		2025.12.31	
Likviditási mutató I.	= $\frac{\text{Pénzállomány}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	$\frac{1\,387\,487}{4\,994\,831} = 27,8\%$		$\frac{3\,987\,071}{4\,052\,664} = 98,4\%$	
Likviditási mutató II.	= $\frac{\text{Pénzáll. + köv.}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	$\frac{5\,062\,669}{4\,994\,831} = 101,4\%$		$\frac{4\,734\,934}{4\,052\,664} = 116,8\%$	
Likviditási ráta	= $\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	$\frac{5\,480\,580}{4\,994\,831} = 109,7\%$		$\frac{5\,081\,171}{4\,052\,664} = 125,4\%$	
Eladósodottság	= $\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$	$\frac{6\,132\,117}{31\,733\,597} = 19,3\%$		$\frac{5\,063\,684}{32\,059\,748} = 15,8\%$	
Tőkeerősség	= $\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Források összesen}}$	$\frac{31\,733\,597}{43\,927\,274} = 72,2\%$		$\frac{32\,059\,748}{42\,891\,052} = 74,7\%$	
Nettó eladósodottság	= $\frac{\text{Kötelezett.-követel.}}{\text{Saját tőke}}$	$\frac{2\,456\,935}{31\,733\,597} = 7,7\%$		$\frac{4\,315\,822}{32\,059\,748} = 13,5\%$	
Saját-tőke-arányos	= $\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	$\frac{6\,228\,828}{31\,733\,597} = 19,6\%$		$\frac{5\,626\,151}{32\,059\,748} = 17,5\%$	
Árbevétel-arányos	= $\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Értékesítés árbev.}}$	$\frac{6\,228\,828}{26\,294\,176} = 23,7\%$		$\frac{5\,626\,151}{27\,062\,218} = 20,8\%$	
Befektetett eszközök	= $\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befekt. eszközök}}$	$\frac{31\,733\,597}{38\,406\,503} = 82,6\%$		$\frac{32\,059\,748}{37\,777\,126} = 84,9\%$	

43. A társasági adó levezetése

Társasági adó számítás

	<u>Növelő tételek</u>	<u>Csökkentő tételek</u>
Adózás előtti eredmény	6 150 473	
Céltartalék képzése/felhasználása		155 601
Értékcsökkenési leírás	1 975 495	1 831 019
Kapott osztalék		30 000
Követelés értékvesztése/visszairás	450	37 690
Ráfordításként elszámolt jogerős bírság, Art. és Tb-törvények szerinti jogkövetkezmények az önellenőrzési	397	0
Műemléki ingatlan beruházás		254 238
Adóellenőrzés, önellenőrzés elszámolt összege	857	
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költségek	6 681	0
Módosító tételek összesen	1 983 880	2 308 548
Adóalap	5 825 805	
Fizetendő adó 9%	9%	524 322
Adókedvezmények		0
Korrigált társasági adó		524 322

Jövedelem-(nyereség) minimum számítás

Adózás előtti eredmény	6 150 473
Társasági adó alapja	5 825 805
A vállalkozás összes bevétele	28 013 179
Korrigált összes bevétel	28 013 179
Jövedelem minimum összege (2%) / Adóalap	560 264
Jövedelem-(nyereség) minimum adófizetési kötelezettség	50 424

III. Tájékoztató adatok

44. A beszámoló aláírására jogosult személy:

- neve: Borosné Szűts Ildikó Katalin
- címe: 1037 Budapest, Máramaros út 11/B.

45. Kapott támogatások

A Miniszterelnökség által 2019. évben a Józsefvárosi Strand és Gyógyfürdő beruházás előkészítésének érdekében kútfúrás megvalósítására nyújtott 199.068 e Ft támogatási előleget a Társaság mérlegfordulónapig el nem számolt támogatási előlegként tartja nyilván könyveiben, tekintettel arra, hogy a Támogató a Társaság által benyújtott beszámolót és

elszámolást a mérlegfordulónapig nem hagyta jóvá. A tárgyévben kapott támogatása nem volt a Társaságnak.

46. Kutatás és kísérleti fejlesztés

A Társaság kutatás és kísérleti fejlesztés tevékenységet a tárgyidőszakban nem végzett.

47. Adózásra vonatkozó nyilatkozat

Az adóhatóság a vonatkozó adójogszabályokban foglalt határidőn belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat, és pótlólagos adót vagy bírságot állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

Budapest, 2026. 02. 20.


.....
Borosné Szűts Ildikó Katalin
vezérigazgató



1. számú melléklet

Immateriális javak és tárgyi eszközök változása
(adatok e Ft-ban)

Megnevezés	Nyitó bruttó érték	Növekedés átsorolás	Csökkenés átsorolás	Átsorolások (+/-)	Záró bruttó érték	Nyitó Ecs	Ecs növekedés	Ecs csökkenés	Átsorolások (+/-)	Záró Ecs	Nyitó könyv sz. érték	Záró könyv sz. érték
Immateriális javak összesen	670 115	139 763	82 798	56 955	727 070	533 702	78 874	24 935	53 939	587 641	136 413	139 429
Használati vagyoni értékű jogok	37 057	10 361	0	10 361	47 417	33 621	6 761	0	6 761	40 382	3 436	7 035
Vásárolt szoftverek	591 621	47 502	24 935	22 567	614 188	470 959	69 163	24 935	44 228	515 227	120 622	98 961
Szellemi termékek	40 720	0	0	0	40 720	29 082	2 950	0	2 950	32 032	11 638	8 688
Adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Befizetetlen immateriális javak	717	81 890	57 863	24 027	24 744	0	0	0	0	0	717	24 744
Tárgyi eszközök összesen	59 760 086	2 383 861	1 334 828	1 049 033	60 809 119	21 848 860	1 859 773	142 510	1 717 264	25 283 387	37 911 226	37 242 996
Ingatlanok és kapcs.vagyoni é.jogok összesen	45 878 482	525 780	48 747	477 033	46 355 515	10 725 123	1 087 459	15 117	1 072 342	11 797 464	35 153 360	34 558 051
Telek	2 886 582	0	0	0	2 886 582	0	0	0	0	0	2 886 582	2 886 582
Saját használatú ingatlanok	29 061 750	402 778	48 717	354 061	29 415 811	5 034 325	599 187	15 096	584 091	5 618 415	24 027 426	23 797 396
Idegen ingatlanon végzett beruházás	83 939	0	0	0	83 939	28 921	5 036	0	5 036	33 957	55 018	49 981
Egyéb építmények	13 846 211	123 002	30	122 972	13 969 183	5 661 877	483 236	21	483 215	6 145 092	8 184 334	7 824 092
Műszaki berendezések gépek járművek összesen	9 997 978	296 516	29 899	266 627	10 264 604	8 732 408	546 227	29 815	516 413	9 248 820	1 265 570	1 015 784
Termelő gépek, berendezések	9 818 721	271 246	29 878	241 368	10 060 089	8 618 261	533 984	29 804	504 180	9 122 441	1 200 460	937 648
Termelésben részt vevő járművek	179 257	25 270	11	25 259	204 515	114 147	12 243	11	12 232	126 379	65 110	78 137
Egyéb berendezések felszerelések járművek összesen	2 792 700	317 643	99 300	218 343	3 011 042	2 991 330	226 087	97 578	128 509	2 519 839	401 370	491 203
Egyéb járművek	60 956	0	2 300	-2 300	58 656	49 123	0	1 840	-1 840	47 283	11 834	11 374
Irodai, igazgatási berendezések	378 960	26 546	12 425	14 120	399 080	355 387	23 181	12 189	10 982	366 369	23 572	26 711
Egyéb gépek berendezések	2 335 381	291 097	84 575	206 522	2 541 903	1 986 332	202 906	83 539	119 367	2 105 700	349 049	436 203
Képzőművészeti alkotások	17 402	0	0	0	17 402	487	0	0	0	487	16 915	16 915
Beruházások összesen	1 090 926	1 243 922	1 156 892	87 030	1 177 957	0	0	0	0	0	1 090 926	1 177 957
Beruházásokra adott előlegek	11 427	13 006	16 944	-3 938	7 489	0	0	0	0	0	11 427	7 489
Befizetetlen beruházások	1 079 499	1 230 916	1 139 948	90 968	1 170 468	0	0	0	0	0	1 079 499	1 170 468
Összesen	60 430 200	2 523 614	1 417 626	1 105 988	61 536 188	22 382 562	1 938 647	167 445	1 771 203	25 871 028	38 047 639	37 382 424

Nem tartalmazza a vagyonegyenlezen lévő Rudas Fürdő Déli épületrésznyel elengedett visszafizetési kötelezettségének értékét (393.952 e Ft).

2. számú melléklet

Vagyonekezelésbe átvett eszközök változása (adatok e Ft-ban)

Megnevezés	Nyitó bruttó érték 2025.01.01.	Növekedés átsorolás	Csökkenés átsorolás	Átsorolások (+/-)	Záró bruttó érték	Nyitó Écs 2025.01.01.	Écs növekedés	Écs csökkenés	Átsorolások (+/-)	Záró Écs	Nyitó KSZÉ	Záró KSZÉ
Inmaterális javak összesen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vásárolt szoftverek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Szellemi termékek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen	957 619	52 927	0	0	1 010 546	286 745	35 838	0	0	322 583	670 874	687 963
Ingtatlanok és kapcs.vagyoni é.jogok összesen	719 573	27 335	0	0	746 908	126 751	19 341	0	0	146 092	592 822	600 816
Telek	100 000	0	0	0	100 000	0	0	0	0	0	100 000	100 000
Ingtatlanok Lsz. 16467, 14559 (ebből építmény 16468 ráakt., 25464)	440 646	0	0	0	440 646	64 001	8 113	0	0	72 114	376 645	368 532
Egyéb építmények	178 927	27 335	0	0	206 262	62 750	11 228	0	0	73 977	116 177	132 284
Műszaki berendezések gépek járművek összesen	171 137	25 592	0	0	196 729	113 928	16 498	0	0	130 425	57 209	66 303
Termelő gépek, berendezések	171 137	25 592	0	0	196 729	113 928	13 461	0	0	127 389	57 209	69 340
Termelésben részt vevő járművek	0	0	0	0	0	0	3 037	0	0	3 037	0	-3 037
Egyéb berendezések felszerelések járművek összesen	66 910	0	0	0	66 910	46 066	0	0	0	46 066	20 843	20 844
Egyéb járművek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Irodai, igazgatási berendezések	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb gépek berendezések	66 910	0	0	0	66 910	46 066	0	0	0	46 066	20 843	20 844
Összesen	957 619	52 927	0	0	1 010 546	286 745	35 838	0	0	322 583	670 874	687 963

3. sz. melléklet

Cash-Flow kimutatás
(adatok E Ft-ban)

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	1 609 003	4 563 448
Működési cash-flow (1-13. sorok)		
1.a. Adózás előtti eredmény	+/- 6 669 622	6 150 473
<i>ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás</i>	4 046	8 654
1.b. Korrekciók az adózás előtti eredményben	+ 55 485	-44 046
1. Korrigált adózás előtti eredmény (1a + 1b)	6 725 107	6 106 427
2. Elszámolt amortizáció	+ 2 043 969	1 938 647
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás	+/- 7 360	-36 166
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+/- -534 893	-155 601
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+/- -55 478	-205 511
6. Szállítói kötelezettség változása	+/- 375 900	-410 371
7. Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	+/- 134 979	245 013
8. Passzív időbeli elhatárolások változása	+/- -145 226	-138 339
9. Vevőkövetelés változása	+/- -945 038	2 948 911
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	+/- -245 097	87 323
11. Aktív időbeli elhatárolások változása	+/- -11 786	7 436
12. Fizetett adó (nyereség után)	- 440 794	-524 322
13. Fizetett (fizetendő) osztalék, részesedés	- 5 300 000	-5 300 000
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-989 557	-1 074 833
Befektetési cash-flow (14-16. sorok)		
14. Befektetett eszközök beszerzése	- 1 082 819	-1 310 424
15. Befektetett eszközök eladása	+ 68 262	205 591
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, bevá	+	0
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-	0
18. Kapott osztalék, részesedés	+ 25 000	30 000
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-1 235 823	-875 513
Finanszírozási cash-flow (17-27. sorok)		
19. Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)	+	0
20. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+	0
21. Hitel és kölcsön felvétele	+	0
22. Véglegesen kapott pénzeszköz	+ 4 046	8 654
23. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőke szállítás)	-	0
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-	0
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	- 1 239 769	-883 467
26. Véglegesen átadott pénzeszköz	-	-700
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	+/- -616 377	2 613 101
27. Devizás pénzeszközök ártértékelése	+ -84 431	-13 517
IV. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV.+27. sorok)	+/- -700 808	2 599 584
Nyitó pénzeszköz	2 088 295	1 387 487
Záró pénzeszköz	1 387 487	3 987 071
	-700 808	2 599 584

Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2025. évi Üzleti Jelentés



Borosné Szűts Ildikó
Borosné Szűts Ildikó
vezérigazgató



Budapest, 2026. február 20.

Tartalomjegyzék

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	4
2. A TULAJDONOSI SZERKEZET	4
3. A TÁRSASÁG SZÉKHELYE, TELEPHELYEI	4
4. TÁRSASÁG BEFEKTETÉSE	5
5. TÁRSASÁG GAZDÁLKODÁSA	5
5.1. A GAZDÁLKODÁS KIEMELT ADATAI	5
5.2. VENDÉGFORGALOM	6
5.2.1. <i>Wellness üzletág vendégforgalmának alakulása fürdőegységenként</i>	7
5.2.2. <i>Vendégforgalom alakulása gyógyászat területén</i>	9
5.3. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELÉNEK MEGOSZLÁSA	10
5.3.1. <i>Bevételek megoszlása a szervezeti egységek között</i>	11
5.3.2. <i>A gyógyászati üzletág árbevétele</i>	13
5.4. ÁR- ÉS KEDVEZMÉNYPOLITIKA	15
5.4.1. <i>Bevételtermelésre ható főbb döntések</i>	15
5.4.2. <i>Kedvezmények a hazai vendégek részére</i>	15
5.4.3. <i>Kedvezmények nyújtása a Tulajdonosi határozatoknak megfelelően</i>	16
5.4.4. <i>Zsigmondy-klubtagság, online Zsigmondy</i>	18
5.4.5. <i>Hosszított nyitvatartás bevezetése</i>	18
5.5. SZOLGÁLTATÁSMINŐSÉG, SZOLGÁLTATÁSFEJLESZTÉS	19
5.5.1. <i>Saját szervezésű rendezvények</i>	19
5.5.2. <i>Rendezvények kooperációban</i>	19
5.5.3. <i>Lumina-park – Palatinus</i>	20
5.5.4. <i>Minőségi szolgáltatásnyújtás emelése – In house sales</i>	20
5.5.5. <i>Önkormányzatokkal történő sikeres együttműködés</i>	20
5.5.6. <i>Corporate és MICE piac</i>	21
6. A TÁRSASÁG EREDMÉNYÉNEK ALAKULÁSA	21
6.1.1. <i>Az értékesítés nettó árbevétele</i>	21
6.1.2. <i>Aktivált saját teljesítmények értéke</i>	21
6.1.3. <i>Egyéb bevételek értéke</i>	22
6.1.4. <i>Anyagjellegű ráfordítások értéke</i>	22
6.1.4.1. <i>A közműszolgáltatások költségeinek alakulása</i>	22
6.1.4.2. <i>Közüzemi költségek mennyiségi változása</i>	23
6.1.4.3. <i>Igénybe vett szolgáltatások értékének alakulása</i>	23
6.1.5. <i>Személyi jellegű ráfordítások értéke</i>	24
6.1.6. <i>Értékcsökkenés</i>	24
6.1.7. <i>Egyéb ráfordítások értéke</i>	25
6.1.8. <i>Pénzügyi műveletek eredménye</i>	25
7. BERUHÁZÁSOK ALAKULÁSA	26
7.1. BERUHÁZÁSOK ALAKULÁSA 2025. ÉVI TERVIDŐSZAK ÉS BÁZISIDŐSZAKHOZ VISZONYÍTVA	26

7.2.	BERUHÁZÁSOK ALAKULÁSA TÁRGYIDŐSZAKBAN A TERVHEZ ÉS BÁZISHOZ KÉPEST	
	27	
8.	LIKVIDITÁSI HELYZET	27
9.	MUNKAERŐ ÉS LÉTSZÁM GAZDÁLKODÁS	28
9.1.	LÉTSZÁM ALAKULÁSA	28
9.2.	FLUKTUÁCIÓ	28
9.3.	LÉTSZÁMGAZDÁLKODÁS	29
9.4.	BÉRGAZDÁLKODÁS	29
10.	KÖRNYEZETTUDATOS MŰKÖDÉS	30
10.1.	VÍZGAZDÁLKODÁS	30
10.2.	VILLAMOSENERGIA GAZDÁLKODÁS	31
10.3.	FÖLDGÁZGAZDÁLKODÁS	32
10.4.	TÁVHŐGAZDÁLKODÁS	32
10.5.	EGYÉB KÖRNYEZETTUDATOS TÁRSASÁGI INTÉZKEDÉSEK	33
11.	KÖZBESZERZÉSI ELJÁRÁSOK	34
11.1.	LEZÁRT KÖZBESZERZÉSI ELJÁRÁSOK	34
11.2.	ELŐKÉSZÍTÉS ALATT ÁLLÓ KÖZBESZERZÉSI ELJÁRÁSOK	35
11.3.	FOLYAMATBAN LÉVŐ KÖZBESZERZÉSI ELJÁRÁSOK	35
1. SZ. MELLÉKLET	BGYH ZRT. 2025. ÉVI LIKVIDITÁSA	36
2. SZ. MELLÉKLET	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK GAZDÁLKODÁSA	37
3. SZ. MELLÉKLET	BGYH ZRT. 2024-2025. ÉVI EREDMÉNYKIMUTATÁSA	38

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A Társaság 2025. évi gazdálkodása kiegyensúlyozott volt, eredménytermelő képessége és likviditása megtartott, eredményessége többszörösen meghaladja a hazai fürdőszektor iparági átlagát.

Tárgyévben a Társaság valamennyi kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, beleértve a 2024. év után megállapított 5,3 Mrd Ft-os osztalék megfizetését is.

A Társaság 2025. évi céljai között kiemelt szerepet kapott az árbevétel és a nyereség növelése a szolgáltatások mennyiségi és minőségi javítása, a takarékos gazdálkodás, továbbá a hazai és külpiazi versenytársak árait alapul vevő aktív árpolitika alkalmazása.

A 2025. év rendkívüli sikereket hozott a Társaság életében, az árbevétel elérte a 27 Mrd Ft-ot, ami a bázis időszakot több mint 3%-kal, a tervet 4%-kal múlta felül.

A 2025. év meghatározó feladata volt a már meglévő kedvezményrendszerek – tulajdonosi döntés alapján történő – bővítése. Ennek keretében jelentős kedvezményrendszert dolgozott ki a Társaság a belföldi vendégforgalom megtartása és növelése érdekében.

A Társaság fenntartotta mindazokat az energetikai takarékosági intézkedéseket, amely a vendégforgalom – így a bevételek – veszélyeztetése nélkül a minőségi szolgáltatás érdekében folyamatosan érvényesíthetőek.

A Társaság humánerőforrás-gazdálkodása kellően hatékony és eredményes volt tárgyévben, a létszámellátottság stabil és kiegyensúlyozott működést biztosított.

A Társaság a mérleg fordulónap után bekövetkezett lényeges eseményekről, jelentős folyamatokról a kiegészítő mellékletben, míg a jövőbeni kilátásokról a 2026. évi üzleti tervében számol be részletesen.

2. A TULAJDONOSI SZERKEZET

A Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zártkörűen Működő Részvénytársaság (továbbiakban: Társaság) Alapítója Budapest Főváros Önkormányzata (továbbiakban: Alapító), melynek tulajdonosi jogait a Fővárosi Közgyűlés gyakorolja.

3. A TÁRSASÁG SZÉKHELYE, TELEPHELYEI

A Társaság székhelye: 1034 Budapest, Szőlő u. 38.

A Társaság fióktelepe:

Kolopfürdői Iszapkitermelő Telep 5061 Tizzasüly, 0121 hrsz.

Balatonboglári Üdülő 8630 Balatonboglár, Fiumei u. 14.

A Társaság telephelyei:

Csepeli Strandfürdő	1213 Budapest, Hollandi út 14.
Csillaghegyi Árpád Forrás és Székely Éva Uszoda	1038 Budapest, Pusztakúti út 2-6.
Dandár Gyógyfürdő	1095 Budapest, Dandár utca 3.
Pesterzsébeti Sós-jódos Gyógy- és Strandfürdő	1203 Budapest, Vízisport u. 2.
Király Gyógyfürdő	1027 Budapest, Fő utca 84.

Palatinus Gyógy-, Strand- és Hullámfürdő
(23800/4. hrsz.)
Paskál Gyógy- és Strandfürdő
Pünkösdfürdői Strandfürdő
Rác Hotel és Gyógyfürdő
Római Strandfürdő
Rudas Gyógyfürdő és Uszoda
Széchenyi Gyógyfürdő és Uszoda
Szt. Gellért Gyógyfürdő és Uszoda
Szt. Lukács Gyógyfürdő és Uszoda
Vízminőségvizsgáló Laboratórium

1007 Budapest, Margitsziget
1149 Budapest, Egressy út 178.
1039 Budapest, Királyok útja 269-271.
1013 Budapest, Hadnagy utca 8-10.
1031 Budapest, Rozgonyi Piroska u. 2.
1013 Budapest, Döbrentei tér 9.
1146 Budapest, Állatkerti körút 9-11.
1114 Budapest, Kelenhegyi út 2-4.
1023 Budapest, Frankel Leó út 25-29.
1114 Budapest, Orlay utca 7.

4. TÁRSASÁG BEFEKTETÉSE

A Társaság a Széchenyi Étterem Kft.-ben 25%-os üzletrésszel rendelkezik. A leányvállalat 2025. évi beszámolója az Éves beszámoló elkészítéséig nem került elfogadásra. A 2024. év után 30.000 e Ft osztalékban részesült a Társaság.

5. TÁRSASÁG GAZDÁLKODÁSA

5.1. A GAZDÁLKODÁS KIEMELT ADATAI

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2024. évi Bázis	2025. évi Terv	2025. évi Tény	Változás 2025 Tény- 2024 Bázis	Változás 2025. Tény- 2025. Terv	2025. Tény/ 2024. Bázis %	2025. Tény/ 2025. Terv %
Értékesítés nettó árbevétele	26 294 176	26 057 560	27 062 218	768 042	1 004 658	102,9%	103,9%
Anyagjellegű ráfordítások	6 550 898	7 254 075	7 243 581	692 683	-10 494	110,6%	99,9%
Személyi jellegű ráfordítások	10 452 666	11 689 494	11 533 974	1 081 308	-155 520	110,3%	98,7%
Értékcsökkenési leírás	2 043 969	1 798 932	1 938 647	-105 322	139 715	94,8%	107,8%
Adózott eredmény	6 228 828	4 658 771	5 626 151	-602 677	967 380	90,3%	120,8%
Beruházás	1 094 069	2 859 943	1 312 797	218 728	-1 547 146	120,0%	45,9%
Saját tőke	31 733 597	31 092 368	32 059 748	326 151	967 380	101,0%	103,1%
Jegyzett tőke	4 434 000	4 434 000	4 434 000	0	0	100,0%	100,0%
Hitelek	1 209 150	151 665	306 075	-903 075	154 410	25,3%	201,8%
Mérlegfőösszeg	43 927 274	41 601 414	42 891 052	-1 036 222	1 289 638	97,6%	103,1%
Foglalkoztatott létszám (fő)	1 061	1 090	1 087	26	-3	102,5%	99,7%
Fürdő és strand vendégforgalom (fő)	3 770 817	3 777 298	3 637 411	-133 406	-139 887	96,5%	96,3%
Gyógyászati vendégforgalom (fő)	196 493	180 745	182 941	-13 552	2 196	93,1%	101,2%
Összes vendégforgalom (fő)	3 967 310	3 958 043	3 820 352	-146 958	-137 691	96,3%	96,5%

A tervezési időszakban optimistának tűnő árbevétel tervet (26 Mrd Ft) sikerült túlszárnyalni 1 Mrd Ft-tal, míg a bázis évet 768 M Ft-tal. A vendégforgalom szerény mértékben elmaradt ugyan a tervezettől (-138 e fő), ugyanakkor ez bevételelmaradást nem eredményezett, köszönhetően a sikeres értékesítési tevékenységnek, a rendezvényeknek, illetve az éveleji 5%-os áremelésnek, egyidejűleg fenntartva és finanszírozva a budapestiek számára biztosított kibővített kedvezményrendszert.

Az eredmény értékeléséhez fontos adalék, hogy a Dandár Fürdő felújítás miatt két részlegben tudott megnyílni a vendégek számára az elmúlt két évben. A Fürdő 2024. június 15-től bezárásra került és megkezdődött a felújítás. 2024. december 13-án részlegesen (mini szaunavilág, külső medencetér), majd 2025. augusztus 1-től a termál medencetér komplex felújítását befejezve a teljes fürdőegység megnyílt a vendégek számára.

Mindemellett az eredményt negatív irányban befolyásolta a Gellért Fürdő október 1-től történő ideiglenes bezárása fürdő komplex felújítási programja miatt.

A 4,6 Mrd Ft-os adózott eredménytervet túlteljesítve – a Társaság elkötelezett munkájának és takarékos gazdálkodásának köszönhetően – eredményes évet zárt: 2025. évi adózott eredménye (5,6 Mrd Ft) számottevően meghaladja (+20,8%) a tervet.

A beruházások tekintetében a bázis időszak beruházási értéke (1,1 Mrd Ft) 1,8 Mrd Ft-tal került megemelésre a tervezési időszakban. A tervhez (2,9 Mrd Ft) viszonyítva a tárgyidőszakban 1,3 Mrd Ft értékű beruházás realizálódott ez 1,6 Mrd Ft beruházás elmaradást eredményezett a tervhez képest. A beruházások tárgyévi alakulása az 7. pontban kerül részletezésre.

A hitelek között a banki beruházási és fejlesztési hitelek kerültek kimutatásra. A tárgyévi csökkenést (903 M Ft) a beruházási hiteltörlesztések visszafizetése generálta.

A hitelállomány alakulása az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

adatok e Ft/EUR-ban

Szerződéses hitel típusa	Hitel lejárat /év/hó/nap	2025. január 1. Nyitó állomány HUF	2025. január 1. Nyitó állomány EUR	2025. évben Törlesztett részlet EUR	2025.12.31 Fennálló tartozás HUF*	2025.12.31 Fennálló tartozás EUR
Beruházási hitel - K&H Bank	2027.03.31	836 272	2 039 240	1 245 065	306 075	794 175
Beruházási hitel - K&H Bank	2025.12.30	147 265	359 103	359 103	0	0
Beruházási hitel - OTP Bank	2025.09.30	225 613	550 156	550 156	0	0
Összesen		1 209 150	2 948 499	2 154 324	306 075	794 175

*Az év végi átértékelt állományi érték

A hitel nyitóállomány (1.209 M Ft) és tárgyévi törlesztőrészletre kifizetett összeg (866 M Ft) és a záró állomány közötti eltérés 36 M Ft. Ez az összeg az év végi devizaátértékelésből és az év közbeni árfolyamnyereségből fakad.

A foglalkoztatott átlagos statisztikai létszám adatok tekintetében növekedés következett be, a bázis évhez képest 26 fővel. A tervben 1.090 fő munkavállalóval kalkulált a Társaság ettől mindössze 0,3%-kal maradt el tényleges létszám (1.087 fő).

5.2. VENDÉGFORGALOM

A Társaság tevékenységén belül meghatározó részt képvisel (95,2%) a wellness szolgáltatást igénybe vevő vendégforgalom, míg a gyógyászati szolgáltatást igénybe vevő vendégkiszolgálás 4,8%-os arányt képvisel, ugyanakkor közfeladat- és a közgyógyellátás szempontjából annál nagyobb jelentőséggel bír.

adatok fő-ben

Főcsoport	2024. év Bázis	2025. év Terv	2025. év Tény	Változás 2025 Tény- 2024 Bázis	Változás 2025. Tény/ 2024. Bázis %	Változás 2025. Tény- 2025. Terv	Változás 2025. Tény/ 2025. Terv %	2025. év megoszlás %
Gyógyászat tevékenység forgalma (fő)	196 493	180 745	182 941	-13 552	93%	2 196	101%	4,8%
Uszoda wellness szolgáltatás forgalma (fő)	3 770 817	3 777 298	3 637 411	-133 406	96%	-139 887	96%	95,2%
Vendégforgalom (fő)	3 967 310	3 958 043	3 820 352	-146 958	96%	-137 691	97%	100%

A Társaság 2025. évi vendégforgalma 3.820 ezer fő volt, 138 ezer fővel (-3%) maradt el a tervezett 3.958 ezer fő vendégszámtól. Az elmaradás főbb okai a következők:

- hűvös és részben esős júliusi időjárás jelentősen visszavetette a strandjellegű egységek vendégforgalmát,
- a Széchenyi Fürdő úszómedencéjének nyár közepéig elhúzódó felújítása, amely hatással volt a turisták fürdőlátogatására,
- a Dandár Fürdő felújított beltéri részlege a tervezettnél később került átadásra.

A három negatív hatást részben ellensúlyozta:

- a Gellért Fürdő – bezárását megelőző – forgalmi növekménye,
- az augusztustól újra teljes területtel üzemelő Dandár Fürdő év végi forgalmi emelkedése,
- a Széchenyi Fürdő kiemelt részlegeinek forgalmi felfuttatása.

A Társaság a turizmus külső kockázataira, ingadozásaira felkészülten képes reagálni, az elmúlt évek tapasztalatai alapján megfelelő gyakorlattal kezeli ezeket a helyzeteket.

5.2.1. Wellness üzletág vendégforgalmának alakulása fürdőegységenként

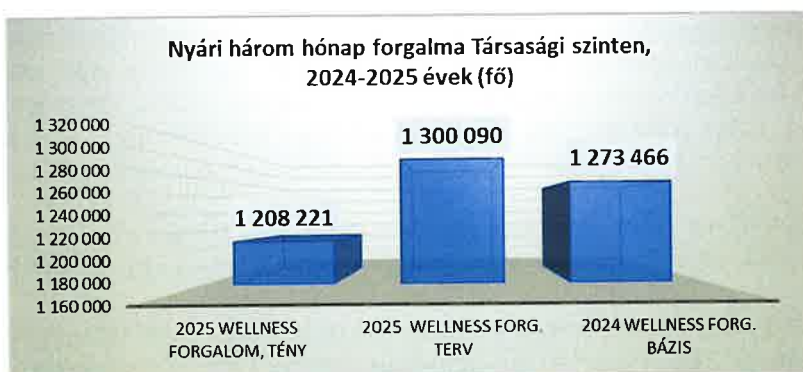
adatok fő-ben

Megnevezés	2024. évi Bázis	2025. évi Terv	2025. évi Tény	Változás 2025. évi Tény - 2024 évi Bázis	2025. évi Tény / 2024. évi Bázis %	Változás 2025. évi Tény - 2025. évi Terv	2025. évi Tény / 2025. évi Terv %	2025. évi Tény megoszlás %
Gellért	406 638	308 320	305 358	-101 280	75,1%	-2 962	99,0%	8,4%
Széchenyi	1 323 129	1 344 104	1 291 424	-31 705	97,6%	-52 680	96,1%	35,50%
Lukács	298 487	309 330	308 187	9 700	103,2%	-1 143	99,6%	8,47%
Rudas	308 542	319 316	332 219	23 677	107,7%	12 903	104,0%	9,1%
Király*	580	0	1 445	865	249,1%	1 445	-	0,0%
Dandár	49 659	116 557	78 408	28 749	157,9%	-38 149	67,3%	2,16%
Fürdők összesen	2 387 035	2 397 627	2 317 041	-69 994	97,1%	-80 586	96,6%	63,7%
Csillaghegy	319 600	317 437	316 836	-2 764	99,1%	-601	99,8%	8,7%
Palatinus	327 072	327 137	288 644	-38 428	88,3%	-38 493	88,2%	7,9%
Paskál	341 543	341 615	345 185	3 642	101,1%	3 570	101,0%	9,5%
Pesterzsébeti	270 456	270 482	268 557	-1 899	99,3%	-1 925	99,3%	7,4%
Strandfürdők összesen	1 258 671	1 256 671	1 219 222	-39 449	96,9%	-37 449	97,0%	33,5%
Római	67 392	66 265	49 781	-17 611	73,9%	-16 484	75,1%	1,4%
Pünkösdfürdő	37 149	36 165	28 292	-8 857	76,2%	-7 873	78,2%	0,8%
Strandok összesen	104 541	102 430	78 073	-26 468	74,7%	-24 357	76,2%	2,1%
Tanuszoda	20 570	20 570	23 075	2 505	112,2%	2 505	112,2%	0,6%
Mindösszesen	3 770 817	3 777 298	3 637 411	-133 406	96,5%	-139 887	96,3%	100,0%

* Fürdőegységben történő vendégséták résztvevői

A Társaság wellness vendégforgalma a bázis időszakhoz képest 133 ezer fővel lett alacsonyabb (-3,5 %), a tervezettől 140 ezer fővel (-3,7%) maradt el.

A csökkenés döntő része a strandokon és a strandjellegű fürdőkön jelentkezett: a jól induló júniusi strandszezont a korábbi éveknél jóval hűvösebb és csapadékos július követte, így az időjárásnak erősen kitett fürdők a nyár végére közel 92 ezer fős forgalmi elmaradást regisztráltak a tervezetthez képest.

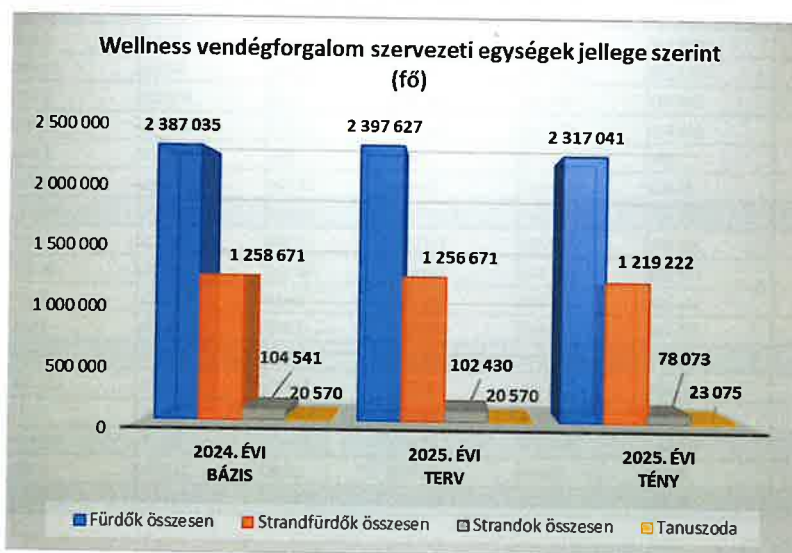


A wellness forgalom szerkezete 2025. évben sem változott jelentősen, döntő részét 61,5 %-át (közel 2,2 millió fő) a négy történelmi fürdő (Gellért, Széchenyi, Rudas, Lukács) generálta, a Széchenyi Fürdő vitathatatlan majoritása mellett. A négy fürdő arányán a Gellért Fürdő októberben történt bezárása sem változtatott jelentős mértékben, mert a Fürdő vendégkörének egy részét sikerült a másik három műemléki fürdőbe átirányítani. Ebben a

Fürdő-csoportban a turistaforgalom a legerősebb szegmens, a budapestiek jellemzően bérlettel, Zsigmondy kedvezménnyel, vagy a 2025. év első félévében bevezetett új kedvezményekkel látogatják ezeket a fürdőket.

A tervezett forgalmi szinthez viszonyítva a Széchenyi Fürdő elmaradással zárta az évet, szintén júliusban és augusztusban volt jelentősebb visszaesés a tervezettől, ennek oka a júliusi hűvös idő mellett, a szabadtéri úszómedence felújításának a vállalkozó hibájából történt elhúzódása.

A Dandár Fürdő forgalma 38 ezer fővel (-32,7%) maradt el a tervezettől, ennek oka, hogy a felújítás elhúzódott, és csak augusztusban nyílt meg teljes üzemben a fürdőegység. Az év végi hónapokban a tervezettnél nagyobb lett a vendégszám, de ez nem tudta ellensúlyozni az első 7 hónap elmaradását.



Gellért Fürdő bezárása

2025. október 01-én a tervek szerinti komplex fürdőfelújítás miatt bezárásra került a Gellért Fürdő, a Társaság második legnagyobb forgalmú egysége. A napi 1.000-1.200 fő vendég cca. 95%-a külföldi turista volt. Árbevétel tekintve a legmagasabb bevételt eredményező Fürdők közé tartozik, így üzletpolitikai okból kiemelt fontosságú a Fürdő vendégkörének minél nagyobb arányú megtartása.

A Gellért Fürdő vendégeinek más történelmi fürdőbe való átvándorlása részben irányítottan (pl. csoportok), részben spontán történt. Az átvándorlás az eddigi tapasztalatok alapján a legerősebben a Rudas Fürdőt érintette (földrajzi közelség okán), de novembertől erősen érezhető volt a Lukács Fürdőben és kisebb mértékben a Széchenyi Fürdőben is. A Rudas és a Lukács Fürdőkben ez a többletforgalom gyakorlatilag megtöltötte a fürdőtereket.

A három „fogadó” fürdő utolsó negyedéves forgalmi növekménye cca. 36 ezer fő volt, napi átlagban 392 fő, ami döntően a Gellért Fürdő átirányítás-átvándorlás következménye volt.

A Gellért Fürdő ideiglenes bezárásával kapcsolatos komplex fürdőfelújítás időintervalluma, annak ütemezése a 2026. évi üzleti tervdokumentumban kerül részletezésre.

5.2.2. Vendégforgalom alakulása gyógyászat területén

adatok fő-ben

Megnevezés	2024. évi Bázis	2025. évi Terv	2025. évi Tény	Változás 2025. évi Tény - 2024. évi Bázis	2025. évi Tény / 2024. évi Bázis %	Változás 2025. évi Tény - 2025. évi Terv	2025. évi Tény / 2025. évi Terv %	2025. évi Tény megoszlás %
Gellért	13 743	8 210	9 907	-3 836	72,1%	1 697	120,7%	5%
Széchenyi	51 563	48 548	48 113	-3 450	93,3%	-435	99,1%	26,3%
Lukács	83 173	77 161	80 680	-2 493	97,0%	3 519	104,6%	44,1%
Rudas	2 602	2 318	3 434	832	132,0%	1 116	148,1%	1,9%
Dandár	4 925	7 627	3 333	-1 592	67,7%	-4 294	43,7%	1,8%
Fürdők összesen	156 006	143 864	145 467	-10 539	93,2%	1 603	101,1%	79,5%
Palatinus	9 490	8 655	8 693	-797	91,6%	38	100,4%	4,8%
Paskál	17 388	16 314	15 325	-2 063	88,1%	-989	93,9%	8,4%
Pesterzsébet	13 609	11 912	13 456	-153	98,9%	1 544	113,0%	7,4%
Strandfürdők összesen	40 487	36 881	37 474	-3 013	92,6%	593	101,6%	20,5%
Mindösszesen	196 493	180 745	182 941	-13 552	93,1%	2 196	101,2%	100,0%

A bázisidőszakhoz viszonyítva a gyógyászati üzletág forgalma 6,9 %-kal csökkent. A 2025. évet a gyógyszolgáltatási terület 182.941 fő vendégforgalommal (belépésszámmal) zárta, amely 13.552 fővel kevesebb, mint a bázis időszakban.

A tárgyévben tapasztalt csökkenés oka egyrészt a Dandár Fürdő felújítás miatti részleges nyitvatartás. Az augusztusra elkészült termál medencerész teljeskörű Fürdő megnyitása, indokolta a vendégforgalom tervezet elmaradást. Másrészt az országosan komoly problémát jelentő orvoshiány következtében az egyes szakrendelések megszűnése, összevonása hatással volt a fürdőkúrák felírására is. Ennek ellensúlyozására a Társaság igyekszik közvetlenül saját orvosaihoz irányítani a pácienseket.

A gyógyászati üzletág vendégforgalmának alakulása



A vállalati teljes vendégforgalom az alábbi táblázatba kerül bemutatásra.

adatok fő-ben

Megnevezés	2024. évi Bázis	2025. évi Terv	2025. évi Tény	Változás 2025. évi Tény - 2024. évi Bázis	2025. évi Tény / 2024. évi Bázis %	Változás 2025. évi Tény - 2025. évi Terv	2025. évi Tény / 2025. évi Terv %	2025. évi Tény megoszlás %
Gellért	420 381	316 530	315 265	-105 116	75,0%	-1 265	99,6%	8%
Széchenyi	1 374 692	1 392 652	1 339 537	-35 155	97,4%	-53 115	96,2%	35,06%
Lukács	381 660	386 491	388 867	7 207	101,9%	2 376	100,6%	10,18%
Rudas	311 144	321 634	335 653	24 509	107,9%	14 019	104,4%	8,8%
Király*	580	0	1 445	865	249,1%	1 445	-	0,0%
Dandár	54 584	124 184	81 741	27 157	149,8%	-42 443	65,8%	2,1%
Fürdők összesen	2 543 041	2 541 491	2 462 508	-80 533	96,8%	-78 983	96,9%	64,5%
Csillaghegy	319 600	317 437	316 836	-2 764	99,1%	-601	99,8%	8,3%
Palatinus	336 562	335 792	297 337	-39 225	88,3%	-38 455	88,5%	7,8%
Paskál	358 931	357 929	360 510	1 579	100,4%	2 581	100,7%	9,4%
Pesterzsébeti fürdő	284 065	282 394	282 013	-2 052	99,3%	-381	99,9%	7,4%
Strandfürdők összesen	1 299 158	1 293 552	1 256 696	-42 462	96,7%	-36 856	97,2%	32,9%
Római	67 392	66 265	49 781	-17 611	73,9%	-16 484	75,1%	1,3%
Pünkösdfürdő	37 149	36 165	28 292	-8 857	76,2%	-7 873	78,2%	0,7%
Strandok összesen	104 541	102 430	78 073	-26 468	74,7%	-24 357	76,2%	2,0%
Szérűskert tanuszoda	20 570	20 570	23 075	2 505	112,2%	2 505	112,2%	0,6%
Mindösszesen	3 967 310	3 958 043	3 820 352	-146 958	96,3%	-137 691	96,5%	100,0%

A Társaság összforgalma 3,5%-kal (-137,7 ezer fő) maradt el a tervezettől és 3,7%-kal (-147 e fő) a 2024. évi bázisév vendégszámától.

5.3. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELÉNEK MEGOSZLÁSA

A Társaság 2025. évi árbevétele 27.062,2 M Ft, ez 768 M forinttal haladja meg a bázisév értékét (+3%), és 1.004,7 M Ft-tal (+4%) lépi túl a tervezett mértéket (26.057,6 M Ft). A Társaság első alkalommal érte el a 27 Mrd Ft-os bevételi szintet, a második legnagyobb Fürdő (Gellért) utolsó negyedéves kiesése ellenére.

Árbevétel struktúrája főcsoportok szerint

A Társaság értékesítésének nettó árbevétele az alábbi táblázatban bemutatott fő csoportok szerint kerül elkülönítésre társasági szinten.

adatok e Ft-ban

Főcsoport	2024. év Bázis	2025. év Terv	2025. év Tény	Változás 2025. Tény-2024. Bázis	Változás 2025. Tény/2024. Bázis %	Változás 2025. Tény-2025. Terv	Változás 2025. Tény/2025. Terv %	2025. év megoszlás %
Uszoda wellness szolgáltatás bevétel (e Ft)	22 812 139	22 804 740	23 304 536	492 396	102%	499 796	102%	86,1%
Alkalmas és éves bérletek bevétel (eFt)	697 994	837 677	890 911	192 917	128%	53 234	106%	3,3%
Gyógykezelés Co-payment bevétel (eFt)	837 682	814 627	819 442	-18 240	98%	4 815	101%	3,0%
Gyógykezelés NEAK bevétel (e Ft)	209 501	206 580	207 801	-1 700	99%	1 221	101%	0,8%
Palackozó tevékenység bevétel (e Ft)	152 055	157 012	168 758	16 703	111%	11 746	107%	0,6%
Vízminőség vizsgáló laboratoriumi bevétel (e Ft)	75 639	76 135	84 080	8 441	111%	7 945	110%	0,3%
Bérleti díjak, és egyéb szolgáltatások bevétel (e Ft)	1 424 914	995 564	1 496 707	71 792	105%	501 143	150%	5,5%
Továbbszámlázott szolgáltatások bevétel (e Ft)	84 252	165 225	89 984	5 732	107%	-75 241	54%	0,3%
Nettó árbevétel megoszlása	26 294 176	26 057 560	27 062 218	768 041	103%	1 004 658	104%	100%

2025. évben sem változott jelentősen a Társaság bevételi struktúrája – továbbra is a „fürdőzési” tevékenység (uszoda-wellness ágazat /86,1%/ és fürdő és strandbérlet ágazat /3,3%/) dominanciája a fő bevételi forrás. Az alaptevékenységnek tekinthető „fürdőzéshez” képest az összes többi bevételi szegmens gazdasági értelemben vett súlya csekély.

A belépőjegyeket tartalmazó főcsoport aránya a bevételi struktúrán belül megközelíti a 90%-ot, amelynek 2025. évi növekedése a tervhez képest 500 M Ft (+2%), míg a bázishoz képest 492 M Ft (+2%). A fürdőbelépők bevételnövekedésének oka döntően az árhatás. Ezen belül kedvezően alakultak a kiemelt részlegek csomag-jellegű bevételei, a nagy fajlagos bevételű termékeket 95-99%-ban külföldi turisták vásárolták a tárgyidőszakban. A Széchenyi Fürdő

Pálmaház és Private Spa részlegeinek bevétele a héten belüli differenciált árak és a konstrukciók átalakításának következményeként megközelítette az 1,2 Mrd Ft-ot.

Az éves és többalkalmas (15/100/150/200) bérletek bevétele a bázishoz képest 28%-kal növekedett, így 891 M forintos szintre emelkedett. Kimagaslóan sok bérlettípussal rendelkezik a Társaság, melyek tárgyévben a Tulajdonosi határozatok alapján a belföldi vendégek részére további bővítésre kerültek. Mindezek a későbbiekben részletezésre kerülnek a kedvezmények alpontban.

A fürdőszolgáltatások után a legjelentősebb bevételi csoport a bérleti díjak és egyéb szolgáltatások árbevétele (1.497 M Ft). A 2025. évi bevételi szint a bérlők által fizetett forgalmi jutalék és egyéb területek áremelésének köszönhetően +5%-kal (+72 M Ft) haladja meg az előző évi árbevételt.

A gyógyászati tevékenység súlya (1.027 M Ft) az árbevételen belül mintegy 3,8%-ot képvisel. A Társaság árpolitikája miatt a kiegészítő térítések (co-payment) emelése többnyire elmarad a wellness-árak emelésétől, így kerül biztosításra – a társadalmi szerepvállalás mellett, a szociális szempontok érvényesítésével – a gyógyászati szolgáltatást igénybe vevő vendégforgalom elősegítése.

A Palackozó és Labor tevékenységből származó árbevétel súlya csekély (mindössze 253 M Ft, 0,9%). Mindemellett a Palackozó Üzem árbevételi növekedése a ballonos bértöltés bővülése miatt tervhez képest +7%, míg a Labor vízminőségvizsgáló egység 10%-os bevétel-növekedése az elmúlt években elmaradt áremelés tárgyévben megvalósított mértékének köszönhető.

A 2025. évi árbevétel növekedés fő oka az alkalmazott árpolitika lényegi sajátossága: a turisták által frekventált fürdők magas, a javarészt budapestiek által látogatott fürdők alacsony árszintjének kettőssége. A műemlékfürdők piacán meghatározó szerepet tölt be a Társaság Budapesten, ennek megfelelően a turistákra szabott árpolitikában nagy a mozgástér. Az így realizált, magas jegyár-bevételekből képes a Társaság jelentős árkedvezményt nyújtani a jellemzően budapesti vendégkörnek, a fürdők társasági tér funkciójának megőrzése jegyében. A nagyon forgalmas, frekventált napokra a kiemelt árszint a turisták által látogatott három fürdőre (Széchenyi Fürdő, Gellért Fürdő, Rudas Fürdő) került alkalmazásra, a budapestiek által látogatott fürdőkben és strandokon nincs kiemelt árszint, kiemelt időszakokra. A 2025. év eleji áremelés átlagosan 5% körül alakult.

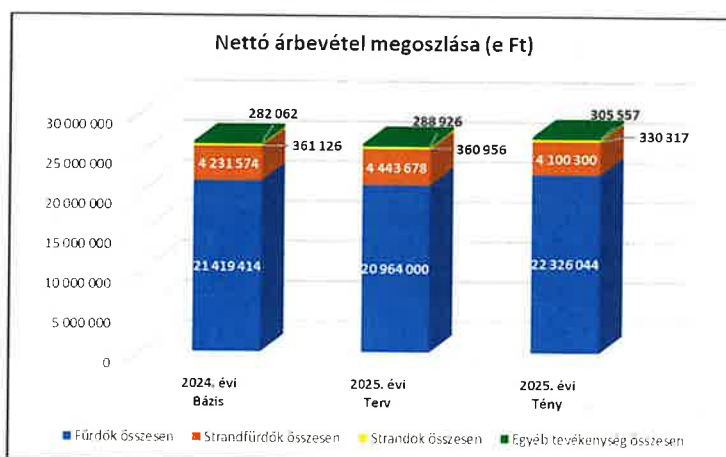
5.3.1. Bevételek megoszlása a szervezeti egységek között

A Társaság árbevételének fürdőegységek szerinti megoszlása a 2025. évben nem változott jelentős mértékben a megelőző évekhez és a tervhez képest. A három, turisták által preferált, magasabb árfekvésű Fürdők (Széchenyi, Gellért, Rudas) adja az árbevétel közel 72%-át. A Gellért Fürdő utolsó negyedéves kiesése (felújítás miatti ideiglenes bezárása) még csak kismértékű hatást gyakorolt az arányszámra (a korábbi években 74-75% volt a „három nagy” részaránya).

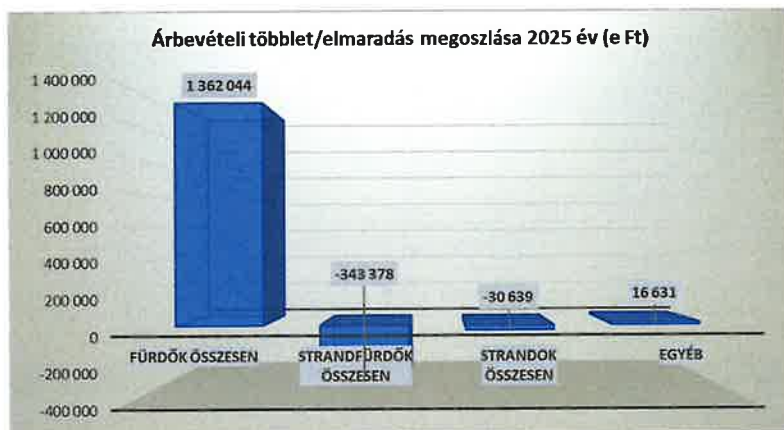
Az árbevétel tevékenységenkénti megoszlása

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2024. évi Bázis	2025. évi Terv	2025. évi Tény	Változás 2025. évi Tény - 2024. évi Bázis	2025. évi Tény / 2024. évi Bázis %	Változás 2025. évi Tény - 2025. évi Terv	2025. évi Tény / 2025. évi Terv %	2025. évi Tény megoszlás %
Gellért	4 199 589	3 160 221	3 332 880	-866 709	79,4%	172 658	105,5%	12,32%
Széchenyi	13 112 054	13 389 352	14 111 042	998 988	107,6%	721 689	105,4%	52,14%
Lukács	1 669 463	1 731 437	1 942 215	272 751	116,3%	210 777	112,2%	7,18%
Rudas	2 281 051	2 379 419	2 711 743	430 692	118,9%	332 323	114,0%	10,0%
Király*	5 443	5 993	4 701	-742	86,4%	-1 292	78,4%	0,0%
Dandár	151 310	297 577	215 542	64 232	142,5%	-82 035	72,4%	0,8%
Rácz	504	0	7 923	7 419	1571,8%	7 923	-	0,0%
Fürdők összesen	21 419 414	20 964 000	22 326 044	906 630	104,2%	1 362 044	106,5%	82,5%
Csillaghegy	785 199	832 804	798 771	13 572	101,7%	-34 033	95,9%	3,0%
Palatinus	1 383 148	1 430 867	1 264 118	-119 030	91,4%	-166 749	88,3%	4,7%
Paskál	1 084 815	1 162 186	995 154	-89 661	91,7%	-167 032	85,6%	3,7%
Pesterzsébeti fürdő	978 412	1 017 820	1 042 257	63 845	106,5%	24 437	102,4%	3,9%
Strandfürdők összesen	4 231 574	4 443 678	4 100 300	-131 274	96,9%	-343 378	92,3%	15,2%
Csepel	84 826	76 074	119 753	34 927	141,2%	43 679	157,4%	0,4%
Római	200 065	206 528	150 630	-49 435	75,3%	-55 898	72,9%	0,6%
Pünkösdfürdő	76 236	78 354	59 934	-16 302	78,6%	-18 420	76,5%	0,2%
Strandok összesen	361 126	360 956	330 317	-30 810	91,5%	-30 639	91,5%	1,2%
Tanuszoda	20 689	21 823	16 683	-4 006	80,6%	-5 140	76,4%	0,1%
Margitszigeti Hévízkút	32 356	33 127	33 128	772	102,4%	1	100,0%	0,1%
Palackozó	152 898	157 590	170 715	17 817	111,7%	13 125	108,3%	0,6%
Labor	76 118	76 385	85 031	8 912	111,7%	8 645	111,3%	0,3%
Egyéb tevékenység összesen	282 062	288 926	305 557	23 495	108,3%	16 631	105,8%	1,1%
Mindösszesen	26 294 176	26 057 560	27 062 218	768 042	102,9%	1 004 658	103,9%	100,0%



A Társaság 2025. évi kiemelkedő árbevételét – ezzel a tervezett árbevétel több mint 1 Mrd Ft-tal történő túllépését – a turistacélpontú fürdők által érte el. Ezzel szemben a jellemzően budapesti vendégkört vonzó egységek többsége – változó mértékben – elmaradt a tervezett bevételtől, amelynek elsődleges oka a hűvös, esős nyári időjárás. Mindemellett fontos tény az is, hogy ezekbe a fürdőkbe a vendégek jelentős része valamilyen kedvezménnyel érkezik.



Wellness üzletág és egyéb tevékenységek nettó árbevétel megoszlása

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2024. évi Bázis	2025. évi Terv	2025. évi Tény	Változás 2025. évi Tény - 2024 évi Bázis	2025. évi Tény / 2024. évi Bázis %	Változás 2025. évi Tény - 2025. évi Terv	2025. évi Tény / 2025. évi Terv %	2025. évi Tény megoszlás %
Gellért	4 130 418	3 122 498	3 283 951	-846 466	79,5%	161 453	105,2%	12,6%
Széchenyi	12 821 304	13 096 195	13 833 338	1 012 035	107,9%	737 143	105,6%	53,13%
Lukács	1 192 522	1 253 135	1 442 606	250 084	121,0%	189 470	115,1%	5,54%
Rudas	2 269 231	2 370 855	2 695 044	425 813	118,8%	324 189	113,7%	10,4%
Király*	5 443	5 993	4 701	-742	86,4%	-1 292	78,4%	0,0%
Dandár	135 475	268 785	205 366	69 891	151,6%	-63 419	76,4%	0,79%
Rác	504	0	7 923	7 419	1571,8%	7 923	-	0,03%
Fürdők összesen	20 554 896	20 117 461	21 472 928	918 033	104,5%	1 355 467	106,7%	82,5%
Csillaghegy	785 199	832 804	798 771	13 572	101,7%	-34 033	95,9%	3,1%
Palatinus	1 350 730	1 393 581	1 232 785	-117 946	91,3%	-160 796	88,5%	4,7%
Paskál	1 004 070	1 084 582	923 294	-80 777	92,0%	-161 288	85,1%	3,5%
Pesterzsébeti	908 910	958 043	971 323	62 414	106,9%	13 280	101,4%	3,7%
Strandfürdők összesen	4 048 910	4 269 010	3 926 173	-122 737	97,0%	-342 837	92,0%	15,1%
Csepel	84 826	76 074	119 753	34 927	141,2%	43 679	157,4%	0,5%
Római	200 065	206 528	150 630	-49 435	75,3%	-55 898	72,9%	0,6%
Pünkösdfürdő	76 236	78 354	59 934	-16 302	78,6%	-18 420	76,5%	0,2%
Strandok összesen	361 126	360 956	330 317	-30 810	91,5%	-30 639	91,5%	1,3%
Tanuszoda	20 689	21 823	16 683	-4 006	80,6%	-5 140	76,4%	0,1%
Margitszigeti Hévízkút	32 356	33 127	33 128	772	102,4%	1	100,0%	0,1%
Palackozó	152 898	157 590	170 715	17 817	111,7%	13 125	108,3%	0,7%
Labor	76 118	76 385	85 031	8 912	111,7%	8 645	111,3%	0,3%
Egyéb tevékenység összesen	282 062	288 926	305 557	23 495	108,3%	16 631	105,8%	1,2%
Mindösszesen	25 246 994	25 036 353	26 034 975	787 981	103,1%	998 622	104,0%	100,0%

5.3.2. A gyógyászati üzletág árbevétele

Társaság árbevételének közel 4%-át a gyógyászati üzletág termelte 2025-ben. Az összbevételen belül a 1.027 M Ft gyógyászati bevétel nem képvisel magas arányt, ugyanakkor az üzletághoz tartozó vendégkör fogadása fontos szociális elem a Főváros egészségpolitikájában. A balneológia prevencióban és rekreációban betöltött szerepe, valamint a szociális szempontok miatt is a gyógyászati tevékenység fontos fókuszja a Társaságnak, amely szervesen illeszkedik a Főváros budapestiek egészségmegőrzése érdekében kialakított stratégiájához.

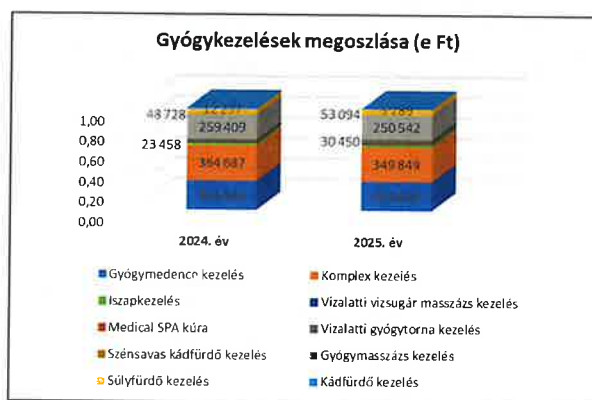
A gyógyászati üzletág bevételeiben két forrást különít el a Társaság:

- a co-payment bevételt (vendég által térített érték) és
- a NEAK-tól (Nemzeti Egészségbiztosítási Alapkezelő) származó bevételt.

adatok e Ft-ban

Gyógyászati kezelések	Co-payment bevétel (e Ft)			NEAK bevétel (e Ft)			Bevétel összesen (e Ft)			
	2024. év	2025. év	Változás 2025-2024	2024. év	2025. év	Változás 2025-2024	2024. év	2025. év	Változás 2025-2024	2025. év Megoszlás %
Gyógyvizes gyógymedence kezelés	266 431	259 390	-7 041	34 595	33 436	-1 159	301 026	292 826	-8 200	28,51%
Gyógyvizes kádfürdő kezelés	12 110	5 175	-6 935	127	115	-13	12 237	5 289	-6 947	0,51%
Iszapkezelés	17 570	17 304	-267	7 344	7 097	-246	24 914	24 401	-513	2,38%
Súlyfürdő kezelés	36 481	40 034	3 553	12 247	13 059	812	48 728	53 094	4 365	5,17%
Szénsavas kádfürdő	1 249	1 186	-64	458	545	87	1 708	1 731	23	0,17%
Orvosi gyögmasszázs kezelés	217 211	210 336	-6 875	42 198	40 206	-1 993	259 409	250 542	-8 868	24,39%
Vízalatti vizsugár masszázis kezelés	6 309	6 700	391	2 663	2 932	269	8 972	9 632	660	0,94%
Vízalatti gyógytorna kezelés	17 455	23 001	5 546	6 003	7 449	1 446	23 458	30 450	6 992	2,96%
Komplex kezelés	260 822	246 887	-13 935	103 865	102 962	-902	364 687	349 849	-14 838	34,06%
Medical SPA kúra	2 044	9 430	7 386	0	0	0	2 044	9 430	7 386	0,92%
Összesen	837 682	819 442	-18 240	209 501	207 801	-1 700	1 047 182	1 027 243	-19 939	100,00%

A co-payment díjakat 2025-ben – a komplex fürdőgyógyászati ellátás kivételével – nem emelte a Társaság, így az ebből származó bevételek mintegy 18 M Ft-tal (-2 %) csökkentek a bázisidőszakhoz képest, míg a NEAK térítések tekintetében a bázisévhez viszonyítva nincs számottevő eltérés.

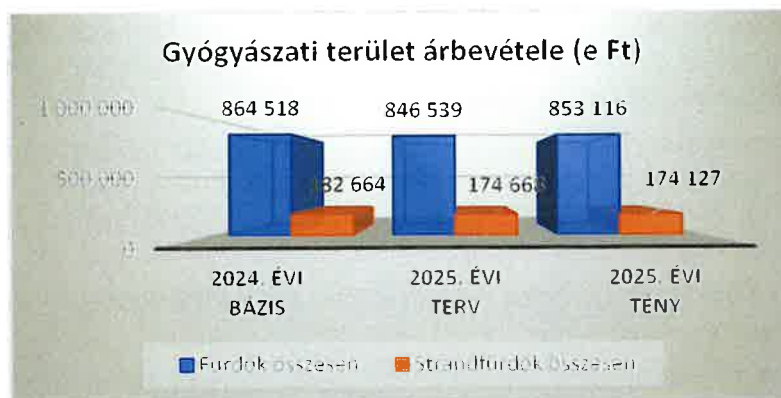


Gyógyászati tevékenység megoszlása fürdőegységenként

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2024. évi Bázis	2025. évi Terv	2025. évi Tény	Változás 2025. évi Tény - 2024. évi Bázis	2025. évi Tény / 2024. évi Bázis %	Változás 2025. évi Tény - 2025. évi Terv	2025. évi Tény / 2025. évi Terv %	2025. évi Tény megoszlás %
Gellért	69 172	37 723	48 928	-20 243	70,7%	11 205	129,7%	5%
Széchenyi	290 751	293 157	277 703	-13 047	95,5%	-15 454	94,7%	27,0%
Lukács	476 942	478 302	499 609	22 667	104,8%	21 307	104,5%	48,6%
Rudas	11 820	8 565	16 699	4878,937	141,3%	8 134	195,0%	1,6%
Dandár	15 835	28 792	10 176	-5 659	64,3%	-18 616	35,3%	1,0%
Fürdők összesen	864 518	846 539	853 116	-11 402	98,7%	6 577	100,8%	83,0%
Palatinus	32 418	37 287	31 333	-1 084	96,7%	-5 954	84,0%	3,1%
Paskál	80 744	77 604	71 860	-8 884	89,0%	-5 744	92,6%	7,0%
Pesterzsébet	69 502	59 777	70 934	1 432	102,1%	11 156	118,7%	6,9%
Strandfürdők összesen	182 664	174 668	174 127	-8 537	95,3%	-541	99,7%	17,0%
Mindösszesen	1 047 182	1 021 207	1 027 243	-19 939	98,1%	6 036	100,6%	100,0%

Az összbevételben megjelenő csekély részeseledést magyarázza az is, hogy a tevékenységi körbe tartozó kilenc egészségügyi szolgáltatásnak a NEAK által finanszírozott díjtételei több mint egy évtizeddel ezelőtti áron kerülnek megtérítésre a Társaság részére. Az egészségügyi kormányzat által előrevetített térítési díj valorizálása – 2021-ben volt már rá ígérlet – továbbra sem történt meg, a co-payment díjak emelésének a szociális szempontok miatt erős korlátai vannak, így a gyógyászati tevékenységet társasági szinten nem lehetséges nyereségesen üzemeltetni.



5.4. ÁR- ÉS KEDVEZMÉNYPOLITIKA

A Társaság kedvezménypolitikájának stratégiában lefektetett célja a belföldi, döntően budapesti lakosság fürdőbe járásának megőrzése, fokozása, annak elérhető áron történő biztosításával, továbbá a budapestiek egészségi állapotának megőrzésében történő szerepvállalás a nyújtott szolgáltatások révén. E kettős cél elérését a Társaság kiterjedt, széles kedvezményrendszerével támogatja. 2025. évben a hagyományos kedvezmények tovább bővültek a Fővárosi Közgyűlés ezirányú döntéseinek végrehajtásával.

5.4.1. Bevélettermelésre ható főbb döntések

- január: év eleji differenciált áremelés az üzleti tervben foglaltak szerint,
- április-június:
 - a. a Tulajdonosi döntésnek megfelelően új kedvezmények bevezetése a budapesti diákoknak és lakosoknak,
 - b. a „Zsigmondy” kedvezményt biztosító kártya online történő megvásárlási lehetőség bevezetése,
- július:
 - a. a Széchenyi Fürdőben a napi belépőjegyek árának 12-14%-kal – mintegy 4 Euróval – történő megemlése,
 - b. elindult a Rudas Fürdőben az idősavra foglalható, azonnali bejutást lehetővé tevő „Fast Track” jegyek értékesítése,
 - c. elindul a fürdők 22:00 óráig történő nyitvatartása,
- október:
 - a. fürdőfelújítás miatt ideiglenesen bezárt a Gellért Fürdő,
 - b. a Rudas és Lukács Fürdőkben a turistaforgalom arányának további növekedése miatt a pénteki napra bevezetésre került a hétvégi ár a napi belépőkre,
 - c. a Rudas Fürdőben kismértékű áremelés történt a turisták átvándorlása miatt.

A fenti döntések egyszerre garantálták az üzleti tervben elfogadott bevételi célok teljesülését a 2025. évre, továbbá a döntően budapesti látogatóknak a fürdők kedvezményes árú igénybevételének lehetőségét.

5.4.2. Kedvezmények a hazai vendégek részére

A Társaság a turista célpontú fürdőkben is kiemelten fontosnak tartja a budapesti vendégkör megtartását és növelését, ezért a Gold nagybérletek és a Zsigmondy klubtagsági kiváltásával 50-80%-os kedvezményt nyújt a hazai vendégek részére ezekben a fürdőkben is. A

kedvezménypolitika másik, hagyományos lába a turisták által kevésbé látogatott fürdőkben a hazai lakosság szinte minden csoportjának kedvezményes belépési jogosultság nyújtása változatos konstrukciók keretében, melyek a következők:

- a nagybérlet-struktúrának köszönhetően (100/150/200/365 alkalmas) négy különböző árszinten kaphatók a többalkalmas igénybevételt (rendkívül kedvező fajlagos árral -50%-tól -88%-ig) honoráló bérletek (a 85 év feletti törzsvendégek részére további kiemelt kedvezményt biztosít a Társaság),
- a bérletek több fürdőegységbe is átjárhatóak, ami a törzsvendégek megtartásának egyik legfontosabb eszköze;
- a Társaság turisták által kevésbé látogatott fürdőegységei mindegyikében biztosít gyermek-, nyugdíjas és családi árkedvezményeket,
- több fürdőegységben kerül értékesítésre időkorlátos, reggeli és délutáni kedvezményes belépőjegy, melyeket elsősorban a dolgozó felnőttek vesznek igénybe, mint ahogy a 15 alkalmas, időkorlátos bérletet is,
- az úszóiskolások és a nyári táborozók jelentős kedvezménnyel látogathatják az uszodákat és a strandokat,
- a helyi önkormányzatokkal együttműködve a kerületi nyugdíjasok számára rendszeres kedvezmények biztosítása,
- masszázs szolgáltatások bérlet formájában a jellemzően hazai vendégek által látogatott fürdőkben több mint 50%-os árkedvezménnyel vehetők igénybe a történelmi fürdőkhöz képest.

5.4.3. Kedvezmények nyújtása a Tulajdonosi határozatoknak megfelelően

Az új kedvezményes konstrukciók a Fővárosi Közgyűlés döntései alapján 2025. április-június között kerültek bevezetésre. A Társaság valamennyi közgyűlési döntést határidőre végrehajtott.

Ezek a zárás előtti két órára nyújtott 50%-os kedvezményű belépőjegy a budapesti vendégek részére, a diákok által vásárolható kedvezményes BKK GO 80%-os és 50%-os kedvezményű belépőjegy, a reggeli kétórás bérlet, illetve a nyugdíjas szerda 5 alkalmas bérlet.

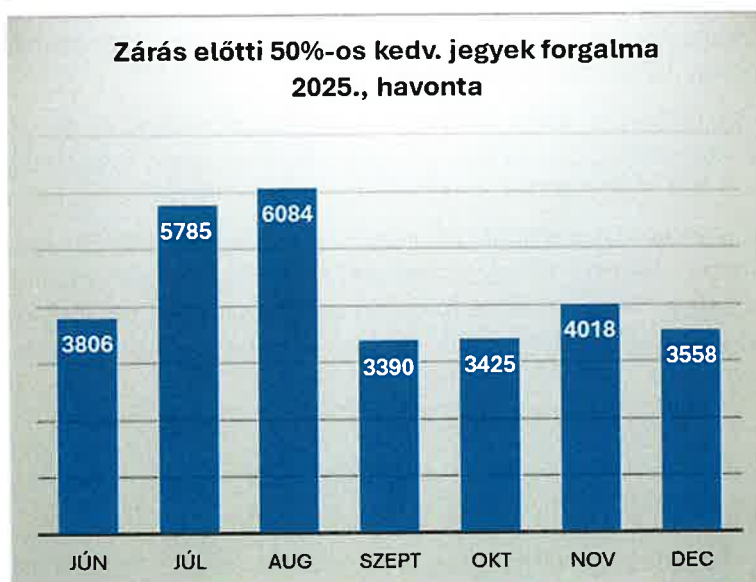
Az új kedvezmények volumene (~60 e fő) a Társaság éves vendégforgalmának az 1,6%-át jelentette 2025. évben, míg 2026. évre várhatóan meghaladja a 2,5%-ot (+100 e fő). Az új kedvezményeket a legtöbbször a Paskál Fürdőben vették igénybe. A diákok körében a 80%-os kedvezményes jegy fő célpontja a Rudas Fürdő volt. Az új kedvezményes jegyek nettó árbevétele 118,4 M Ft, míg a vendégeknél maradó kedvezménytömeg nettó cca.153 M Ft volt.





Az új kedvezmények részletes, adatokkal történő alátámasztása:

Az új konstrukciók között a legnépszerűbb a zárás előtti két órára nyújtott 50%-os belépőjegy a budapesti vendégek részére. Ezzel a napi forgalmi átlag a bevezetés óta 140 fő volt, míg az összes nettó árbevétel 58,5 M Ft tárgyidőszakban. A vendégeknél maradó kedvezménytömeg nettó 58,5 M Ft volt.



A második legnépszerűbb új kedvezmény a diákoknak nyújtott, BKK GO applikáción keresztül elérhető kedvezmény volt. Áprilisi bevezetése óta 23.143 diák érkezett ezzel a fürdőkbe és strandokra. A napi átlag 84 fő, míg a nettó árbevétel 48 M Ft volt. A diákoknál hagyott kedvezménytömeg 82,6 M Ft.



5.4.4. Zsigmondy-klubtagság, online Zsigmondy

A 2025. évben több mint 24,5 ezer fő felett volt a Zsigmondy-klubtagok száma, ők jelentik a törzsvendégek 4. legnépesebb csoportját a nagybérletesek, a gyógykezeltek és a nyugdíjasok után. A vendégek ezen csoportja átlagosan 54-58%-os kedvezménnyel látogatják a történelmi fürdőket. Mindez tárgyévben összesen 128 ezer fős vendégszámot jelentett a három nagy turistacélpontú fürdőkben.

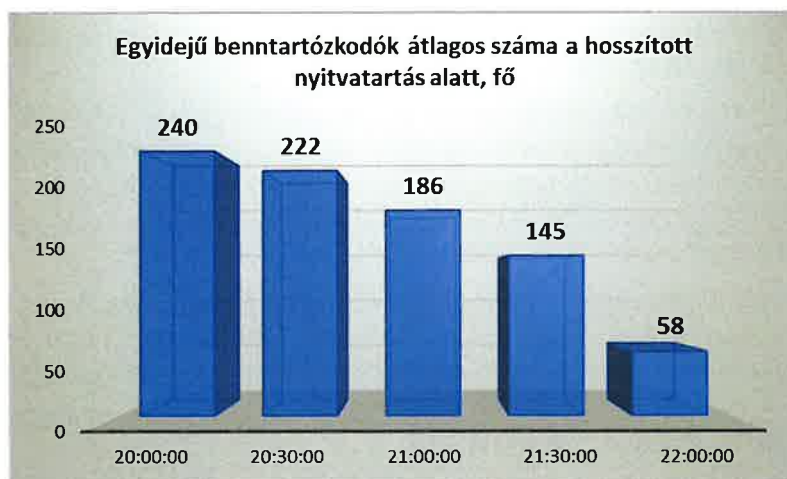
2025. júniusától digitálisan is lehet igényelni a Zsigmondy-kártyát, év végéig több mint 9 ezren éltek ezzel a lehetőséggel. Amennyiben a növekvő trend folytatódik, egy év múlva a klubtagok több mint fele már digitális kártyával fogja a kedvezményes jegyet kiváltani.

A Gellért Fürdő októberi bezárását követően a klubtagok döntő része átvándorolt a Széchenyi és a Rudas Fürdőbe. Éves szinten a Rudas Fürdő fogadta a klubtagok közel felét. A Zsigmondy bevételek (545,7 M Ft) a forgalmi szezonalitással párhuzamosan alakultak, a Gellért Fürdő kiesése gyakorlatilag csak októberben jelentett minimális mértékű bevétel-elmaradást, decemberre újra 55 M Ft-os szintre futott fel a reláció nettó bevétele. A klubtagoknál maradó kedvezménytömeg nettó értéke éves szinten meghaladja a 600 M Ft-ot.

5.4.5. Hosszított nyitvatartás bevezetése

Egyes fürdők a Tulajdonosi döntésnek megfelelően 2025. július 1-je óta hosszított nyitvatartással üzemelnek. A hét minden napján egy Fürdőegység este 22 óráig várja a vendégeket. A nyitvatartási periódus eddig csak kismértékben növelte meg az érintett fürdők forgalmát, sokkal inkább jellemző, hogy a délutáni vendégek ezeken a napokon tovább maradnak a fürdőben. Egy átlagos héten a hosszított (20h-22h) nyitvatartás alatt belépő vendégek száma Társasági szinten 319 fő, napi átlag 46 fő.

Az esti forgalom cca. 57%-a „BP 50%”, vagy „BKK GO 80%” kedvezménnyel érkezik. Ezen kívül a nagybérletesek egy része használja a hosszított időszámban a fürdőket. Az egyidejű benntartózkodó vendégek átlagos száma ezeken a napokon este 21h-kor 186 fő.



5.5. SZOLGÁLTATÁSMINŐSÉG, SZOLGÁLTATÁSFEJLESZTÉS

A vendégszám tárgyévben is jelentős volatilitás mutatott: továbbra is jellemző volt a napon belüli, illetve az évközi szezonálisból eredő túlterheltség, illetve ennek inverzeként az időszakos alulhasználata is. A fürdők jelentős, időszakos „túlhasználata” miatt a menedzsment a hozzáadott értéknövelés stratégiai célját helyezte előtérbe, ennek megfelelően a szolgáltatások fejlesztése, a minőség biztosítása és javítása, az üzemidőn kívüli rendezvények bővítése és a differenciált keresletre épülő árpolitika területén történt előrelépés. A négy területen megvalósult projektek közös jellemzője, hogy mindegyik a Társaság erőforrásainak és kapacitásainak jobb, hatékonyabb hasznosítására épült, vagy többletbevételt eredményeztek, így nem csökkentették a normál nyitvatartási időben ellátott alaptervekenység jövedelmezőségét.

5.5.1. Saját szervezésű rendezvények

A Társaság által szervezett rendezvények 2025-ben is sikeresek voltak. Ilyen program volt a Rudas Fürdőben a 2021. óta megrendezésre kerülő augusztus 20-ai és szilveszteri rendezvény, továbbá a Pesterzsébeti Fürdőben a tematikus éjszakai fürdőzés. A 2022-ben debütált Night Edition programsorozat kibővült a Szaunázók éjszakája rendezvénysorozattal, így 2025. évben már a Pesterzsébeti Fürdő volt az egyik jelentős Szaunázó centrum. A Széchenyi Fürdő a Pálmaház részlegen kínált karácsonyi tematikus csomagot, mely a turisták körében 2025. évben is nagy népszerűségnek örvendett. A saját rendezésű programokban közös, hogy részben az egyébként is felmerülő költségek terhére valósulnak meg, pluszbevételek realizálása mellett, így növelve a Társaság jövedelmezőségét.

5.5.2. Rendezvények kooperációban

2025. június 4-6. között nagyszabású, nemzetközi konferencia került megrendezésre az Európai Történelmi Fürdővárosok szövetsége, a szövetség tagjaként a BGYH és az ENSANA szállodalánc együttműködésében. A Turisztikai Világszervezet kiemelt szakmai programjaként megszervezett The Thermal Tourism Congress eseményen több mint száz nemzetközi turisztikai és egészségturisztikai szakember hallgathatott előadásokat az ágazatot érintő legfrissebb trendekről, kihívásokról, illetve ismerkedhetett meg a budapesti fürdőkultúrával. A rendezvény nem csak a nemzetközi szakmában aratott nagy sikert, de az UN Tourism 26. közgyűlésén a rendezvény elnyerte az ENSZ „Turisztikai Elismerését innovatív tudásáért és termékfejlesztéséért” elnevezésű díjat.

A Széchenyi Fürdőben 2025. évben is megrendezésre került a CINESPA programsorozat (közkedvelt mozifilmek kerülnek vetítésre). Az immár négy nyári estét felölelő kulturális rendezvény a Budapestfilm Zrt-vel együttműködésben valósult meg. A Széchenyi Fürdő hosszított nyitvatartására épülő rendezvény pénzügyileg is sikeres volt, mert a budapesti

érdeklődőkön kívül több száz turistát is bevonzott alkalmanként, illetve optimalizálni tudta a szükséges személyzet létszámát és bérköltségét.

Továbbra is nagy népszerűségnek örvend a szombat éjszakákon, a Széchenyi Fürdő kültéri medenceterében megrendezett Sparty esemény. 2025-ben a 46 rendezvényen több mint 55 ezer fiatal vett részt (ami 2024. évhez képest cca. 4 ezer fő emelkedést jelent), a világ minden tájáról. A vendégek számos social felületen, illetve neves, nemzetközi online csatornákon generáltak újabb megjelenéseket.

A Széchenyi Fürdő Márvány termének hasznosítása kapcsán sikerült egy állandó rendezvény sorozattal színesíteni kínálatot. A Secret Markettel folytatott együttműködés a plusz bevétel realizálása mellett a Fürdő közösségi térként lévő funkcionalitását is erősíti.

5.5.3. Lumina-park – Palatinus

A Társaság legnagyobb téli attrakciója továbbra is a lengyel partnerrel közösen megvalósított LUMINA fénypark a Palatinus Strandfürdő füves területén. A 2025-2026-os szezon tematikája a Mesés Varázsvilág, továbbra is fókuszba helyezve a családok megszólítását. Bár a 2025-ös téli szezonban számos hasonló tematikájú attrakció jelent meg Budapesten és vidéken is, a vendég visszajelzések továbbra is pozitívak, a rendezvény vendégforgalma ebben a szezonban is megközelíti a 100 000 főt. Továbbra is fontos szempont, hogy a téli hónapokban alacsony kihasználtságú Palatinus Strandfürdőnek ezzel plusz bevételt sikerül generálni.

Amellett, hogy a park minden korosztálynak, budapesti és vidéki családnak egyaránt színvonalas élményt nyújt, az idei évben tovább nőtt a turisták száma, ezzel is erősítve Budapest téli desztinációs imázsát. A rendezvényt a corporate vállalati körben is sikerült még ismertebbé tenni.

5.5.4. Minőségi szolgáltatásnyújtás emelése – In house sales

A minőség emelése a Széchenyi Fürdő két prémium szolgáltatása a Private Spa és Pálmaház esetében is nyomon követhető. Mind a Pálmaházban, mind a Private Spa-n a szezonnak és ünnepeknek megfelelő speciális ajánlatokat dolgozott ki a Társaság.

A különleges szezonális ajánlatok elsősorban a turisták körében voltak népszerűek. A Széchenyi Fürdőben a kiemelt részlegek kínálatának átalakítása során a masszőr állomány jó részének dedikálása is hozzájárult a kapacitás-kihasználtság emelkedéséhez. A Private Spa deluxe szobáinak értékesítése a masszázst is tartalmazó csomaggal, illetve az in house és webes értékesítési csatorna párhuzamos használatával került megnövelésre. A két kiemelt részleg magas kihasználtsággal üzemel, a Pálma részleg átlagosan 90% feletti a Private Spa pedig 80% feletti teljesítéssel.

A Széchenyi Fürdőben továbbra is hangsúlyos az aktív, helyszíni értékesítési tevékenység. A jutalékos bérezésre épülő in-house munkakör célja továbbra is a prémium-masszázsok, a magas jövedelmezőségű Private Spa szolgáltatások és a Pálmaház exkluzív csomagok eladásának további növelése. A 4 fős csapat munkájának köszönhetően a már belépőjeggyel rendelkező vendégek költési hajlandósága tovább növekedett, a felkínált kiegészítő jegyek megvásárlásával további bevételhez jutott a Társaság. Az érdekeltségi rendszerben alkalmazott értékesítési munkatársak rekord nagyságú cca. 530 M Ft bruttó forgalmat generáltak a magas árkategóriájú szolgáltatások értékesítésével, a bázisév számait 43%-kal meghaladva.

5.5.5. Önkormányzatokkal történő sikeres együttműködés

A Társaság 2025-ben is folytatta a kerületi önkormányzatokkal meglévő hosszútávú együttműködést, amelynek keretében az I., II., III., VIII., IX., XX. és XXIII. kerület nyugdíjas lakosai részére nyújtott kedvezményes fürdőzési lehetőséget a Társaság. Egy-egy nyugdíjas napon többszáz vendég érkezik ennek kapcsán a Fürdőbe. A VI. kerület Önkormányzata a

nyugdíjas lakosai mellett, a területben élő friss házassait ajándékozta meg a Széchenyi Fürdő Private Spa szolgáltatásait tartalmazó kedvezményes ún. jegyes páros csomaggal.

5.5.6. Corporate és MICE piac

A 2025-es évben a nagyvállalati partnerek, egyesületek, szakszervezetek és intézmények részére értékesített bérlet és szolgáltatások eladása során is cca 10%-os növekedést ért el a Társaság. A Fürdőkben megvalósuló privát fürdőzések, filmforgatások és rendezvények terén kimagasló eredményt, több, mint 116 M forint bevételt realizált a Társaság, mely a bázisév bevételét 47%-kal haladta meg.

6. A TÁRSASÁG EREDMÉNYÉNEK ALAKULÁSA

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2024. évi Bázis	2025. évi Terv	2025. évi Tény	Változás 2025 Tény-2024 Bázis	Változás 2025. Tény/2024. Bázis %	Változás 2025 Tény-2025 Terv	Változás 2025. Tény/2025. Terv %
Értékesítés nettó árbevétele	26 294 176	26 057 560	27 062 218	768 042	103%	1 004 658	104%
Aktivált saját teljesítmények értéke	-4 850	-6 000	8 380	13 230	-173%	14 380	-140%
Egyéb bevételek	916 318	640 866	756 718	-159 600	83%	115 852	118%
Anyagköltség	2 476 629	2 681 364	2 470 912	-5 717	100%	-210 452	92%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	3 269 388	3 819 301	3 817 080	547 693	117%	-2 221	100%
Egyéb szolgáltatások értéke	346 491	357 410	360 667	14 176	104%	3 257	101%
Eladott áruk beszerzési értéke	285 623	253 200	339 840	54 217	119%	86 640	134%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	172 767	142 800	255 082	82 315	148%	112 282	179%
Anyagjellegű ráfordítások	6 550 898	7 254 075	7 243 581	692 683	111%	-10 494	100%
Béreköltség	8 658 750	9 661 582	9 571 125	912 375	111%	-90 457	99%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	663 948	758 690	704 055	40 107	106%	-54 635	93%
Bérbérlések	1 129 968	1 269 222	1 258 794	128 826	111%	-10 428	99%
Személyi jellegű ráfordítások	10 452 666	11 689 494	11 533 974	1 081 308	110%	-155 520	99%
Értécsökkenési leírás	2 043 969	1 798 932	1 938 647	-105 322	95%	139 715	108%
Egyéb ráfordítások	1 570 632	948 467	1 036 794	-533 838	66%	88 327	109%
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	6 587 479	5 001 457	6 074 320	-513 159	92%	1 072 863	121%
Pénzügyi műveletek bevételei	311 365	108 600	194 243	-117 122	62%	85 643	179%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	229 222	69 650	118 090	-111 132	52%	48 440	170%
Pénzügyi műveletek eredménye	82 143	38 950	76 153	-5 990	93%	37 203	196%
Adózás előtti eredmény	6 669 622	5 040 408	6 150 473	-519 149	92%	1 110 065	122%
Adófizetési kötelezettség	440 794	381 637	524 322	83 528	119%	142 685	137%
ADÓZOTT EREDMÉNY	6 228 828	4 658 771	5 626 151	-602 677	90%	967 380	121%

6.1.1. Az értékesítés nettó árbevétele

Az értékesítés nettó árbevételének alakulása az előző fejezetekben részletesen kifejtésre került.

6.1.2. Aktivált saját teljesítmények értéke

Az aktivált saját teljesítmények értéke tárgyévben 8 M Ft, a bázisévhez történő változást (13 M Ft), a Kolopi Izsapkezelő Telepen történő gyógyiszap kitermelés mennyiségének változása okozza.

6.1.3. Egyéb bevételek értéke

Megnevezés	2024. évi Bázis	2025. évi Terv	2025. évi Tény	Változás 2025. Tény-2024. Bázis	adatok e Ft-ban			
					2025. Tény/2024. Bázis %	Változás 2025. Tény-2025. Terv	2025. Tény/2025. Terv %	2025. év megoszlás %
Értékesített tárgyi eszközök bevétele	68 262	60	205 591	137 329	301,2%	205 531	342651,7%	27,2%
Céltartalék felhasználása	534 893	336 000	155 601	-379 292	29,1%	-180 399	46,3%	20,6%
Követelések értékvesztésének visszairása	16	50	37 690	37 674	228438,1%	37 640	75380,0%	5,0%
Költségvetésből kapott támogatás, juttatás	4 046	0	8 654	4 608	213,9%	8 654	-	1,1%
Támogatások miatt elszámolt halasztott bevételek	222 484	221 400	226 339	3 855	101,7%	4 939	102,2%	29,9%
Térítés nélkül átvett anyagok, eszközök hal. bev.	11 700	11 300	11 138	-562	95,2%	-162	98,6%	1,5%
MNV Zrt. által elengedett kötelezettségek értéke	35 706	44 000	35 838	-868	97,6%	-8 162	81,5%	4,7%
Különféle egyéb bevételek	37 635	28 056	65 577	27 942	174,2%	37 521	233,7%	8,7%
Előző éveket érintő tételek	576	0	10 290	9 714	1787,0%	10 290	-	1,4%
Egyéb bevétel összesen	916 318	640 866	756 718	-159 600	82,6%	115 852	118,1%	100,0%

Az egyéb bevétel összességében 160 M Ft-tal csökkent a bázisértékhez képest, míg a tervhez viszonyítva 116 M Ft összeggel nőtt. A tervhez viszonyítottan jelentős növekedést részben a Gellért Fürdő és Hotel ingatlanrész csere értékesítési oldala (204,9 M Ft) indokolja.

A céltartalék felhasználásra elszámolt összeg 156 M Ft (ingatlanhoz kapcsolódó karbantartásra képzett céltartalék feloldása), amely 180 M Ft-tal alacsonyabb a tervhez viszonyítva, ennek indoka, hogy a Széchenyi Fürdő és Lukács Fürdőre képzett céltartalékból kevesebb került feloldásra.

A korábbi években kapott támogatás miatt bázis időszakban elszámolt (226 M Ft) halasztott bevétel – értékcsökkenés arányában – bázisidőszak és tervviszonylatban sem változott jelentősen.

Tárgyidőszakban a különféle egyéb bevételek értéke 66 M Ft. A bázisévi 38 M Ft-hoz viszonyítva az emelkedést a kapott kártérítések és kötbérek indokolják.

6.1.4. Anyagjellegű ráfordítások értéke

Az anyagköltségek 5,7 M Ft-tal csökkentek a bázisévhez képest, ami több tétel együttes hatásaként valósult meg.

Megnevezés	2024. évi Bázis	2025. évi Terv	2025. évi Tény	Változás 2025. Tény-2024. Bázis	adatok e Ft-ban			
					2025. Tény/2024. Bázis %	Változás 2025. Tény-2025. Terv	2025. Tény/2025. Terv %	2025. év megoszlás %
Alapanyag, segédanyag, építési anyag	264 446	295 000	261 787	-2 659	99,0%	-33 213	88,7%	10,6%
Fenntartási karbantartási anyagok	146 274	156 000	137 703	-8 571	94,1%	-18 297	88,3%	5,6%
Éven belül elhaszn. anyagi eszközök	148 736	156 000	146 034	-2 702	98,2%	-9 966	93,6%	5,9%
Közüzemi díjak	1 532 552	1 666 214	1 548 614	16 062	101,0%	-117 600	92,9%	62,7%
Tisztítószer, vegyszerek	190 047	210 000	173 902	-16 145	91,5%	-36 098	82,8%	7,0%
Egyéb ki nem emelt anyag	128 715	132 000	153 329	24 614	119,1%	21 329	116,2%	6,2%
Egyéb anyagköltség	65 859	66 150	49 543	-16 316	75,2%	-16 607	74,9%	2,0%
Összesen	2 476 629	2 681 364	2 470 912	-5 717	99,8%	-210 452	92,2%	100,0%

Az anyagköltségek között a közüzemi költségek tervhez képest (villamosenergia és földgáz) csökkenést (127 M Ft), míg a vízdíj esetében növekedést (9 M Ft) mutatnak. A tervhez viszonyítottan az egyéb ki nem emelt anyagköltségen (+21 M Ft) kívül megtakarítást (-114 M Ft) realizált a Társaság.

6.1.4.1. A közműszolgáltatások költségeinek alakulása

Tárgyidőszakban a közüzemi költségek összértéke 3,1 Mrd Ft, amely 141 M Ft költség növekedést mutat a bázisidőszakhoz viszonyítva, míg a terv értékéhez 20 M Ft csökkenést, az egyes költségfajták eltérő mértékű változása mellett.

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2024. évi Bázis	2025. évi Terv	2025. évi Tény	Változás 2025. Tény-2025. Terv	Változás 2025. Tény /2025. Terv	Változás 2025. Tény-2024. Bázis	Változás 2025. Tény /2024. Bázis
Villamosenergia	995 825	1 125 060	1 035 232	-89 828	92,0%	39 407	104,0%
Földgáz	118 774	163 620	126 741	-36 879	77,5%	7 967	106,7%
Vízdíj	417 953	377 534	386 641	9 107	102,4%	-31 312	92,5%
Csatornadíj	999 675	984 113	1 188 404	204 290	120,8%	188 728	118,9%
Távhő szolgáltatás	469 019	511 913	404 891	-107 022	79,1%	-64 127	86,3%
Füldők összesen	3 001 246	3 162 241	3 141 909	-20 332	99,4%	140 663	104,7%

6.1.4.2. Közülemi költségek mennyiségi változása

Megnevezés	2024. évi Bázis	2025. évi Terv	2025. évi Tény	Változás 2025. Tény-2025. Terv	Változás 2025. Tény /2025. Terv	Változás 2025. Tény-2024. Bázis	Változás 2025. Tény /2024. Bázis
Villamosenergia KWh	13 521 582	13 236 000	13 097 184	-138 816	99,0%	-424 398	96,9%
Földgáz m3	454 647	475 312	494 425	19 113	104,0%	39 778	108,7%
Vízdíj m3	660 572	637 450	648 413	10 963	101,7%	-12 159	98,2%
Csatornadíj m3	1 089 961	1 089 350	1 161 421	72 071	106,6%	71 460	106,6%
Távhő szolgáltatás GJ	29 508	28 002	30 926	2 924	110,4%	1 418	104,8%

A földgáz kumulált összegének 5%-os növekedését két időjárási esemény okozta:

- a januári és februári hideg, amely a növekedés, mintegy 72%-át okozza,
- a nyári időszak során a hideg idő miatti nagyobb fűtési igény a Római Fürdő medence vizei hőmérséklet-emelésében, amely a növekedés, mintegy 28%-át okozza.

A távhőfelhasználás eltérése a Pesterzsébeti Fürdő fűtési üzemmódjából fakad. Az év végi időszakra elfogyott a fürdő termásvíz kontingense, ezért szükséges volt átállni a távhővel való fűtésre.

6.1.4.3. Igénybe vett szolgáltatások értékének alakulása

adatok e Ft-ban

Igénybe vett szolgáltatások	2024. évi Bázis	2025. évi Terv	2025. évi Tény	Változás 2025. Tény-2024. Bázis	2025. Tény/2024. Bázis %	Változás 2025. Tény-2025. Terv	2025. Tény/2025. Terv %	2025. év megoszlás %
Szállítás-rakodás, raktározás költségei	32 550	79 035	30 735	-1 815	94%	-48 300	39%	0,8%
Bérleti díjak	79 342	142 129	120 396	41 054	152%	-21 733	85%	3,2%
Posta, telefon, telefax és egyéb telek.költségek	51 035	53 364	53 298	2 262	104%	-67	100%	1,4%
Karbantartás költségei	701 193	825 035	980 635	279 442	140%	155 600	119%	25,7%
Hirdetés-, reklám-, propagandaköltségek	59 026	83 680	64 596	5 570	109%	-19 084	77%	1,7%
Szakértői, tanácsadói, ügyvédi díjak	68 429	163 970	112 108	43 679	164%	-51 862	68%	2,9%
Utazási és kiküldetési költségek	11 988	16 900	19 484	7 495	163%	2 584	115%	0,5%
Közülemi szolgáltatások igénybevétele	1 468 996	1 712 637	1 593 636	124 640	108%	-119 001	93%	41,8%
Őrzési-, vagyónvédelmi költségek	48 530	52 000	59 180	10 650	122%	7 180	114%	1,6%
Takarítás, vegytisztítás, kártevőirtás	149 709	244 809	113 872	-35 837	76%	-130 937	47%	3,0%
Jutalék (behajtási, értékesítési, egyéb)	297 970	216 000	389 542	91 572	131%	173 542	180%	10,2%
Oktatás, továbbképzés	21 620	43 000	17 759	-3 862	82%	-25 241	41%	0,5%
Munkaerő kölcsönzés, munkaerő közvetítés	64 576	75 000	58 662	-5 914	91%	-16 338	78%	1,5%
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	214 424	111 743	203 179	-11 246	95%	91 436	182%	5,3%
Összesen	3 269 388	3 819 301	3 817 080	547 692	117%	-2 221	100%	100,0%

Az igénybe vett szolgáltatások bázis évhez viszonyítva 548 M Ft költségnövekedést, a terv viszonylatában 2 M Ft megtakarítást mutatnak.

Kiemelkedő költségnövekedés az éves költségekből a közülemi szolgáltatások 8%-os (lsd. a fenti táblázatokat), illetve a karbantartási költségek 40%-os emelkedése, amely mind volumen, mind árhatást tartalmaznak.

Nagy hangsúlyt fektetett a Társaság a rendszeres karbantartások elvégzésére, az ehhez szükséges, keretszerződések megkötésére. A karbantartás költség (980 M Ft), amely a szokásos strandfelkészítési és általános karbantartási munkákat tartalmazza, ugyanakkor itt is befolyásoló tényező volt az áremelkedés, ami elérte, vagy meghaladta inflációs mértéket.

A szakértői tanácsadási szolgáltatások igénybevétele 112 M Ft volt a tárgyévben. Itt került elszámolásra a mérnöki műszaki tanácsadás (javarészt a Budapest Közút által végzett műszaki tevékenység), a villamosbiztonság technikai felülvizsgálat, a jogi tanácsadás, a könyvvizsgálói díj és egyéb szakértői díjak. A tervhez képes 52 M Ft kevesebb tanácsadási költséget számolt el a Társaság.

Az őrzés vagyongvédelem 59 M Ft-tal, a takarítás, vegytisztítás, kártevőirtás 114 M Ft-tal járultak hozzá a 2025. évi költségekhez. A fürdők üzemeltetéséhez szükséges vegyszerek, tisztítószerek költségei (114 M Ft) bázishoz 36 M Ft, míg tervhez viszonyítottan 131 M Ft megtakarítást mutatnak.

További jelentős értéket képviselnek tárgyidőszakban az értékesítési jutalékok (Festipay, OTP SimplePay, SZÉP kártya jutalék) 389 M Ft értékben, amely 92 M Ft-os költségnövekedést generált a bázisidőszakhoz képest, szoros összefüggésben a forgalom és bevétel növekedéssel, míg tervértékhez viszonyítva 173,5 M Ft többletköltség került elszámolásra a könyvekben.

Az igénybe vett szolgáltatások között a közüzemi költségek, a távhő és csatornadíj együttes költségei (1.594 M Ft) növekedést mutatnak bázisidőszakhoz képest, míg 119 M Ft megtakarítást tervhez viszonyítva.

6.1.5. Személyi jellegű ráfordítások értéke

A személyi jellegű ráfordítások 2025. évben (11.534 M Ft) 1.081 M Ft növekedést mutatnak a 2024. évi (10.453 M Ft) bázishoz, 155 M Ft megtakarítást pedig a tervhez képest. A növekedést részben a 2024. évi alapbértömeghez viszonyítva összességében 8%-os béremelés indokolja, melyből alanyi jogon, minden munkavállaló 6%-os mértékű alapbéremelésben részesült, míg 2% differenciáltan szakmai munkája, elhivatottsága, lojalitása alapján volt adható. A 2025. évi bérköltség további emelkedését a létszámváltozás, az ösztönző rendszer, a lojalitási rendszer és az erkölcsi elismerési rendszer továbbfejlesztése, valamint az önként vállalt túlmunka mértékének növekedése generálta, valamint decemberben – a Fővárosi és Társasági bérmegállapodásnak megfelelően – bérmegtakarítás terhére további 1% alapbéremelés került kifizetésre. A bérköltségekben és bérjárulékokban bekövetkezett változás, továbbá a HR szolgáltatási tevékenysége a "A munkaerő és létszám gazdálkodás" fejezetben kerül bemutatásra.

adatok e Ft-ban

Személyi ráfordítások alakulása	2024. évi Bázis	2025. évi Terv	2025. évi Tény	Változás 2025. Tény-2024. Bázis	2025. Tény/2024. Bázis %	Változás 2025. Tény-2025. Terv	2025. Tény/2025. Terv %	2025. év megoszlás %
Béreköltség	8 658 750	9 661 582	9 571 125	912 375	111%	-90 457	99%	83,0%
Személyi jellegű kifizetések	663 948	758 690	704 055	40 107	106%	-54 635	93%	6,1%
Járulékok	1 129 968	1 269 222	1 258 794	128 826	111%	-10 428	99%	10,9%
Összesen	10 452 666	11 689 494	11 533 974	1 081 308	110%	-155 520	99%	100,0%

6.1.6. Értékcsökkenés

A Társaság által a tárgyévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenés javarészt lineáris módszerrel került elszámolásra, a fennmaradó közel 4,5%-ot el nem érő része a tárgyévben használatba vett immateriális javak és tárgyi eszközök egyösszegű leírásából adódott. A Társaság a vizsgált időszakban 1.938 M Ft értékben számolt el értékcsökkenést. A bázis évhez viszonyított (105 M Ft) költségmegtakarítást az alacsonyabb szintű beruházás, illetve az egyösszegű beszerzések csökkenő beszerzési értéke indokoltak.

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2024. évi Bázis	2025. évi Terv	2025. évi Tény	Változás 2025. Tény-2024. Bázis	Változás 2025. Tény/2024. Bázis %	Változás 2025. Tény-2025. Terv	Változás 2025. Tény/2025. Terv %	Adózott eredmény %-ában
Értéksökkenési leírás	2 043 969	1 798 932	1 938 647	-105 322	95%	139 715	108%	14,4%

6.1.7. Egyéb ráfordítások értéke

adatok e Ft-ban

Egyéb ráfordítások	2024. évi Bázis	2025. évi Terv	2025. évi Tény	Változás 2025. Tény-2024. Bázis	2025. Tény/2024. Bázis %	Változás 2025. Tény-2025. Terv	2025. Tény/2025. Terv %	2025. év megoszlás %
Értékesített immat. javak, tárgyi eszközök kszé.	10 345	0	80	-10 265	0,8%	80	-	0,0%
Értékvesztés és terven felüli értéksökkenés	5 780	100	1 871	-3 909	32,4%	1 771	1871,0%	0,2%
Adófizetési kötelezettségek	912 951	945 796	981 578	68 627	107,5%	35 782	103,8%	94,7%
Egyéb tételek	641 556	2 571	53 265	-588 291	8,3%	50 694	2071,8%	5,1%
Összesen	1 570 632	948 467	1 036 794	-533 838	66,0%	88 327	109,3%	100,0%

Az egyéb ráfordítások összességében 34 %-kal csökkentek a bázisévhez, míg a tervhez képest 9,3%-kal emelkedtek. Bázisévben került elszámolásra a Csatornázási Művek által Társaságra hárított korábbi évekkal kapcsolatos csatornadíj (~500 M Ft), ez indokolja a jelentős ráfordítás csökkenést tárgyévben.

Az adótételek (építmény, helyi adó, gépjármű adó, vízkészlet hozzájárulás, idegenforgalmi adó stb.) együttes értéke 982 M Ft, ami 69 M Ft-tal haladta meg a 2024. évi ráfordításokat és 36 M Ft-tal a tervértéket. Tárgyévben az iparüzési adó (480 M Ft) és innovációs járulék (72 M Ft) növekedését a megnövekedett árbevétel, míg a vízkészletjárulék (122 M Ft) emelkedését a nagyobb vízkontingens felhasználás indokolja. Adók között jelentős értéket képvisel az építmény és telekadó (272 M Ft), amely 47 M Ft-tal haladta meg a bázisidőszak ráfordítását.

6.1.8. Pénzügyi műveletek eredménye

adatok e Ft-ban

Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai	2024. évi Bázis	2025. évi Terv	2025. évi Tény	Változás 2025. Tény-2024. Bázis	2025. Tény/2024. Bázis %	Változás 2025. Tény-2025. Terv	2025. Tény/2025. Terv %	2025. év megoszlás %
Kapott osztalék	25 000	0	30 000	5 000	120%	30 000	-	15,4%
Hitelintézettől kapott kamat	230 410	93 000	126 533	-103 877	55%	33 533	136%	65,1%
Kapcsolt vállalkozástól kapott kamat	1 436	0	0	-1 436	-	0	-	0,0%
Pénzügyi tevékenység egyéb bevétele	54 519	15 600	37 710	-16 809	69%	22 110	242%	19,4%
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	311 365	108 600	194 243	-117 122	62%	85 643	179%	100,0%
Hitelintézetnek fizetett kamat	0	29 650	21 005	21 005	-	-8 645	71%	17,8%
Kapcsolt vállalkozásnak fizetett kamat	0	0	0	0	-	0	-	0%
Pénzügyi tevékenység egyéb ráfordítása	229 222	40 000	97 085	-132 137	42%	57 085	243%	82%
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	229 222	69 650	118 090	-111 132	52%	48 440	170%	100%

A pénzügyi tevékenység eredményét a bevételek +194 M Ft és a ráfordítások -118 M Ft eredője határozza meg tárgyidőszakban. Az egyéb részesedési viszonyban lévő Széchenyi Étterem Szolgáltató Kft-től kapott 30 M Ft összegű osztalék a tárgyévi bevételeket növelte. A kapott kamat 127 M Ft összege a tárgyévben kedvező likviditási helyzetből fakadó betétlekötések után jóváírt kamatbevétel eredménye. A pénzügyi tevékenység egyéb bevétele többnyire a devizaállomány pénzügyi tranzakciók alkalmával elszámolásra kerülő árfolyamnyereséget tartalmazza.

A pénzügyi ráfordítások 229 M Ft-ról 118 M Ft-ra csökkentek bázisidőszakhoz képest, terv viszonylatában +48 M Ft növekedést könyvelt el a Társaság. A beruházási hitelek után fizetett kamatok tárgyidőszakban csökkentek. A pénzügyi tevékenység egyéb ráfordításainak csökkenése árfolyamvesztéséből adódott.

A Társaság eszközeinek és forrásainak alakulását a mérlegbeszámoló Kiegészítő melléklete tartalmazza.

7. BERUHÁZÁSOK ALAKULÁSA

7.1. BERUHÁZÁSOK ALAKULÁSA 2025. ÉVI TERVIDŐSZAK ÉS BÁZISIDŐSZAKHOZ VISZONYÍTVÁ

Tárgy évre 2.860 M Ft beruházást tervezett a Társaság.

A Gellért Fürdő 453 M Ft-os tervezett beruházási összegéből 224 M Ft valósult meg, a nagyfelújítás koncepció- és engedélyezési terveinek költségeként 165 M Ft, míg a felújításhoz szükséges főelosztó áthelyezése 59 M Ft-tal. A tervezett beruházási értéktől történő elmaradást magyarázza, hogy a fürdő kiviteli tervének előkészítését biztosító közbeszerzési eljárás a pályázók vitarendezési eljárási cselekményei miatt több hónapot elhúzódott.

A Széchenyi Fürdő 991 M Ft-os tervszintű beruházásának jelentős tétele a termál részleg teljes felújításából az első ütemre eső 800 M Ft volt ütemezve. További 100 M Ft a termál medencék statikai véleményezésére és födémmegerősítés tervezési költségére. A tény időszakban 105 M Ft értékben megvalósult a termál medencék statikai véleményezése és födémmegerősítési terv, míg 75 M Ft értékben elkezdődött a termál medence rekonstrukciója. A termálrészleg felújítását a Társaság – a tervezettel ellentétben – csak 2026-ban tudja elindítani, tekintettel arra, hogy az 509/2023. (XI. 20.) Korm. rendelet szerinti átalakítás hatóság által elvárt megoldásai a mai napig nem tisztázódtak, a medencék töltő-ürítő üzemmódból, szűrő-forgatóssá alakítása a beruházást alapvetően befolyásolja.

Az épületekkel és építményekkel kapcsolatos beruházásokat 535 M Ft-tal teljesítette alul a Társaság a tervhez viszonyítva, míg a bázisidőszakhoz képest 177 M Ft-tal múlta felül. Az elmaradás oka egyrészt, hogy mintegy 140 M Ft értékben vannak elvégzett, de le nem számlázott beruházások (Széchenyi úszómedence, Dandár felújítása), másrészt a tervezett közbeszerzési eljárások előkészítése (műszaki tervezések, engedélyezések) elhúzódtak, jellemzően a Társaságon kívülálló okok miatt.

Az IT beruházások tervhez viszonyítottan nem jelentős értékkel (-46 M Ft), de elmaradtak. Jelentős értéket (+98 M Ft) fordított a Társaság a NIS2 törvényi előírásoknak történő megfelelés teljesítésére.

A 2025. évi beruházási terv 1.313 M Ft értékben teljesült, mely 45 %-os tervteljesítést jelent, míg a bázishoz viszonyítva +120%-os teljesítést ért el a Társaság.

7.2. BERUHÁZÁSOK ALAKULÁSA TÁRGYIDŐSZAKBAN A TERVHEZ ÉS BÁZISHOZ KÉPEST

adatok e Ft-ban

Beruházás megnevezése	2024. év BÁZIS	2025. év TERV	2025. év TÉNY	Változás 2025. év Tény- 2025. év Terv	Változás 2025. év Tény- 2024. év Bázis	Változás Tény/Bázis %	Forrás
Kiemelt beruházások							
Rác Fürdő felújítás	19 490	0	0	0	-19 490	0,0%	Saját forrás
Gellért Fürdő felújítása	147 960	453 395	223 533	-229 862	75 573	151,1%	Saját forrás
Széchenyi Fürdő felújítás	307 126	991 000	257 087	-733 913	-50 039	83,7%	Saját forrás
Normál üzletmenet fenntartását szolgáló beruházások							
IT beruházások és NIS2	122 767	260 525	214 066	-46 459	91 299	174,4%	Saját forrás
Eszközbeszerzések-beruházások	225 785	172 000	170 215	-1 785	-55 570	75,4%	Saját forrás
Épületekkel és építményekkel kapcsolatos beruházások	270 942	983 023	447 896	-535 127	176 954	165,3%	Saját forrás
Összesen	1 094 070	2 859 943	1 312 797	-1 547 146	218 727	120,0%	

8. LIKVIDITÁSI HELYZET

A likviditás 2025. évi részletes tervszámai az 1. számú mellékletben kerülnek bemutatásra. Az alábbi táblázatban a fő sorok összesített értéke látható.

A Társaság likviditási helyzete alábbiak szerint alakult bázis és tárgyévben

adatok e Ft-ban

Pénzáram fő tételei	2024. Tény	2025. Tény
Pénzeszközök nyitó állománya	2 088 295	1 387 487
Nyitó folyószámlahitel összege	0	0
Bevételek összesen	37 913 872	37 719 674
Nem közszolgáltatási értékesítés bruttó árbevétele	35 237 241	34 159 069
Kamatbevételek	233 292	125 613
Egyéb bevételek	299 753	392 591
Kapott osztalék	25 000	30 000
Átadott pénzeszközök visszafizetése	2 100 000	3 000 000
Támogatásból származó bevételek	18 586	12 401
Kiadások összesen	38 614 680	35 120 090
Beruházási szállítói kifizetések (bruttó)	899 609	1 519 987
Egyéb szállítói kifizetések	10 469 969	8 607 976
Bér, személyi költségek és járulékok	10 417 642	11 571 098
Egyéb működési kiadások (pl. fizetendő áfa, adók stb.)	7 158 247	7 254 483
Fizetett osztalék	5 300 000	5 300 000
Hitel törlesztés pénzügyintézetnek	1 369 213	866 546
Átadott pénzeszköz	3 000 000	0
Záró kihasznált folyószámlahitel összege	0	0
Pénzeszközök záróállománya	1 387 487	3 987 071

A likviditásmenedzsment fő célkitűzései voltak

- a fizetőképesség megőrzése, a pénzügyi stabilitás fenntartása,
- osztalékfizetés a beruházások likviditási igényének biztosítása mellett.

A Társaság 2025. január 1-i nyitó pénzeszközállománya 1.387 M Ft volt.

A beáramlás oldalán a fürdők szolgáltatási bevételeiből +34.159 M Ft, továbbá a fennálló követelésekből +3.000 M Ft, míg a fennmaradó 560 M Ft értékű bevétel az egyéb befolyó visszatérítésekből (társadalombiztosítási kifizető helyi ellátások visszatérítése) és kamatbevételekből keletkezett.

A kiadási tételek közül a szállítói kifizetések összege 10.128 M Ft, amelyből az anyagjellegű ráfordítások éves szinten ÁFÁ-val növelten 8.608 M Ft kiáramlást generáltak. Ebből lejjelentősebb kifizetést a közüzemi költségek képezték. Szállítói kifizetések esetében bázis évhez viszonyítva 1.862 M Ft-tal kevesebb számlakifizetés történt. A beruházási szállítók kifizetése 1.520 M Ft volt, amely előző évhez viszonyítottan +620 M Ft-tal több terhet vont a Társaságra, a több beruházási tevékenység elvégzésének kifizetése okánál fogva.

A személyi jellegű költségek 2025. évi összege 11.571 M Ft kifizetést indukált, ez az előző évhez vizsgálva 1,15 Mrd Ft-tal több terhet rótt a pénzügyi kiadásokra. Ezt a többlet kifizetést a létszámbővülés és a Tulajdonos és Szakszervezet által elfogadott béremelés indokolja.

Az adókra, egyéb működési kiadásokra 7.254 M Ft kifizetés történt tárgyidőszakban, legjelentősebb tétele a fizetendő ÁFA (5.220 M Ft) volt.

A Tulajdonos felé történő osztalék kifizetés 5.300 M Ft értékben terhelte a tárgyévi kiadásokat.

A Társaság folyószámláját kezelő bankoknak fizetendő hiteltörlesztés tárgyévben 866 M Ft volt.

A Társaság 3.987 M Ft összeggel zárta a pénzállományát december 31-vel, eleget téve a likviditási menedzsment fő célkitűzéseinek.

9. MUNKAERŐ ÉS LÉTSZÁM GAZDÁLKODÁS

9.1. LÉTSZÁM ALAKULÁSA

2025-ben a Társaság az üzemeltetési tevékenységét 1.087 fős átlagos statisztikai állományi létszámmal biztosította, amely a 2024. évi 1.061 fős bázislétszámhoz viszonyítva 2,5%-os növekedést jelent.

Az állomány bővülését egyrészt a 510/2023. (XI.20) Korm. rendelet által előírt medencefelügyelői munkakörök feltöltése, másrészt a Gellért Fürdő szeptember végéig történő üzemen tartása miatt a fürdő létszámának biztonságos üzemeltetési szintre való feltöltése indokolta. Emellett a strandok szezonális működtetéséhez 103 fő időszakos munkavállaló alkalmazására került sor.

9.2. FLUKTUÁCIÓ

A kilépők száma 2025-ben 290 fő volt, ami 31 fővel haladta meg a 2024. évi adatot, egyben összhangban van az előző évek tendenciájával. A 290 fő kilépett munkavállalóból 131 fő önként távozott, míg 59 fő munkaviszonyának megszüntetését a Társaság kezdeményezte. Az önkéntes fluktuáció 12,1 % volt, amely érték 1%-kal magasabb a 2024. évi adatnál, és a 2023. éves mértékhez (12,03%) hasonlóan alakult.

9.3. LÉTSZÁMGAZDÁLKODÁS

A tárgyév során 287 fő felvétele valósult meg, a felvett létszám 36%-át határozott idejű szezonális munkára került alkalmazásra.

A Társaság létszámhelyzete a toborzási csatornák erőteljes bővítésének hatására (Toborzó napok, fürdők saját Facebook toborzó kampányai) folyamatosan javult.

A néhány fürdőben fennálló létszámhiány és a nyári szezonban megnövekvő igények enyhítésére a Társaság rugalmas létszámgazdálkodási gyakorlatot folytatott 2025-ben is. Megnövelte a kapcsolt munkakörben alkalmazott munkavállalók számát, munkaköri átképzéseket szervezett, valamint a nyári csúcsidőszakban munkaerő-áthelyezéssel, önkéntes túlórával, illetve az egyszerűsített foglalkoztatás keretében alkalmazott külső munkavállalókkal oldotta meg a szezonális létszámgigények egy részét.

A Társaság a Fürdők folyamatos szolgáltatás biztosításához 2025-re 759 fős létszámot tervezett, az év végén az aktív munkavállalói létszám 746 fő volt, ami 98%-os feltöltöttséget jelent. A Gellért Fürdő szeptemberi, felújítás miatti bezárását követően a felszabaduló munkavállalói kapacitást a Társaság részben más egységeiben hasznosította, hozzájárulva a hiánymunkakörök betöltéséhez és az új felvételek mérsékléséhez.

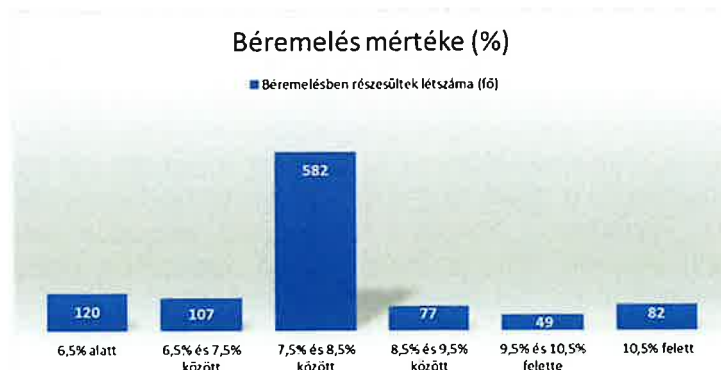
9.4. BÉRGAZDÁLKODÁS

A Társaság 2025-ben is kiemelt célnak tekintette a reálkeresetek értékének megőrzését, amelyhez – a Tulajdonosi irányelvekkel összhangban – az infláció mértékét meghaladó alpbéremelést biztosított.

A béremelés mértékének meghatározásakor a Főváros és a fővárosi tulajdonú társaságok érdekképviselői között hatályos megállapodás irányadó levele került figyelembevételre. Ennek megfelelően a Társaságnál a 2024. december 31-i bértömegre vetítve 8%-os alpbéremelés valósult meg.

Ennek keretében alanyi jogon, minden munkavállaló 6%-os mértékű alpbéremelésben részesült. A fennmaradó, az alpbér 2%-ának megfelelő keret differenciáltan, az egyéni teljesítmény és munkavégzés minőségének figyelembevételével vezetői hatáskörben került felosztásra. Az intézkedés éves bérköltséghatása 557 M Ft volt.

A Szakszervezettel kötött megállapodás alapján az éves üzleti eredményhez kötött év végi munkatársi plusz jutalom bevezetése, továbbá a lojalitási jutalom mértékének emelése került rögzítésre a Társaság 2025. január 9-én módosított Kollektív Szerződésében. A bérmegtakarítás eredményeként 2025. decemberében egyösszegű bérkorrekció kifizetésére került sor, amely éves szinten átlagosan további bruttó 0,69%-os keresetnövekedést jelentett.



A 2025. évi személyi jellegű költségek a tervezetthez képest alacsonyabb alakulását az alábbi tényezők befolyásolták:

- a Gellért Fürdő bezárását követően felszabaduló munkavállalók más egységekbe történő átcsoportosítása, amely csökkentette az új felvételek szükségességét,
- a betegállomány és tartós távollétek miatti bérkiesésekből adódó megtakarítás,
- a tudatos munkaerőgazdálkodás eredményeként az egyéb ösztönzők költségeinek kedvező alakulása,
- a szezonális pótlékok, valamint a teljesítmény- és lojalitásalapú juttatások alacsony szintű realizálódása.

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2024	2025	2025	Eltérés Tény-Terv	Tény/Terv %
	Bázis	Terv	Tény		
Béreköltség összesen (eFt)	8 658 750	9 661 582	9 571 125	-90 457	99,1%
Személyi jellegű egyéb kifizetések összesen (eFt)	663 948	758 690	704 055	-54 635	92,8%
- Ebből Cafeteria (eFt)	300 144	376 144	389 032	12 888	103,4%
Bérráfordítások összesen (eFt)	1 129 968	1 269 222	1 258 794	-10 428	99,2%
Személyi jellegű ráfordítások összesen (eFt)	10 452 666	11 689 494	11 633 893	-155 601	98,7%
Foglalkoztatott létszám (fő)	1 061	1 090	1 087	-3	99,7%

A Társaság üzleti eredményei az elmúlt években lehetővé tették a juttatási rendszer bővítését, így a munkatársak számára legnagyobb értéket nyújtó ösztönzési formák (13. havi jutalom, év végi jutalom) és béren kívüli juttatások (cafeteria) biztosítását. Az alapbéremelés mellett ez a több elemből álló, a munkavállalói megtartást támogató juttatási rendszer meghatározó szerepet tölt be a reálkeresetek értékének fenntartásában. Emellett továbbra is fókuszban van a lojalitás, erkölcsi és anyagi elismerésére és well-being jellegű juttatások nyújtása.

Összeségében kijelenthető, hogy a 2025. évben a Társaság kiegyensúlyozott létszámhelyzet mellett, fegyelmezett költséggazdálkodással biztosította a fürdők biztonságos és folyamatos üzemeltetését, valamint a vendégek kiszolgálását.

A munkaerőpiaci kockázatokat tárgyévben és a jövőben is a következőkben felsorolt tevékenységgel kezeli a Társaság:

- fluktuációra vonatkozó statisztika folyamatos elemzése (POWER BI), annak értékelése (küszöbértékek meghatározása rendelkezésre állnak),
- a kulcsemberek kijelölése, illetve a kritikus munkakörök azonosítása megtörtént, folyamatosan aktualizálásra kerül,
- ideiglenes kapacitáspótlás munkaerő kölcsönzéssel megoldott.

10. KÖRNYEZETTUDATOS MŰKÖDÉS

A Társaság kiemelt figyelmet fordít a környezettudatos működésre. Tárgyévben is – mint a megelőző években – arra összpontosított, hogy mind a vízgazdálkodásban mind energiagazdálkodásban jelentős megtakarításokat érjen el. A Társaság működése során szem előtt tartja a környezetvédelmi előírások szigorú betartását, a vizek és a levegőtisztaság védelmét korszerű uszodaüzemeltetési anyagok felhasználásával, CO₂ és használt vízkibocsátások minimalizálásával. A Társaság folyamatosan monitorozza a felszíni vízbe történő kibocsátásait, a saját akkreditált laboratórium közreműködésével minőségi vizsgálatokat végez. Továbbra is folytatja a Natura 2000 területek védelme érdekében, a Ráckevei (Soroksári) Dunaág, mint a Pesterzsébeti Jódos-Sós Gyógy- és Strandfürdő kibocsátott használtvizei befogadójának víztest ellenőrzését.

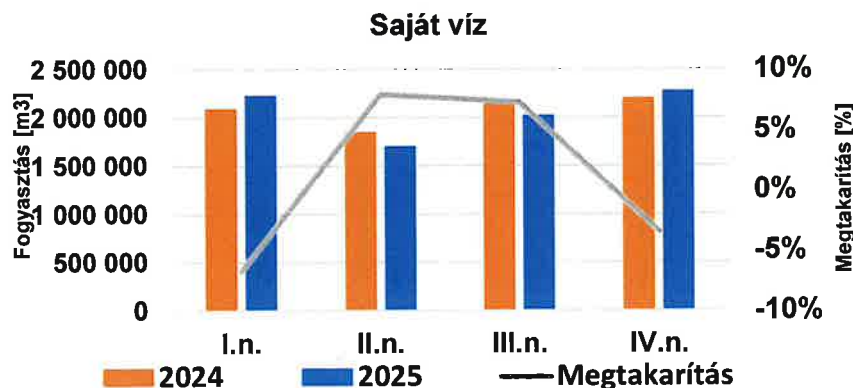
10.1. VÍZGAZDÁLKODÁS

Egy fürdő fenntartható vízgazdálkodása messze túlmutat a fürdő falain. Az európai Víz Keretirányelv fő célkitűzése, hogy a felszíni és a felszín alatti vizek és kapcsolódó védett

területek jó állapotba kerüljenek, illetve ez a jó állapot hosszú távon megőrizhető legyen. Hazánkra vonatkozóan ennek stratégiai kereteit Magyarország Vízügyi Gazdálkodási Terve biztosítja. A Társaság is ezen keretek közt végzi munkáját.

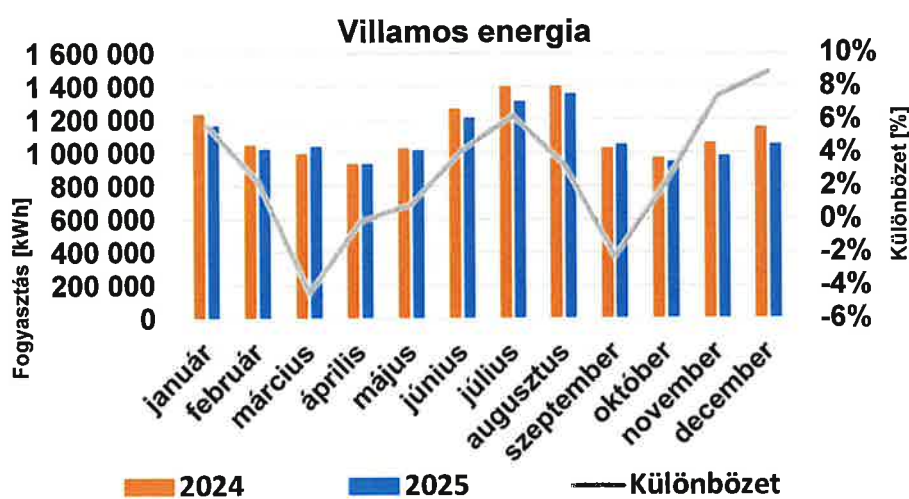
A Társaság fő profilja – a kitermelt gyógy- és ásványvizek által megvalósuló fizikai közérzet javító, prevenciós és rekreációs szolgáltatások nyújtása – mellett jelentős vízgazdálkodási feladatai is vannak, amelyek a még kitermelés előtt álló felszín alatti vizek védelméről, a vízkitermelésen, a vízkezelésen és használaton át a felelős vízkibocsátásáig terjednek.

A Társaság kiemelt figyelmet fordít a források és kutak vizének mennyiségi és minőségi védelme érdekében, sajátvíz felhasználása 2024-es bázisévben 8.332.268 m³ volt, amihez képest a 2025 évi 8.242.196 m³ fogyasztás 1%-os csökkenés tapasztalható.



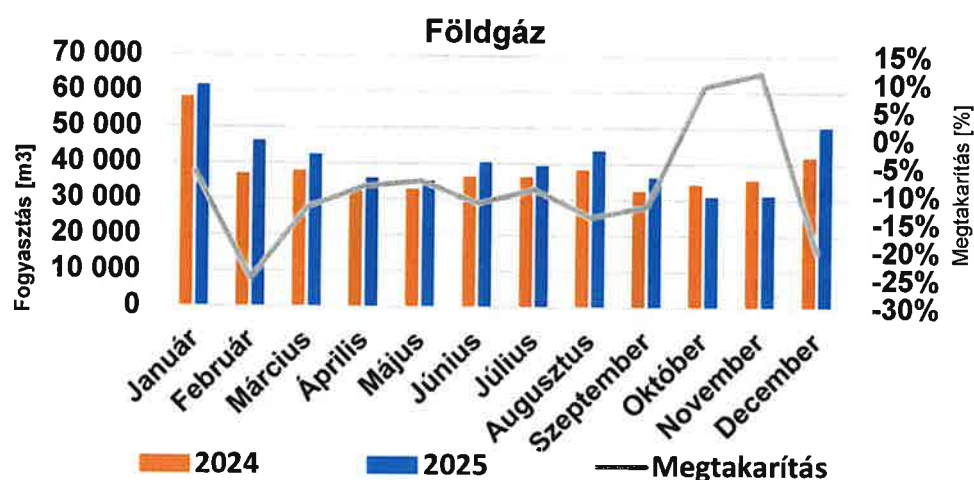
10.2. VILLAMOSENERGIA GAZDÁLKODÁS

A villamosenergia mennyiségi felhasználása tekintetében a 2024. bázisévhez képest 2025-ben jelentős változás nem volt tapasztalható. Míg 2024 bázisévben 13.521.582 kWh volt a fogyasztás, addig 2025-ös tárgyévben 13.097.184 kWh, ami 3%-os megtakarítás az előző évhez képest. A Társaság az előző évhez hasonlóan (KEF-en keresztül beszerzett) havi változó árú villamosenergia szerződéssel rendelkezett a 2025-ös év vonatkozásában is. Továbbra is a tőzsdei ár határozza meg a villamos energia aktuális havi árát. Ez az árképzés biztosítja a világgpiaci árakhoz történő igazodást. A 2025. évi átlagár a villamos energia tekintetében 85 Ft/kWh volt.



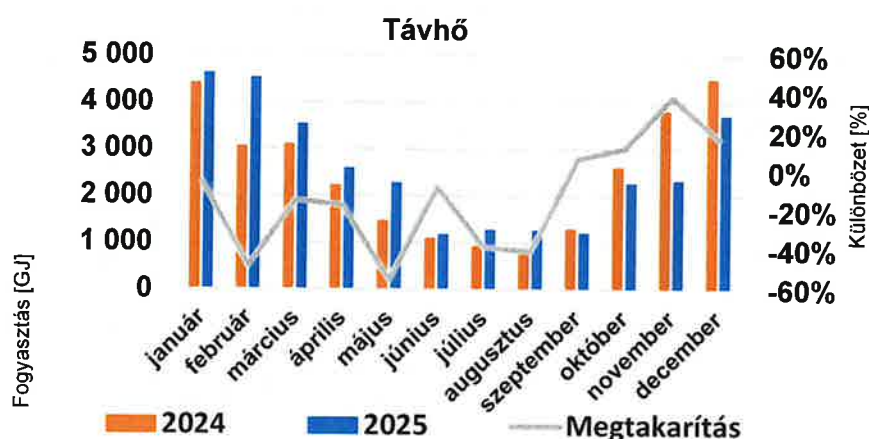
10.3. FÖLDGÁZGAZDÁLKODÁS

A Társaság 2024. bázisévi földgázfelhasználása 454.647 m³ volt, míg a 2025 tárgyévben 494.425 m³. Ebből adódóan a földgáz mennyiségének felhasználása tekintetében a bázisévhez képest 9%-os pozitív eltérés tapasztalható. Ennek fő oka a 2024-es évben tapasztalt kimagaslóan meleg februári és decemberi időszak, amit a 2025-ös év fogyasztása nem tudott lekövetni a hidegebb időjárás miatt. Társaság a 2024/25 bázisévhez hasonlóan havi változó árú földgáz szerződéssel rendelkezik a 2025/26-os év vonatkozásában is, a kedvezőtlen piaci körülmények kiküszöbölésére. A földgáz társasági átlagos fajlagos egységára a 2024/25-ös földgáz évben 342 Ft/m³ volt.



10.4. TÁVHŐGAZDÁLKODÁS

A távhő felhasználásban a 2024. bázisévhez képest 5%-os növekedés volt tapasztalható a 2025-ös évben. Ennek oka, a földgáz esetén is tapasztalható külső hőmérséklet alakulása, ami meghatározta a fogyasztás mértékét év első felében. A Társaság a BKM Zrt. által, hosszútávú szerződésekkel biztosítja a folyamatos távhő ellátást. A távhő ára a mindenkori földgáz piaci árához kötött, ezért 2025. év IV. negyedévében csökkent a mennyiségi felhasználás előző évhez képest, de ennek mértéke nem volt olyan jelentős, hogy az éves szintű összes növekedést ellensúlyozza.



Az energia árak, közüzemi díjak áremelés kockázatait a Társaság szükség szerint az alábbi módon kezeli.

- a korábbi évekhez hasonló költségtípusonkénti optimalizálás megvalósításával,
- kapacitás szűkítés, időkorlát bevezetés (pl. szauna, légkondicionálók, vízhőmérséklet csökkentés),
- megújuló energiaforrások használatának bővítése (pl. napenergia bővítés).

10.5. EGYÉB KÖRNYEZETTUDATOS TÁRSASÁGI INTÉZKEDÉSEK

A Társaságnál 2017. évben bevezetésre került EN ISO 50001 energiairányítási rendszer. Ennek keretében a 2025. évre vonatkozó periodikus auditra került sor, mely sikeresen zárult. A nemzetközi szabvány bevezetésnek célja volt, hogy a módszeres energiairányítás által Társaságunk csökkentse az üvegházhatást okozó gázok kibocsátását, más kapcsolódó környezeti hatásokat és az energiaköltséget. A Társaság a munkavállalókat is tudatos és felelősségteljes gondolkodás mellett havi rendszerességgel oktatja EN ISO 50001 irányelvek saját területükön történő hatékony alkalmazására.

Egy felelős vállalatnak figyelmet kell fordítania arra, hogy milyen hatást gyakorol az őt körülvevő környezetre. Az energiairányítási rendszer segít abban, hogy alkalmazásával a fürdőegységek folyamatos energiahatékonyság növelést és jelentős megtakarítást érjenek el.

A Társaság 2025 I. negyedévben önkéntesen folytatta az ESG projektszintű bevezetést. A 2023. évi CVIII. törvény módosítása kapcsán bár a Társaság kikerült a Fenntarthatósági jelentéstételi kötelezettség alól, de önkéntes alapon folytatja a 2023. évben elkezdett ESG jelentéstételi rendszer kidolgozását.

A felszíni vizekbe, valamint közcsatornába történő kibocsátáshoz kapcsolódóan 2025. évben összesen 159 db vizsgálatot sikerült elvégezni, melyből:

- 6 db vizsgálat közvetlen kibocsátási ponton közcsatornára történő kibocsátásnál,
- 29 db vizsgálat közvetlen kibocsátási ponton felszíni vízbe történő kibocsátásnál,
- 124 db vizsgálat felszíni vízbe történő kibocsátásnál, befogadóból (Duna folyam, Ráckevei-Soroksári Dunaág, Rákos-patak) történt.

A szigorodó előírások miatt a vizsgálatok száma folyamatosan növekszik.

2025. évben minden felszíni vízbe bocsátó fürdő esetén, a kibocsátási pont közvetlen környezetében (a kibocsátási pont felett és alatt), 2-2 db befogadó vizsgálatot végzett el a Társaság, így a Ráckevei-Soroksári Dunaágon felül a Duna folyam, ill. a Rákos-patak is monitorozás alá került a BGYH által. Ez összesen 124 db mintavételt jelentett.

A közcsatornába kibocsátó fürdők esetén, az önellenőrzésre egyébként nem kötelezett fürdők esetében is elvégzésre kerültek a vizsgálatok, évente kétszer. A vizsgálatok értékére 2025-ben kifizetésre került összesen 7.158.350 Ft + ÁFA összeg.

Az elvégzett vizsgálatokra vonatkozó adatszolgáltatás az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszerben rögzítésre került az érvényes jogszabályokban, valamint vízjogi üzemeltetési engedélyekben foglaltak szerint.

A Társaságnál nyilvántartott pontforrások (égéstermék kivezetések) tekintetében valamennyi engedély hatályos, melyek előírása alapján levegőbe történő károsanyag kibocsátásvizsgálat akkreditált társaság bevonásával folyamatosan elvégzésre kerül.

A felszín alatti és felszíni vizekhez -, valamint a levegőtisztaság védelméhez kapcsolódó adatszolgáltatásokat, a kapcsolódó hatósági határozatokban előírt környezetvédelmi kötelezettségeket Társaság folyamatosan, határidőre teljesítette.

11. KÖZBESZERZÉSI ELJÁRÁSOK

A Társaság 2025. évben üzleti terve teljesítése és feladatai ellátása céljából 50 lezárt közbeszerzési eljárást bonyolított le, továbbá 5 előkészítés alatt álló és 6 folyamatban lévő eljárás került átvitelre a 2026-os évre, az alábbi szerint.

11.1. LEZÁRT KÖZBESZERZÉSI ELJÁRÁSOK

- 1 Széchenyi medence burkolása
- 2 Vegyszertárolók építése Lukács, Rudas és Széchenyi Fürdőkben
- 3 Welcome3 fűrdőirányítási rendszer továbbfejlesztése
- 4 Pesterzsébet Sós-Jódos rendszer átalakítás
- 5 Rudas szűrőtartály csere
- 6 Dandár Fürdő mennyezeti munkák és kapcsolódó légtechnika kiv.
- 7 Mosodai keretszerződés
- 8 Tervezési keretszerződés
- 9 Karbantartási keretszerződés
- 10 Csillaghegyi Fürdő térburkolat létesítése
- 11 Pesterzsébet Fürdő kapu, burkolat, kerítés létesítése
- 12 Rudas Fürdő vegyszertároló felújítása
- 13 ESG tanácsadó kiválasztása (eredménytelen eljárás)
- 14 Takarító eszközök beszerzése
- 15 Burkolási keretszerződés 3 részben
- 16 Diák munkaerő kölcsönzése 2025
- 17 Kereskedelmi áruk beszerzés 3 részben (törölközők, papucskok, fűrdőruhák)
- 18 Klórgáz beszerzése 2025
- 19 Széchenyi Fürdőt érintő szerkezeti megerősítés
- 20 Kutak és források monitorozási rendszerének bővítése és üzemeltetése
- 21 Kerti bútorok beszerzése
- 22 Épületgépészeti és vízszelési anyagok
- 23 Keretszerződés Kereskedelmi áruk beszerzésére 2 részben
- 24 Megbízási szerződés könyvvizsgálói feladatok ellátására
- 25 Tűzjelző rendszereinek karbantartási, javítási munkáinak ellátására
- 26 Hőcserélők karbantartása
- 27 Villanyszerelési anyagok – 2025
- 28 Sekély kutak és források tisztítása 2025 három részben
- 29 Földgáz beszerzés (KEF – verseny újra nyitás)
- 30 Fakivágás, faápolás, favizsgálati szakvélemény visszavont eljárás
- 31 Fakivágás, faápolás, favizsgálati szakvélemény új
- 32 Kerti bútorok és kiegészítők
- 33 A Palatinus fürdő hullámkeltőgépeznek felújítása
- 34 Gellért Fürdő kivitelezési tervezés

- 35 Római forrás vízellátó hálózat elemeinek cseréje
- 36 Médiavásárlási keretszerződés
- 37 Munkaruha 2025
- 38 Védőeszköz 2025
- 39 Főpénztári elszámoló gépek beszerzése
- 40 Öltözőzár, kabinzár 2025
- 41 Vízbázis védőövezet felülvizsgálat és kijelölés
- 42 IT Eszközök beszerzése 5 részben
- 43 Magaslati takarítás
- 44 Légtechnika tisztítás karbantartás, javítás 1. rész eredménytelen eljárás
- 45 Légtechnika tisztítás, javítás karbantartás 2. rész
- 46 Keretszerződés illatanyag és illóolaj beszerzésére
- 47 Mobilszolgáltatás beszerzése DKÜ
- 48 Villamos energia beszerzése 2026 KEF
- 49 Széchenyi Fürdő épület automatika rendszer javítás
- 50 Római forrás vízellátó hálózat elemeinek cseréje

11.2. ELŐKÉSZÍTÉS ALATT ÁLLÓ KÖZBESZERZÉSI ELJÁRÁSOK

- 1 Széchenyi (korábbi nevén) Női Termál részlegének felújítása vonatkozásában - I. ütem
- 2 Szivattyúk beszerzése
- 3 Tehergépjármű (2 db) beszerzése a BGYH részére
- 4 Karbantartási DBR
- 5 Liftek, lépcsőjárók, felvonók karbantartása

11.3. FOLYAMATBAN LÉVŐ KÖZBESZERZÉSI ELJÁRÁSOK

- 1 Építési és felújítási f. ellátása, műemléki v. ingatlan érint. – DBR felállítása
- 2 Vállalkozási szerződés a Rác Fürdő felújítása vonatkozásában
- 3 Higiéniai papíráruk és szappanárúk beszerzése 2025
- 4 GRC + monitoring szoftver bevezetés; hardver vétel
- 5 Burkolóanyagok beszerzése keretszerződés keretében - DBR
- 6 Légtechnikai vezetékek és elemek tisztítása

1. SZ. MELLÉKLET BGYH ZRT. 2025. ÉVI LIKVIDITÁSA

2025. évi Pénzforgalom e Ft-ban TÉNY	2025.	2025.	2025.	2025.	2025.	2025.	2025.	2025.	2025.	2025.	2025.	2025.	2025.	2025.	Összesen	
	Január	február	március	április	május	június	július	augusztus	szeptember	október	november	december	TÉNY	TÉNY	TÉNY	
Pénzeszközök nyitó állománya	1 387 487	4 312 913	4 725 129	4 741 373	5 345 649	5 945 479	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	3 735 678	1 387 487
Nyitó folyószámlahitel keret összege	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	0	0	0	0	0	0	0	0	2 400 000	0
Nyitó kihasznált folyószámlahitel összege	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Működési bevételek pénzforgalma összesen	2 681 499	2 405 934	2 686 627	2 762 882	2 733 746	3 230 082	3 175 043	3 594 029	2 758 155	2 737 557	2 781 741	3 172 379	2 737 557	2 781 741	3 172 379	34 719 674
Ertékesítés bruttó árbevétele	2 635 626	2 346 471	2 605 911	2 676 211	2 647 554	2 998 655	3 126 519	3 437 919	2 669 927	2 648 835	2 721 296	3 073 995	2 648 835	2 721 296	3 073 995	33 588 919
Festipay szerződések egyenlege	981	23 051	34 984	21 795	37 593	173 617	-9 092	123 833	51 234	15 807	30 666	65 681	15 807	30 666	65 681	570 150
Támogatásból származó bevételek	4 000	0	2 641	2 869	1 884	0	415	0	0	0	302	0	0	0	290	12 401
Kamatbevételek	16 043	12 375	14 777	16 526	15 608	19 169	7 999	8 866	4 573	2 083	2 845	4 749	2 083	2 845	4 749	125 613
Egyéb pénzügyi bevételek	664	241	298	953	261	269	332	349	299	323	288	465	323	288	465	4 742
Osztalék bevételek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb bevételek	24 185	23 796	28 016	44 528	30 846	38 372	48 870	23 062	32 122	40 207	26 646	27 199	40 207	26 646	27 199	387 849
Működési kiadások pénzforgalma összesen	2 756 073	1 993 718	2 371 027	2 158 606	2 133 916	5 138 756	2 638 902	4 581 517	3 083 080	2 427 520	2 081 969	2 888 459	2 427 520	2 081 969	2 888 459	34 253 543
Szállítói kifizetések	1 108 061	771 903	777 846	788 592	747 371	624 754	925 243	755 183	960 479	911 495	784 561	972 474	911 495	784 561	972 474	10 127 962
Nettó bér és személyi, jellegű kifizetések	462 770	488 065	546 275	527 676	548 838	693 607	683 518	572 548	785 701	539 881	539 336	1 016 678	539 881	539 336	1 016 678	7 404 893
Személyi jellegű ráfordítások közterhei	552 905	260 917	292 229	334 251	295 451	288 394	447 478	370 104	302 826	452 624	281 038	287 988	452 624	281 038	287 988	4 166 205
Kamatfizetés	2	9 208	0	0	0	6 195	0	0	3 537	0	5	-5	0	0	238	19 181
Egyéb pénzügyi kiadások	33 570	30 940	31 409	33 728	32 920	51 702	42 165	41 475	49 180	33 995	43 139	98 806	33 995	43 139	98 806	523 029
Fizetendő ÁFA	499 341	416 893	356 555	409 761	392 163	449 000	469 637	505 003	550 765	399 010	346 900	425 160	399 010	346 900	425 160	5 220 188
Iparüzési adó	0	0	197 347	0	72 488	0	0	0	269 836	0	0	0	0	0	0	0
Telekadó, ingatlanadó	0	0	135 055	0	0	0	0	0	123 410	13 682	0	0	13 682	0	0	539 671
Egyéb fizetett adók	74 424	0	103	39 598	19 685	104	34 128	204	346	40 095	0	115	40 095	0	0	272 147
Társasági adó	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	36 733	37 000	37 000	36 733	87 000	87 000	36 733	87 000	87 000	208 802
Fizetett osztalék	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Befektetési pénzforgalmi bevételek összesen	3 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 300 000
Átadott pénzeszköz visszafizetése	3 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 000 000
Hitel felvétel pénzügyintézményektől	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Befektetési pénzforgalmi kiadások összesen	0	0	0	0	0	299 174	0	0	235 490	0	0	0	0	0	0	3 987 071
Átadott pénzeszköz kifizetése	0	0	0	0	0	299 174	0	0	235 490	0	0	0	0	0	0	3 987 071
Hitel törlesztés pénzügyintézmények felé	0	0	299 356	0	0	299 174	0	0	235 490	0	0	0	0	0	0	866 546
Forráshány(-) pórtástöbblek(+)	4 312 913	4 725 129	4 741 373	5 345 649	5 945 479	3 737 631	4 273 772	3 286 284	2 725 869	3 035 906	3 735 678	3 987 071	3 035 906	3 735 678	3 987 071	3 987 071
Záró folyószámlahitel keret összege	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Záró kihasznált folyószámlahitel összege	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pénzeszközök záróállománya	4 312 913	4 725 129	4 741 373	5 345 649	5 945 479	3 737 631	4 273 772	3 286 284	2 725 869	3 035 906	3 735 678	3 987 071	3 035 906	3 735 678	3 987 071	3 987 071

2. SZ. MELLÉKLET SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK GAZDÁLKODÁSA

Megnevezés	2024		2025		Eltérés Tény-Bázis	Tény/Bázis %
	Bázis	Tény	Bázis	Tény		
Teljes munkaidőben alkalmazásban álló	fizikai foglalkozásúak létszáma (fő)	727	728	1	100,1%	
	fizikai foglalkozásúak teljes bérköltsége (eFt)	5 145 526	5 534 566	389 040	107,6%	
	szellemi foglalkozásúak létszáma (fő)	290	310	20	106,9%	
	szellemi foglalkozásúak teljes bérköltsége (eFt)	3 139 791	3 588 348	448 557	114,3%	
Nem teljes munkaidőben alkalmazásban álló (havi átlagban legalább 60 munkaóra teljesítés)	fizikai foglalkozásúak létszáma (fő)	23	19	-4	82,6%	
	fizikai foglalkozásúak teljes bérköltsége (eFt)	90 054	87 039	-3 015	96,7%	
	szellemi foglalkozásúak létszáma (fő)	21	30	9	142,9%	
	szellemi foglalkozásúak teljes bérköltsége (eFt)	142 361	202 549	60 188	142,3%	
Munkaszerződés szerint havi átlagban 60 munkaóránál rövidebb munkaidőben foglalkoztatottak (egyszeri, eseti megbízással munkát végzők nélkül)	TMF-ra átszámított létszám (fő)	23	33	10	141,3%	
	létszáma (fő)	-	-	-	-	
	bérköltsége (eFt)	810	-	-810	-	
	TMF-ra átszámított létszám (fő)	-	-	-	-	
Egyéb, állományba nem tartozó munkavállalók	bérköltsége (eFt)	140 208	158 624	18 416	113,1%	
	bérköltsége (eFt)	-	-	-	-	
Egyéb foglalkoztatottak						
A szervezet tevékenységében részt vevők összesen (fő)	1 061	1 087	26	102,5%		
TMF-ra átszámított létszám összesen (fő)	1 040	1 071	31	103,0%		
Bérköltség összesen (eFt)	8 658 750	9 571 125	912 375	110,5%		
Személyi jellegű egyéb kifizetések összesen (eFt)	663 948	703 974	40 026	106,0%		
- Ebből Cafeteria (eFt)	300 144	389 032	88 888	129,6%		
Bérfelrakások összesen (eFt)	1 129 968	1 258 794	128 826	111,4%		
Személyi jellegű ráfordítások összesen (eFt)	10 452 666	11 533 893	1 081 227	110,3%		

3. SZ. MELLÉKLET BGYH ZRT. 2024-2025. ÉVI EREDMÉNYKIMUTATÁSA

Statisztikai számjel: 12165814-9623-114-01
Cégjegyzék száma: 01-10-043152

Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.
"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

adatok ezer Ft-ban

	A tétel megnevezése	2024.12.31	2025.12.31
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	26 173 948	26 172 889
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	120 228	889 329
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	26 294 176	27 062 218
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	8 380
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-4 850	0
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+03.+04.)	-4 850	8 380
III.	Egyéb bevételek	916 318	756 718
	<i>ebből: visszairt értékvesztés</i>	16	37 690
05.	Anyagköltség	2 476 629	2 470 912
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	3 269 388	3 817 080
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	346 491	360 667
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	285 623	339 840
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	172 767	255 082
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+...+09.)	6 550 898	7 243 581
10.	Béreköltség	8 658 750	9 571 125
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	663 948	704 055
12.	Bérfelrakások	1 129 968	1 258 794
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+...+12.)	10 452 666	11 533 974
VI.	Értékcsökkenési leírás	2 043 969	1 938 647
VII.	Egyéb ráfordítások	1 570 632	1 036 794
	<i>ebből: értékvesztés</i>	1 728	797
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	6 587 479	6 074 320
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	25 000	30 000
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	0	0
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	0	0
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékp., kölcs.) szárm. bev., árf.nyereségek	0	0
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	0	0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	231 846	126 533
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	1 437	0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	54 519	37 710
	<i>ebből: értékelési különbözet</i>	0	0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+...+17.)	311 365	194 243
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>	0	0
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékp., kölcs.) szárm. ráf., árf.veszteségek	0	0
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>	0	0
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	81 279	21 005
	<i>ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott</i>	0	0
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	147 943	97 085
	<i>ebből: értékelési különbözet</i>	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+...+22.)	229 222	118 090
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	82 143	76 153
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A.+B.)	6 669 622	6 150 473
X.	Adófizetési kötelezettség	440 794	524 322
X/1.	Halasztott adókülönbözet (+/-)	0	0
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C.-X./-X/1)	6 228 828	5 626 151