
NET ÉLETJARADÉK ZRT.

Cégjegyzék száma: 01-10-045478

Statisztikai számjele: 13771230-6811-114-01

NET Életjáradék Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1138 Budapest, Esztergomi út 48.

Éves beszámoló

2025. január 01. - 2025. december 31.

Budapest, 2026. március 31.



NET Életjáradék Zrt.
1138 Budapest, Esztergomi út 48.
Adószám: 13771230-2-41

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Cégjegyzék száma: 01-10-045478

Statisztikai számjele: 13771230-6811-114-01

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Adatok E Ft-ban

S.sz.	A tétel megnevezése		Előző év 2024.12.31	Előző évek módosításai	Tárgyév 2025.12.31.
a	b		c	d	e
1.	A. Befektetett eszközök		11 783 235		12 618 853
2.	I. Immateriális javak		14 952		9 886
3.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	AI1	0		0
4.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	AI2	0		0
5.	3. Vagyoni értékű jogok	AI3	14 952		9 886
6.	4. Szellemi termékek	AI4			
7.	5. Üzleti vagy cégérték	AI5	0		0
8.	6. Immateriális javakra adott előlegek	AI6	0		0
9.	7. Immateriális javak érték helyesbítése	AI7	0		0
10.	II. Tárgyi eszközök		11 768 283		12 608 967
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	AI11	2 413 590		2 192 795
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	AI12	0		0
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	AI13	15 582		20 013
14.	4. Tenyészállatok	AI14			
15.	5. Beruházások, felújítások	AI15	240		
16.	6. Beruházásokra adott előlegek	AI16	0		0
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	AI17	9 338 871		10 396 159
18.	III. Befektetett pénzügyi eszközök		0		0
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	AIII1	0		0
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	AIII2	0		0
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	AIII3	0		0
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	AIII4	0		0
23.	5. Egyéb tartós részesedés	AIII5	0		0
24.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	AIII6	0		0
25.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	AIII7	0		0
26.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő hitelviszony	AIII8	0		0
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	AIII9	0		0
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	AIII10	0		0
29.	B. FORGÓESZKÖZÖK		4 163 912		5 681 828
30.	I. Készletek		698 078		608 106
31.	1. Anyagok	BI1	0		0
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	BI2	0		0
33.	3. Növények-, hízó- és egyéb állatok	BI3	0		0
34.	4. Késztermékek	BI4	0		0
35.	5. Áruk	BI5	698 078		608 106
36.	6. Készletekre adott előlegek	BI6	0		0
37.	II. Követelések		71 366		5 722
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (VEVŐK)	BI11	0		0
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	BI12	0		0
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	BI13	0		0
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	BI14	0		0
42.	5. Váltókövetelések	BI15	0		0
43.	6. Egyéb követelések	BI16	71 366		5 722
44.	7. Követelések értékelési különbözete	BI17	0		0
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	BI18	0		0
46.	III. Értékpapírok		0		1 199 332
47.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	BI111	0		0
48.	2. Jelentős tulajdoni részesedés	BI112	0		0
49.	3. Egyéb részesedés	BI113	0		0
50.	4. Saját részvények, saját üzletészek	BI114	0		0
51.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	BI115	0		1 199 332
52.	6. Értékpapírok értékelési különbözete	BI116	0		0
53.	IV. Pénzeszközök		3 394 468		3 868 668
54.	1. Pénztár, csekkek	BIV1	82		15
55.	2. Bankbetétek	BIV2	3 394 386		3 868 653
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások		2 788 801		2 545 830
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	C1	4 795		13 464
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	C2	3 842		3 360
59.	3. Halasztott ráfordítások	C3	2 780 164		2 529 006
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN		18 735 948		20 846 511

Budapest, 2026. március 31.

NET Életjáradék Zrt.

1138 Budapest, Esztergomi út 48.

Adószám: 13771230-6811-114-01
A vállalkozás vezetője (képviselője)

Cégjegyzék száma: 01-10-045478

Statisztikai számjele: 13771230-6811-114-01

MÉRLEG Források (passzívák)

Adatok E Ft-ban

S.sz.	A tétel megnevezése		Előző év 2024.12.31	Előző évek módosításai	Tárgyév 2025.12.31.
a	b		c	d	e
61.	D. Saját tőke		17 601 553		19 876 654
62.	I. Jegyzett tőke	DI	181 000		181 000
63.	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértékben		0		0
64.	II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	DII	0		0
65.	III. Tőketartalék	DIII	13 998 998		13 998 998
66.	IV. Eredménytartalék	DIV	-6 462 419		-5 917 316
67.	V. Lekötött tartalék	DV	0		0
68.	VI. Értékelési tartalék	DVI	9 338 871		10 396 159
69.	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	DVI1	9 338 871		10 396 159
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka	DVI2	0		0
71.	VII. Adózott eredmény	DVII	545 103		1 217 813
72.	E. Céltartalékok		0		0
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	E1	0		0
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	E2	0		0
75.	3. Egyéb céltartalék	E3	0		0
76.	F. Kötelezettségek		1 090 278		931 875
77.	I. Hátrasorolt kötelezettségek		0		0
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	FI1	0		0
79.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben	FI2	0		0
80.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben	FI3	0		0
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	FI4	0		0
82.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek		974 254		800 504
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	FI11			
84.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	FI12	0		0
85.	3. Tartozások kötvénykibocsátásából	FI13	0		0
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	FI14	0		0
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	FI15	0		0
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	FI16	0		0
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	FI17	0		0
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben	FI18	0		0
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	FI19	974 254		800 504
92.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek		116 024		131 371
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök	FI11	0		0
94.	ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények		0		0
95.	2. Rövid lejáratú hitelek	FI12	0		0
96.	3. Vevőktől kapott előlegek	FI13	0		0
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	FI14	7 843		3 829
98.	5. Váltótartozások	FI15	0		0
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	FI16	0		0
100.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	FI17	0		0
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesed. viszonyban lévő vállalk. szemben	FI18	0		0
102.	9. Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek	FI19	108 181		127 542
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	FI110	0		0
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	FI111	0		0
105.	G. Passzív időbeli elhatárolás		44 117		37 982
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	G1	18 383		18 482
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	G2	25 734		19 500
108.	3. Halasztott bevételek	G3	0		0
109.	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN		18 735 948		20 846 511

Budapest, 2026. március 31.

NET Életjáradék Zrt.

1139 Budapest, Esztergomi út 48.

Adószám: 13771230-2-41

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Cégjegyzék száma: 01-10-045478
 Statisztikai számjеле: 13771230-6811-114-01

EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

Adatok E Ft-ban

S.sz.		A tétel megnevezése		Előző év 2024.01.01-12.31.	Előző évek módosításai	Tárgyév 2025.01.01-12.31.
a		b		c	d	e
1.	01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	II	1 333 284		1 914 835
2.	02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	II2	0		0
3.	I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)		1 333 284		1 914 835
4.	03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	II3	0		0
5.	04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	II4	0		0
6.	II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+-03+04)		0		0
7.	III.	Egyéb bevételek	III	225 941		129 871
8.		ebből: visszairt értékesítés	III EV			
9.	05.	Anyagköltség	IV5	5 331		5 069
10.	06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	IV6	61 316		63 063
11.	07.	Egyéb szolgáltatások értéke	IV7	4 603		3 947
12.	08.	Eladott áruk beszerzési értéke	IV8	331 994		325 340
13.	09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	IV9	0		0
14.	IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)		403 244		397 419
15.	10.	Béreköltség	V10	89 294		98 363
16.	11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	V11	15 386		15 896
17.	12.	Bérfeladások	V12	12 331		13 151
18.	V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)		117 011		127 410
19.	VI.	Értékcsökkenési leírás	VI	6 542		10 398
20.	VII.	Egyéb ráfordítások	VII	636 845		504 276
21.		ebből: értékesítés	VII EV			
22.	A.	Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+-II+III-IV-V-VI-VII)		395 583		1 005 203
23.	13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	VIII13	0		0
24.		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		0		0
25.	14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	VIII14	0		0
26.		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		0		0
27.	15.	Befektetett pénzügyi eszközök (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	VIII15	0		0
28.		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		0		0
29.	16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	VIII16	175 147		213 911
30.		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		0		0
31.	17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	VIII17	0		56 100
32.		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		0		0
33.	VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)		175 147		270 011
34.	18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	IX18	0		0
35.		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		0		0
36.	19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamvesztések	IX19	0		0
37.		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		0		0
38.	20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	IX20			
39.		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		0		0
40.	21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékesítése	IX21	0		0
41.	22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	IX22	0		0
42.		ebből: értékelési különbözet		0		0
43.	IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+-20+21+22)		0		0
44.	B.	Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	B	175 147		270 011
45.	C.	Adózás előtti eredmény (+A+-B)		570 730		1 275 214
46.	X.	Adófizetési kötelezettség	X	25 627		57 401
47.	D.	Adózott eredmény (+C-X)		545 103		1 217 813

Budapest, 2026. március 31.

NET Életjáradék Zrt.

1139 Budapest, Esztergomi út 70
 a vállalkozás vezetője (képviselője)
 Adószám: 13771230-2-41



NET ÉLETJÁRADÉK ZRT.

1138 Budapest, Esztergomi út 48. Adószám: 13771230-2-41

NET Életjáradék

Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2025.12.31. fordulónapra készített beszámolójának

Kiegészítő melléklete

Budapest, 2026. március 31.



NET Életjáradék Zrt.
1138 Budapest, Esztergomi út 48.
Adószám: 13771230-2-41

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Tartalomjegyzék

1.	<i>ÁLTALÁNOS RÉSZ</i>	3
1.1.	A Társaság bemutatása.....	3
1.2.	Számviteli politika fő vonásai.....	4
1.2.1.	<i>Az ellenőrzés és önellenőrzés során feltárt hiba, hibahatás minősítése</i>	5
1.2.2.	<i>A piaci értéken történő értékelés elveinek ismertetése</i>	6
1.2.3.	<i>Eszközök értékcsökkenése</i>	6
1.2.4.	<i>Befektetett pénzügyi eszközök</i>	8
1.2.5.	<i>Forgóeszközök</i>	8
1.2.6.	<i>Értékpapírok</i>	9
1.2.7.	<i>Pénzeszközök</i>	9
1.2.8.	<i>Aktív időbeli elhatárolások</i>	9
1.2.9.	<i>Kötelezettségek</i>	9
1.2.10.	<i>Eredménykimutatás</i>	10
2.	<i>SPECIFIKUS RÉSZ</i>	11
2.1.	Mérleghez kapcsolódó kiegészítések	11
2.1.1.	<i>A Társaság mérlegének elemzése – ESZKÖZÖK</i>	11
2.1.1.1.	Befektetett eszközök összetétele	12
2.1.1.2.	Forgóeszközök	15
2.1.1.3.	Aktív időbeli elhatárolások	17
2.1.2.	<i>A Társaság mérlegének elemzése – FORRÁSOK</i>	18
2.1.2.1.	Saját tőke.....	18
2.1.2.2.	Céltartalékok	20
2.1.2.3.	Kötelezettségek	20
2.1.2.4.	Passzív időbeli elhatárolások elemzése.....	22
2.2.	Eredmény-kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések	23
2.2.1.	<i>Bevételek alakulása</i>	23
2.2.2.	<i>Költségek és ráfordítások alakulása</i>	24
2.2.3.	<i>Pénzügyi műveletek eredményének összetétele</i>	27
3.	<i>TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK</i>	29
3.1.	Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások bemutatása ..	29
3.2.	Személyi jellegű tájékoztatás	29
3.3.	Adatközlés a vezető tisztségviselőkről.....	29
3.4.	Kötelezettségvállalások és függő kötelezettségek	29
3.5.	Környezetvédelmi tevékenység bemutatása	30
3.6.	Kutatás és kísérleti fejlesztési tevékenység bemutatása.....	30
3.7.	Ellenőrzések	30
3.8.	Mérleg fordulónapját követő események bemutatása	30
4.	<i>A VALÓS VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET BEMUTATÁSA MUTATÓSZÁMOK SEGÍTSÉGÉVEL</i>	31
5.	<i>CASH-FLOW KIMUTATÁS</i>	34

1. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1.1. A Társaság bemutatása

A Társaság cégneve és rövidített neve: NET Életjáradék Zártkörűen Működő Részvénytársaság
A Társaság székhelye, postacíme: 1138 Budapest, Esztergomi út 48.

A Társaság internetes honlapjának elérhetősége: www.neteletjaradek.hu

A Társaság tulajdonosa: Magyar Állam

Tulajdonosi joggyakorló: Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Létesítő okirat kelte: 2006. június 09.

Cégbírósági bejegyzés időpontja: 2006.08.16

Cégbírósági bejegyzés száma: 01-10-045478

Adószám: 13771230-2-41

Statisztikai számjel: 13771230-6811-114-01

Főtevékenység: Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

A Társaság képviselőjére jogosult személy: Csillag Tamás István vezérigazgató

A könyvvezetésért és a beszámoló készítéséért felelős személy Kasos Viktória, regisztrációs száma 146921.

Az FHB Életjáradék Ingatlanbefektető Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (továbbiakban: Társaság, FHB Életjáradék Zrt. a 2014. december 29-ei tulajdonosváltást követően NET Életjáradék Zrt.) az FHB Jelzálogbank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság, valamint az FHB Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság a 2006. június 9-én kelt Alapító Okirattal hozta létre.

A cégbíróság a Társaságot a Cg. 01-10-045478 számú végzésével 2006. augusztus 16-án jegyezte be. A Társaság telephellyel külföldön nem rendelkezik.

A Társaság életjáradéki szerződéseket kezel és a saját tulajdonú ingatlanainak adásvétele a fő tevékenysége.

A biztosításokról és a biztosítási tevékenységről szóló 2003. évi LX. törvény módosítása miatt 2015. január 1. napjától új életjáradéki szolgáltatást nyújtani csak kizárólag biztosító formában működő gazdasági társaság jogosult, így Társaságunk kizárólag az FHB Életjáradék Zrt. által megkötött életjáradéki szerződések portfólióját kezeli.

Az FHB Jelzálogbank Nyrt 2014. december 29-ei pénzügyi zárással eladta az FHB Életjáradék Zrt-t a Magyar Államnak. A tulajdonosi joggyakorló a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-vel megkötött megbízási szerződés alapján, meghatalmazással a Nemzeti Eszközkezelő Zrt volt 2020.10.01. napjáig. 2020.10.02. napjától a Társaság tulajdonosi joggyakorlója a Nemzeti Eszközkezelő Zrt helyett, közvetlenül a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt lett.

Jegyzett tőke 181 000 000 Forint, mely 181 darab egymillió forint névre szóló törzsrészvényből áll

1.2. Számviteli politika fő vonásai

A Társaság jelenlegi Számviteli politikája 2024. október 1-jén lépett hatályba, a 10/2024. számú vezérigazgatói utasítással.

A Számviteli törvény által megfogalmazott legfőbb követelmény, olyan tájékoztatás biztosítása, amely valós és megbízható képet nyújt a vállalkozás vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, a jövedelemtermelő képességéről és a jövőbeni tervekről.

A NET Életjáradék Zrt. Számviteli politikájának rendeltetése, hogy:

- biztosítsa a Számviteli törvény előírásainak érvényesítését,
- támogassa az ügyvezetés eredményorientált gazdálkodását és a megalapozott döntéshozatalt,
- továbbá irányelveket határozzon meg a megbízható és valós képet bemutató beszámoló elkészítéséhez.

A Társaság a gazdasági évről december 31-i fordulónappal éves beszámolót készít, könyveit a kettős könyvvitel szabályai szerint vezeti. Az éves beszámoló magyar nyelven készül, az összegek ezer Forintban szerepelnek.

A beszámoló formája és elkészítése

A beszámoló típusa:	éves beszámoló
A mérleg típusa:	„A” változat
Az eredménykimutatás típusa:	összköltség eljárás
Az üzleti év időtartama:	egy naptári év időtartama (12 hónap)
A mérleg fordulónapja:	december 31.
A mérlegkészítés napja:	a tárgyévet követő év január 31.
Letétbe helyezés határideje:	fordulónapot követő 150 nap
Közzététel határideje:	a letétbe helyezéssel egyidejűleg
A beszámolót aláírja:	a Társaság vezérigazgatója, Csillag Tamás István
A beszámoló elkészítéséért felelős:	a Társaság főkönyvelője, Kasos Viktória
A beszámoló részei:	Mérleg Eredménykimutatás Kiegészítő melléklet

A beszámolóval egyidejűleg a Társaság elkészíti az Üzleti jelentést.

Az éves beszámolót a választott könyvvizsgáló auditálja, az éves beszámolót a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. mint a Magyar Állam által kijelölt tulajdonosi jog gyakorlója, mint a Társaság legfőbb hatásköreit gyakorló testület, megtárgyalja és dönt az elfogadásáról a Felügyelőbizottság javaslatára.

A Társaság könyvvizsgálója:

Név: CFAA Kft.

Székhely: 1037 Budapest, Zay utca 3.

Cégbírósági bejegyzés száma: 01-09-681313

Magyar Könyvvizsgálói Kamarai nyilvántartási száma: 004286

Könyvvizsgálat elvégzéséért felelős személy:

Név: Ernst Gábor

Anyja neve: Szegő Jolán

Lakcím: 8220 Balatonalmádi, Fadrusz utca 14.

Magyar Könyvvizsgálói Kamara nyilvántartási száma: 007364

A könyvvizsgálati díj 2025. üzleti év vonatkozásában 3 100 000 Ft + áfa.

A Társaság a tárgyévet követő május 31-ig a Számviteli törvény 154.§ (7) szerint az elfogadott éves beszámoló egy eredeti példányát a könyvvizsgálói véleményt tartalmazó független könyvvizsgálói jelentéssel, valamint a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló törvényben meghatározott módon a céginformációs szolgáltatnak elektronikusan megküldi.

A Társaság konszolidált beszámoló készítésére nem kötelezett.

A beszámoló elkészítésekor és a könyvvezetés során a számvitelről szóló törvény 15.-16. §-ában meghatározott alapelveket érvényesíti a Társaság.

1.2.1. Az ellenőrzés és önellenőrzés során feltárt hiba, hibahatás minősítése

A Társaság az évi mérleg és eredménykimutatás tételeit érintően bemutatja a számviteli előírásoknak megfelelően, mindazokat a jelentős hibákat, módosításokat, amelyek az előző évekre vonatkozó, önellenőrzéssel vagy a mérlegkészítés napjáig ellenőrzéssel feltárt, nem vitatott, jogerőssé vált megállapítások miatt keletkeztek.

Nem jelentős összegű hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő – abszolút értékének együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba számviteli politikában meghatározott értékhatárát.

Az ellenőrzés által megállapított nem jelentős összegű hibák eredményre gyakorolt hatását az eredménykimutatás megfelelő tárgyévi adatai tartalmazzák.

Jelentős összegű hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő – abszolút értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg főösszegének 2 %-át, illetve, ha a mérleg főösszeg 2 %-a meghaladja az 500 millió forintot, akkor az 500 millió Ft-ot. Amennyiben a mérlegfőösszeg 2 %-a nem haladja meg az 1 millió Ft-ot, úgy a jelentős összegű hiba 1 millió Ft.

A 2025. évi beszámoló időszaka alatt jelentős hiba feltárására nem került sor.

1.2.2. A piaci értéken történő értékelés elveinek ismertetése

Az életjáradékos szerződés keretében megszerzett ingatlanok az első értékelést követő piaci értékének karbantartását az alábbiakban leírt eljárás szerint végzi a NET Életjáradék Zrt.

A Társaság évi rendszerességgel nagyobb részt statisztikai alapon, összehasonlító piaci adatok alapján felméri a portfóliójába tartozó ingatlanok forgalmi értékét. A portfólióba tartozó ingatlanok forgalmi értékének felmérésére a tárgyévét követő év január végéig kerül sor.

A felmérés alapján meghatározásra kerül a portfólióba tartozó ingatlanok könyvszerinti értékének és a felmérés során megállapított forgalmi értékének eltérése. A Számviteli törvény 58 § (6) szerint „A könyvekben az érték helyesbítés összegét és annak változásait egyedi eszközönként, elkülönítetten kell nyilvántartani.”

A piaci értéktől való egyedi eltérés a következőképpen kerül megállapításra:

- az ingatlanok vagyoneértékelő által megállapított piaci értékét az adott eszköz mérlegben kimutatott **együttes nettó értékéhez viszonyítja** a Társaság.
- **együttes nettó érték:** nyilvántartott ingatlan bekerülési érték, a már elszámolt érték helyesbítés és a vonatkozó elhatárolt költségek összege, csökkentve a jövőbeli becsült életjáradéki kötelezettséggel és visszatérülésekkel (pl. biztosító térítése)

Amennyiben az életjáradékos szerződés keretében átvett eszközök esetében a fentiek alapján számított egyedi eltérés a 10%-os értéket nem haladja meg, akkor a felmérés során meghatározott forgalmi érték változások nem kerülnek megjelenítésre az értékelési tartalékkal szemben. Amennyiben az egyedi eltérés a 10%-os értéket meghaladja, akkor a felmérés során meghatározott forgalmi érték változások megjelenítésre kerülnek a Társaság beszámolójában.

Ha az egyes ingatlanok piaci értéke több mint 10%-kal meghaladja az adott eszköz fentiek alapján számított mérlegben kimutatott nettó értékét, abban az esetben a könyv szerinti értéket módosítani szükséges. Ebben az esetben először az esetlegesen korábban elszámolt terven felüli értékcsökkenést kell megszüntetni, majd az értékvesztést visszaírni, és ezt követően az érték helyesbítés összegét kell növelni a vagyoneértékelésben megállapított piaci érték összegéig.

Ha az egyes ingatlanok piaci értéke több mint 10%-kal kevesebb az adott eszköz fentiek alapján számított mérlegben kimutatott nettó értékénél, abban az esetben a könyv szerinti értéket módosítani szükséges, elsődlegesen a korábban elszámolt érték helyesbítés értékét szükséges csökkenteni. Ha az érték helyesbítés teljes csökkentését követően, még mindig alacsonyabb a piaci érték, akkor az életjáradéki szerződéshez kapcsolódó elhatárolt költségekre szükséges értékvesztést elszámolni, majd ha ezek teljes értékvesztését követően az együttes érték még mindig meghaladja a fordulónapi piaci értéket, akkor terven felüli értékcsökkenés elszámolása szükséges.

1.2.3. Eszközök értékcsökkenése

Terv szerinti értékcsökkenést a már rendeltetésszerűen használatba vett, üzembe helyezett immateriális javak, tárgyi eszközök után számol el a vállalkozás mindaddig, amíg azokat rendeltetésüknek megfelelően használják.

A vállalkozás a Számviteli törvény 52. §. szerint az immateriális javak és tárgyi eszközök elszámolandó értékcsökkenését, a várható hasznos élettartamot és a hasznos élettartam végén

várható maradványértéket figyelembe véve kialakított lineáris leírási kulcsokkal számolja el időarányosan, valamint a 2020. évben beszerzett gépjárművek esetében teljesítményarányosan.

Az amortizáció számítás módszerei közül a vállalkozás a következő leírási módokat választotta:

Időarányos leírás: Bruttó érték alapján lineáris – állandó kulcsok szerinti leírás.

Teljesítményarányos leírás: 2020. évben beszerzett gépjárművek futásteljesítménye alapján

Egyösszegű leírás: A vállalkozás a 200 eFt egyedi beszerzési érték alatti immateriális javak és tárgyi eszközök esetében él az egyösszegű leírás lehetőségével.

A leírási kulcsok felsorolása:

• A befejezett kísérleti fejlesztés, alapítás-átszervezés aktivált értéke	20%
• Vagyoni értékű jogok	20%
• Szellemi termékek	33%
• Bérelt ingatlanon végzett felújítások	6%
• Járművek	20%
• Gépek, berendezések, felszerelések (kivéve: számítás technikai.eszközök)	14,5%
• Bérbe adott tárgyi eszközök	30%
• Számítástechnikai eszközök	33%

Nem számolható el tervszerinti értékcsökkenés a földterület, a telek (a bányaművelésre, veszélyes hulladék tárolására igénybe vett földterület, telek kivételével), az erdő, a képzőművészeti alkotás, a régészeti lelet bekerülési (beszerzési) értéke után, és az üzembe nem helyezett beruházásnál.

Nem szabad terv szerinti értékcsökkenést elszámolni az olyan eszköznél, amely értékéből a használat során sem veszít, vagy amelynek értéke - különleges helyzetéből, egyedi mivoltából adódóan - évről évre nő.

Amennyiben az eszközök használata, rendeltetése a besorolását követően megváltozik, mert az eszköz a tevékenységet, a működést tartósan már nem szolgálja vagy fordítva, akkor azok besorolását meg kell változtatni, a befektetett eszközt át kell sorolni a forgóeszközök közé vagy fordítva.

Az életjáradékos szerződéssel érintett ingatlanok után a Társaság értékcsökkenést nem számol el, tekintettel arra, hogy a várható maradványérték – az évenkénti átértékelésnek köszönhetően - megegyezik a mindenkori piaci értékkel.

Terven felüli értékcsökkenés elszámolása

A Számviteli törvény 53. §. szerint terven felüli értékcsökkenést kell az immateriális jószágnál, a tárgyi eszköznél elszámolni akkor, ha

- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ide nem értve a beruházást) könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke. Az ingatlanoknál, tekintettel arra, hogy a jogszabályban meghatározott, a vállalkozás által fizetendő vételár a piaci ár alatt van, így a vállalkozás a bekerüléstől számított elkövetkező két évben nem számol terven felüli értékcsökkenéssel;
- az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) értéke tartósan lecsökken, mert az immateriális jószág, a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) a vállalkozási tevékenység változása miatt feleslegessé vált, vagy megrongálódás, megsemmisülés, illetve hiány következtében rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan;
- a vagyoni értékű jog a szerződés módosulása miatt csak korlátozottan vagy egyáltalán nem érvényesíthető;
- a befejezett kísérleti fejlesztés révén megvalósuló tevékenységet korlátozzák vagy megszüntetik, illetve az eredménytelen lesz;
- az üzleti vagy cégérték könyv szerinti értéke - a jövőbeni gazdasági hasznokra vonatkozó várakozásokat befolyásoló körülmények változása következtében - tartósan és jelentősen meghaladja annak piaci értékét (a várható megtérülésként meghatározott összeget).

Az érték csökkentését olyan mértékig kell végrehajtani, hogy az immateriális jószág, a tárgyi eszköz, a beruházás használhatóságának megfelelő, a mérlegkészítéskor érvényes (ismert) piaci értéken szerepeljen a mérlegben.

1.2.4. Befektetett pénzügyi eszközök

A részesedéseket, az értékpapírokat a beszerzési, bekerülési vételáron (szerződés szerinti vételáron) tartja és értékeli a Társaság a mérlegben, mindaddig, míg terven felüli értékcsökkenés elszámolására nem kerül sor.

1.2.5. Forgóeszközök

A készletekhez sorolt - életjáradékos szerződés alapján megszerzett és értékesíthetővé vált – ingatlanok esetében értékvesztés elszámolása szükséges, amennyiben az együttes nettó érték (készlet bekerülési érték és a vonatkozó elhatárolt költségek összege, csökkentve a jövőbeli becsült életjáradéki kötelezettséggel és visszatérülésekkel (pl. biztosító térítése), ingatlanonként egyedileg, több mint 10%-kal meghaladja az ingatlan piaci értékét.

A NET Életjáradék Zrt. a készletek között tartja nyilván az életjáradéki szolgáltatásból a szerződés megszüntét követően értékesíteni kívánt, valamint az eladási céllal vásárolt ingatlanokat. Értékesítés esetén az ingatlan együttes nettó értéke kivezetésre kerül..

1.2.6. Értékpapírok

A Társaság 2025. december 31-én diszkont kincstárjegyekkel rendelkezett.

1.2.7. Pénzeszközök

A forintban lévő pénzeszközök a mérlegben könyv szerinti értéken szerepelnek. Deviza alapú pénzeszközökkel a Társaság nem rendelkezik.

1.2.8. Aktív időbeli elhatárolások

A NET Életjáradék Zrt. az életjáradéki szerződéseikhez kapcsolódó, a szerződéskötést megelőző és a szerződés alatt kifizetett minden költséget elhatárol. A Társaság az elhatárolt költségekről analitikus, szerződésenkénti nyilvántartást vezet.

Elhatárolásra került továbbá az MFB Zrt-től felvett hosszú lejáratú kölcsön kamatának egy része is. A teljes hitelösszeg végtörlesztéséig a kamatjellegű ráfordítások 50%-a terhelte a tárgyi eszközök között kimutatott ingatlanokat. Az elhatárolandó kamatot az ingatlan bekerülési értékének arányában osztotta fel a Társaság. Az elhatárolás képzés során megvizsgálásra került, hogy az elhatárolandó költségek és ráfordítások összege meghaladja-e az ingatlan forgalmi értéket. Amennyiben az értékelésből származó megtérülés alacsonyabb, mint az elhatárolandó forrás költség, akkor a megtérülés összegéig történt az elhatárolás.

Az ingatlan értékesítésével egyidőben a szerződéshez rendelt időbeli elhatárolások feloldásra kerülnek.

1.2.9. Kötelezettségek

Az életjáradéki szerződés megkötését követően felvételre került az ingatlan bekerülési értéke a Befektetett eszközök – Tárgyi eszközök – Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok soron és ezzel azonos összegben került rögzítésre az Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek soron a járadékfizetési kötelezettség.

Az életjáradéki szerződésekből eredő fizetési kötelezettségek meghatározásakor a Társaság figyelembe vette – többek között – az egyedi szerződésekből rögzített havi fizetendő járadék összegét, a szerződő ügyfelek várható élethosszát. A járadékfizetési kötelezettséget a Társaság időszakonként a tárgyidőszaki eredménnyel szemben újraszámolja, figyelemmel a már kifizetett egyedi járadékösszegekre, az idő múlására, a meglévő és a megszűnt szerződésekre, valamint a halálozási statisztika (demográfiai tendenciák) változására.

A számviteli (üzleti) eredmény az aktuális és az előző havi diszkontált járadékfizetési kötelezettség közötti különbség. Ha a fentiek alapján kalkulált kötelezettség jelenértéke az előző hónapban számított értéknél magasabb, akkor a Társaságnak vesztesége keletkezik (Egyéb ráfordítások), ellenkező esetben nyeresége (Egyéb bevételek).

1.2.10. Eredménykimutatás

A Társaság az eredménykimutatását összköltség eljárással készíti el.

A NET Életjáradék Zrt. sajátos tevékenységének eredménye a következők szerint jelenik meg az Eredménykimutatásban:

Az életjáradéki szerződések tartama alatt a Járadékfizetési kötelezettségek újrakalkulálási különbözete az Eredménykimutatásban jelenik meg +plusz vagy - mínusz előjellel a Járadékfizetési kötelezettségekkel szemben (részletezve az Egyéb ráfordításokban).

Az életjáradéki szerződésből szerzett ingatlan értékesítése során a készletek között - az életjáradéki szerződés megkötésekor kalkulált kötelezettségek jelenértékén - nyilvántartott ingatlant az eredménnyel szemben vezeti ki a Társaság. Ezzel egyidőben szünteti meg a szerződéshez, az ingatlanhoz kapcsolt időbeli elhatárolásokat, szintén az eredménnyel szemben. Az ingatlanért kapott árbevétel a Társaság alaptevékenységének bevételei között kerül bemutatásra.

2. SPECIFIKUS RÉSZ

2.1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

2.1.1. A Társaság mérlegének elemzése – ESZKÖZÖK

adatok ezer Ft-ban

Mérlegfőcím	Előző év 2024		Tárgyév 2025		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Befektetett eszközök	11 783 235	63%	12 618 853	61%	835 618	7%
Immateriális javak	14 952	0%	9 886	0%	-5 066	-34%
Tárgyi eszközök	11 768 283	63%	12 608 967	60%	840 684	7%
Befektetett pénzügyi eszk.	0	0%	0	0%	0	0%
Forgóeszközök	4 163 912	22%	5 681 828	27%	1 517 916	36%
Készletek	698 078	4%	608 106	3%	-89 972	-13%
Követelések	71 366	0%	5 722	0%	-65 644	-92%
Értékpapírok	0	0%	1 199 332	6%	1 199 332	-
Pénzeszközök	3 394 468	18%	3 868 668	19%	474 200	14%
Aktív időbeli elhatárolás	2 788 801	15%	2 545 830	12%	-242 971	-9%
Eszközök összesen	18 735 948	100%	20 846 511	100%	2 110 563	11%

adatok ezer Ft-ban

Mérlegfőcím	Előző év 2024		Tárgyév 2025		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Saját tőke	17 601 553	94%	19 876 654	95%	2 275 101	13%
Jegyzett tőke	181 000	1%	181 000	1%	0	0%
Tőke tartalék	13 998 998	75%	13 998 998	67%	0	0%
Eredménytartalék	-6 462 419	-34%	-5 917 316	-28%	545 103	8%
Lekötött tartalék	0	0%	0	0%	0	0%
Értékelési tartalék	9 338 871	50%	10 396 159	50%	1 057 288	11%
Adózott eredmény	545 103	3%	1 217 813	6%	672 710	123%
Céltartalékok	0	0%	0	0%	0	0%
Kötelezettségek	1 090 278	6%	931 875	4%	-158 403	-15%
Hátrasorolt köt.	0	0%	0	0%	0	0%
Hosszú lejáratú köt.	974 254	5%	800 504	4%	-173 750	-17,8%
Rövid lejáratú köt.	116 024	1%	131 371	1%	15 347	13%
Passzív időbeli elhatárolás	44 117	0%	37 982	0%	-6 135	-14%
Források összesen	18 735 948	100%	20 846 511	100%	2 110 563	11%

2.1.1.1. Befektetett eszközök összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2024		Tárgyév 2025		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Immateriális javak	14 952	0%	9 886	0%	-5 066	-34%
Tárgyi eszközök	11 768 283	100%	12 608 967	100%	840 684	7%
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0%	0	0%	0	0%
Összesen:	11 783 235	100%	12 618 853	100%	835 618	7%

A Befektetett eszközök tartalmazzák a portfólióba tartozó, élő szerződések ingatlanait. Ide tartoznak még a Társaság működéséhez szükséges beruházások, a vásárolt Immateriális javak (szoftverek, szoftver licencek) és Tárgyi eszközök (meghatározóan raktári és irodabútorok, számítástechnikai eszközök, kommunikációs eszközök, gépjárművek).

2.1.1.1.1. Immateriális javak

adatok ezer Ft-ban

MEGNEVEZÉS	Alapítás- átszervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégeérték	Immateriá- lis javakra adott előlegek	Összesen	Immateriá- lis javak értékhe- lyesbítése	Összesen érték- helyesbítéssel
1. <i>Bruttó érték nyitó állománya</i>	0	0	18 054	3 765	0	0	21 819	0	21 819
2. Beszerzés-felújítás (aktiválás)	0	0	192	0	0	0	192	0	192
7. Értékesítés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Selejtezés, részselejt	0	0	-226	0	0	0	-226	0	-226
12. Bruttó érték záró állománya	0	0	18 020	3 765	0	0	21 785	0	21 785
13. <i>Értécsökkenés nyitó állománya</i>	0	0	3 102	3 765	0	0	6 867	0	6 867
14. Tárgyévi tervszerinti leírás	0	0	5 258	0	0	0	5 258	0	5 258
22. Értékesítés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23. Selejtezés	0	0	-226	0	0	0	-226	0	-226
27. Értécsökkenés záró állománya	0	0	8 134	3 765	0	0	11 899	0	11 899
28. <i>Nyitó állomány nettó értéke</i>	0	0	14 952	0	0	0	14 952	0	14 952
29. Záró állomány nettó értéke	0	0	9 886	0	0	0	9 886	0	9 886

2.1.1.1.2. Tárgyi eszközök

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyészállatok	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	Összesen	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	Összesen értékhelyesbítéssel
1. <i>Bruttó érték nyitó állománya</i>	2 413 590	0	35 896	0	240	0	2 449 726	9 338 871	11 788 597
2. Tárgyevi beszerzés (beruh., felújítás)	0	0	0	0	26 821	0	26 821	0	26 821
3. Értékesítés	0	0	-6 124	0	0	0	-6 124	0	-6 124
4. Selejtezés, részselejt	0	0	-802	0	-240	0	-1 042	0	-1 042
5. Aktiválás tárgyevi beszerzésből	14 573	0	12 248	0	-26 821	0	0	0	0
6. Aktiválás előző évi beszerzésből	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Átértékelés	0	0	0	0	0	0	0	1 860 430	1 860 430
8. Átsorolás	-235 368	0	0	0	0	0	-235 368	-803 142	-1 038 510
9. <i>Bruttó érték záró állománya</i>	2 192 795	0	41 218	0	0	0	2 234 013	10 396 159	12 630 172
10. <i>Értécsökkenés nyitó állománya</i>	0	0	20 314	0	0	0	20 314	0	20 314
11. Tárgyevi tervszerinti leírás	0	0	5 140	0	0	0	5 140	0	5 140
12. Értékesítés	0	0	-3 447	0	0	0	-3 447	0	-3 447
13. Selejtezés	0	0	-802	0	0	0	-802	0	-802
14. Átsorolás, átértékelés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15. <i>Értécsökkenés záró állománya</i>	0	0	21 205	0	0	0	21 205	0	21 205
16. <i>Nyitó állomány nettó értéke</i>	2 413 590	0	15 582	0	240	0	2 429 412	9 338 871	11 768 283
17. <i>Záró állomány nettó értéke</i>	2 192 795	0	20 013	0	0	0	2 212 808	10 396 159	12 608 967

A Tárgyi eszközök között döntően Ingatlanok szerepelnek. Az életjáradékos szerződések megszűnésekor, illetve a járadékos kiköltözésekor az ingatlanok a Forgóeszközök közé, **Készletre kerülnek.**

A Számviteli politikában foglaltaknak megfelelően az Ingatlanok értékelési eljárása a Tárgyi eszközök értékhelyesbítése során 1 860 430 ezer Ft emelkedést eredményezett. Az ingatlanok átsorolása a készletek közé 235 368 ezer Ft csökkenést okozott a Tárgyi eszközök soron és 803 142 ezer Ft csökkenést a Tárgyi eszközök értékhelyesbítése során.

2.1.1.1.3. Beruházások

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2024	Tárgyév 2025
<i>Nyitó</i>	<i>381</i>	<i>240</i>
Beszerzés	32 414	26 821
Egyéb növekedés		
Tárgyévi ráfordítás		
Aktiválás	-32 555	-26 821
Terven felüli écs.		
Egyéb csökkenés		-240
Záró	240	0

Az aktív (járadékosok által lakott) ingatlanokra 2025. évben:

- 14,6 millió forint értékű beruházásra került sor és
- 14,6 millió forint értékű beruházás lett aktiválva

A működéshez szükséges beruházások értéke 2025-ben 12,2 millió forint, az aktivált beruházások értéke 12,2 millió forint volt.

2.1.1.1.4. Az Immateriális javak és tárgyi eszközök elszámolt értékcsökkenése leírási módonként

adatok ezer Ft-ban

Mérlegátétel	Terv szerinti					Terven felüli	Visszaírt terven felüli
	Lineáris	Degresz-szív	Telj. arányos	Egyéb módon	Összesen		
Vagyoni értékű jogok	5 258	0	0	0	5 258	0	0
Szellemi termékek	0	0	0	0	0	0	0
További im. javak	0	0	0	0	0	0	0
Immateriális javak összesen	5 258	0	0	0	5 258	0	0
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	4 427	0	713	0	5 140	0	0
Tenyészállatok	0	0	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen	4 427	0	713	0	5 140	0	0
Mindösszesen:	9 685	0	713	0	10 398	0	0

2.1.1.1.5. Befektetett pénzügyi eszközök elemzése

A beszámoló fordulónapján a Társaság befektetett pénzügyi eszközzel nem rendelkezett.

2.1.1.2. Forgóeszközök**2.1.1.2.1. Forgóeszközök összetétele**

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2024		Tárgyév 2025		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Készletek	698 078	17%	608 106	11%	-89 972	-13%
Követelések	71 366	2%	5 722	0%	-65 644	-92%
Értékpapírok	0	0%	1 199 332	21%	1 199 332	-
Pénzeszközök	3 394 468	82%	3 868 668	68%	474 200	14%
Összesen:	4 163 912	100%	5 681 828	100%	1 517 916	36%

2.1.1.2.1.1. Készletek

adatok ezer Ft-ban

Mérlegfőcím	Nyitó állomány 2025.01.01.	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány 2025.12.31.	Változás %
Anyagok	0	0	0	0	-
Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0	0	-
Növendék-, hizó- és egyéb állatok	0	0	0	0	-
Késztermékek	0	0	0	0	-
Áruk	698 078	235 368	325 340	608 106	-13%
Készletekre adott előlegek	0	0	0	0	-
Összesen:	698 078	235 368	325 340	608 106	-13%

A Társaság a beszámolási időszak végén készletként 61 db ingatlant (38 db lakás és 23 db ház) mutat ki, amelyek esetében az életjáradéki szerződés lezárult az időskorú ügyfél elhalálózása, vagy ingatlannal történő felhagyás miatt és megkezdődött a kiürült ingatlanok értékesítési folyamata.

A számviteli politika szerint a **készleten** lévő ingatlanok könyv szerinti értékének számítása az egyedi értékelésnek megfelelően kapott piaci érték és az ingatlan könyv szerinti érték összevetésével történik, ez 2025-ben nem eredményezett változást. Az ingatlan értékesítésből származó csökkenés értéke 325 340 ezer Ft volt.

A Készletek növekedése 235 368 ezer Ft értékben, a Tárgyi eszközök között nyilvántartott ingatlanok átsorolása a készletek közé.

2.1.1.2.2. Követelések

adatok ezer Ft-ban

Mérlegképtétel	Nyitó állomány 2025.01.01.	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány 2025.12.31.	Változás %
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (VEVŐK)	0	3 971 267	3 971 267	0	0%
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0	0	0%
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0%
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0	0	0%
Váltókövetelések	0	0	0	0	0%
Egyéb követelések	71 366	137 408	203 053	5 722	-92%
Követelések értékelési különbözete	0	0	0	0	0%
Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0	0	0%
Összesen:	71 366	4 108 675	4 174 320	5 722	-92%

Egyéb követelések

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2024.12.31.		Tárgyév 2025.12.31.		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Egyéb adott előlegek	0	0%	0	0%	0	0%
Egyéb követelések járadékos ügyfelektől	3 204	4%	2 466	43%	-738	-23%
Iparüzési adó	0	0%	0	0%	0	0%
Társasági adó	1 714	2%	0	0%	-1 714	0%
Fizetett kaució	2 953	4%	2 953	52%	0	0%
Egyéb	63 495	89%	303	5%	-63 192	-100%
Összesen:	71 366	100%	5 722	100%	-65 644	-92%

Az egyéb követelések között kimutatásra került többek között 2 953 ezer forint adott irodabérleti kaució és 2 466 ezer forint járadékos ügyfelekkel szembeni követelés, ami jellemzően a ki nem egyenlített közös költség és közműdíj.

2.1.1.2.3. Értékpapírok

A beszámoló fordulónapján a Társaság az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:

DKJ260429	1 199 332 ezer Ft
-----------	-------------------

2.1.1.2.4. Pénzeszközök

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2024.12.31.		Tárgyév 2025.12.31.		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Pénztár, csekkek	82	0%	15	0%	-67	-82%
Bankbetétek	3 394 386	100%	3 868 653	100%	474 267	14%
ebből: saját betétszámla	3 394 386	100%	3 868 653	100%	474 267	14%
cash-pool betétszámla	0	-	0	-	0	-
Összesen:	3 394 468	100%	3 868 668	100%	474 200	14%

A pénzeszközök év végi állományának nagyságát az befolyásolta, hogy év végén a Társaság likvid pénzeszközeinek túlnyomó részét bankszámlán helyezte el, és csak kisebb hányadát fektette be diszkont kincstárjegyekbe.

2.1.1.3. Aktív időbeli elhatárolások

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2024.12.31.		Tárgyév 2025.12.31.		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Kamat elhatárolás	4 795	0%	13 464	1%	8 669	181%
Bevétel elhatárolások összesen	4 795	0%	13 464	1%	8 669	181%
Biztosítási díjak	1 249	0%	1 123	0%	-126	-10%
Iroda bérletdíjak, közüzemi díjak	1 293	0%	1 249	0%	-44	-3%
Értékesített ingatlan ráfordítása	0	0%	0	0%	0	0%
Egyéb	1 300	0%	988	0%	-312	0%
Költség elhatárolások összesen	3 842	0%	3 360	0%	-482	-13%
Ingatlanokra allokált kamatok	4 281 452	154%	4 281 452	168%	0	0%
Ingatlanok karbantartási és rezsi költségei	604 733	22%	654 989	26%	50 256	8%
Egyéb	0	0%	0	0%	0	0%
Értékesítés elszámolása	-142 438	-5%	-142 438	-6%	0	0%
Értékesített ingatlan elhat. ktg. kivezetése	-1 963 583	-70%	-2 264 996	-89%	-301 414	15%
Halasztott ráfordítások összesen	2 780 164	100%	2 529 006	99%	-251 158	-9%
Mindösszesen:	2 788 801	100%	2 545 830	100%	-242 971	-9%

Az Aktív időbeli elhatárolások között szerepel az értékesített ingatlanok elhatárolt költségeinek kivezetése 2 264 996 ezer Ft értékben.

2.1.2. A Társaság mérlegének elemzése – FORRÁSOK**2.1.2.1. Saját tőke****Saját tőke összetétele**

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2024		Tárgyév 2025		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Jegyzett tőke	181 000	1%	181 000	1%	0	0%
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0%	0	0%	0	0%
Tőketartalék	13 998 998	80%	13 998 998	70%	0	0%
Eredménytartalék	-6 462 419	-37%	-5 917 316	-30%	545 103	8%
Lekötött tartalék	0	0%	0	0%	0	0%
Értékelési tartalék	9 338 871	53%	10 396 159	52%	1 057 288	11%
Adózott eredmény	545 103	3%	1 217 813	6%	672 710	123%
Összesen:	17 601 553	100%	19 876 654	100%	2 275 101	13%

A Jegyzett tőke összege 181 000 ezer forint, mely 181 darab egymillió forint névre szóló törzsrészből áll.

Saját tőke állományváltozása

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Jegyzett tőke	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény-tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Összesen
Nyitó egyenleg	181 000	0	13 998 998	-6 462 419	0	9 338 871	545 103	17 601 553
Növekedés								
Tőkeemelés	0		0					0
Értékhelyesbítés						1 860 430		1 860 430
Átsorolás a saját tőke elemei között								0
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba				545 103				545 103
Tárgy évi eredmény							1 217 813	1 217 813
Növekedés összesen	0	0	0	545 103	0	1 860 430	1 217 813	3 623 346
Csökkenés								
Átsorolás a saját tőke elemei között								0
Átsorolás készletek közé						803 142		803 142
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba							545 103	545 103
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra								0
Csökkenés összesen	0	0	0	0	0	803 142	545 103	1 348 245
Záró egyenleg	181 000	0	13 998 998	-5 917 316	0	10 396 159	1 217 813	19 876 654

Az üzleti évre vonatkozó statisztikai értékbecslés alapján a Társaság elvégezte a portfólióba tartozó ingatlanok átértékelését. A kedvező piaci trendeknek köszönhetően az értékelési tartalék 1 860 430 ezer forinttal növekedett. A csökkenés az ingatlanok készletre vétele miatt 803 142 ezer forint volt.

Likviditás

A Társaság fizetőképessége stabil volt. A korábbi években a 2016. július végi, 2017. novemberi, a 2018. decemberi és a 2019. decemberi tőke rendezések hatása, valamint az elinduló és egyre növekvő számú ingatlan értékesítések biztosították a zavartalan működést.

A Társaság 2020.12.23. napján a teljes hitelösszegét törlesztette, így a továbbiakban a jelentős kamatfizetési kötelezettség nem terheli a Társaságot. A működési költségeket, valamint a járadékfizetési kötelezettségeket saját forrásból tudja biztosítani a Társaság, amelynek fedezete a fordulónapon rendelkezésre álló pénzeszközök és értékpapírok, valamint az ingatlanértékesítésekkel folyamatosan befolyó bevételek.

Lekötött tartalék

A Társaság lekötött tartalékkal nem rendelkezik.

2.1.2.2. Céltartalékok

2025. december 31-én a Társaságnak nem volt folyamatban olyan peres ügye, amely céltartalék képzést indokolt volna.

2.1.2.3. Kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2024		Tárgyév 2025		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0%	0	0%	0	0%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	974 254	89%	800 504	86%	-173 750	-18%
Rövid lejáratú kötelezettségek	116 024	11%	131 371	14%	15 347	13%
Mindösszesen:	1 090 278	100%	931 875	100%	-158 403	-15%

2.1.2.3.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek elemzése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2024		Tárgyév 2025		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	-	0	-	0	0%
Átváltoztatható kötvények	0	-	0	-	0	0%
Tartozások kötvénykibocsátásból	0	-	0	-	0	0%
Beruházási és fejlesztési hitelek	0	-	0	-	0	0%
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	-	0	-	0	0%
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	-	0	-	0	0%
Tartós kötelezettségek egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással sz.	0	-	0	-	0	0%
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	974 254	100%	800 504	100%	-173 750	-18%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	974 254	100%	800 504	100%	-173 750	-18%

A hosszú lejáratú kötelezettségek mérlegtételek között található az életjáradékos ügyfelekkel szemben vállalt járadékfizetési kötelezettség, összesen 800 504 ezer forint összegben.

2.1.2.3.2. Rövid lejáratú kötelezettségek elemzése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2024		Tárgyév 2025		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Rövid lejáratú kölcsönök	0	0%	0	0%	0	0%
Rövid lejáratú hitelek	0	0%	0	0%	0	0%
Vevőktől kapott előlegek	0	0%	0	0%	0	0%
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	7 843	7%	3 829	3%	-4 014	-51%
Váltótartozások	0	0%	0	0%	0	0%
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0%	0	0%	0	0%
Rövid lejáratú köt. egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással sz.	0	0%	0	0%	0	0%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	108 181	93%	127 542	97%	19 361	18%
Rövid lejáratú kötelezettségek	116 024	100%	131 371	100%	15 347	13%

A rövid lejáratú kötelezettségek között szerepelnek a kapott foglalók, a szállítói tartozások és a költségvetéssel szembeni kötelezettségek.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2024		Tárgyév 2025		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
SZJA	1 012	0,94%	1 219	0,96%	207	20%
TB járulék - munkavállalótól levont	1 147	1,06%	1 184	0,93%	37	3%
Iparüzési adó	7 518	6,95%	11 771	9,23%	4 253	0%
Szakképzési hozzájárulás	0	0,00%	0	0,00%	0	0%
Innovációs járulék	126	0,12%	3 077	2,41%	2 951	2342%
Cégautóadó	0	0,00%	283	0,22%	283	-
Jövedelem elszámolási számla	4 835	4,47%	569	0,45%	-4 266	-88%
Társasági adó	0	0,00%	40 147	31,48%	40 147	-
Szociális hozzájárulás	899	0,83%	1 073	0,84%	174	19%
Rövid lejáratú köt.Kaució	110	0,10%	110	0,09%	0	0%
Egyéb kötelezettség: Foglaló	92 080	85,12%	68 090	53,39%	-23 990	-26%
Különbféle egyéb kötelezettségek	444	0,41%	19	0,01%	-425	-96%
Járadékfizetési kötelezettség	10	0,01%	0	0,00%	-10	0%
Összesen (Mérlegérték):	108 181	100%	127 542	100%	19 361	18%

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek értéke összesen 127 542 ezer forint, melyből 58 754 ezer forint az adóhatóságokkal szembeni, 2026-ban esedékes bérjárulék, cégautóadó, innovációs járulék, iparüzési adó és társasági adó fizetési kötelezettség, 569 ezer forint jövedelem elszámolási számlán szereplő kötelezettség, 110 ezer forint kaució, 68 090 ezer Ft vevőktől kapott foglaló és 19 ezer forint egyéb ki nem emelt kötelezettség.

2.1.2.4. Passzív időbeli elhatárolások elemzése

Passzív időbeli elhatárolások összetétele és változása

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2024		Tárgyév 2025		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Bevétel elhatárolások összesen	18 383	42%	18 482	49%	99	1%
Könyvvizsgálat	4 737	11%	4 801	13%	64	1%
Egyéb	15 460	35%	11 073	29%	-4 387	-28%
Közüzemi díjak, közös költségek	842	2%	461	1%	-381	-45%
Értékesített ingatlanok ráfordításai	3 442	8%	2 945	8%	-497	-14%
Adók	1 253	3%	220	1%	-1 033	-82%
Költség elhatárolások összesen	25 734	58%	19 500	51%	-6 234	-24%
Halasztott bevételek összesen	0	0%	0	0%	0	0%
Mindösszesen:	44 117	100%	37 982	100%	-6 135	-14%

Az egyéb tételek között a működéshez kapcsolódó ki nem emelt költségek szerepelnek, különösen ügyvédi költség, ügyviteli, kontrolling, HR szolgáltatások, postaköltség, rendszerkarbantartás, bérköltség, bérjárulék.

2.2. Eredmény-kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2024		Tárgyév 2025		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Értékesítés nettó árbevétele	1 333 284	337%	1 914 835	190%	581 551	44%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0%	0	0%	0	0%
Egyéb bevételek	225 941	57%	129 871	13%	-96 070	-43%
Anyagjellegű ráfordítások	-403 244	-102%	-397 419	-40%	5 825	-1%
Személyi jellegű ráfordítások	-117 011	-30%	-127 410	-13%	-10 399	9%
Értécsökkenési leírás	-6 542	-2%	-10 398	-1%	-3 856	59%
Egyéb ráfordítás	-636 845	-161%	-504 276	-50%	132 569	-21%
Üzemi eredmény	395 583	100%	1 005 203	100%	609 620	154%

2.2.1. Bevételek alakulása

2.2.1.1. Értékesítés nettó árbevétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2024		Tárgyév 2025		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 333 284	100%	1 914 835	100%	581 551	44%
Export értékesítés nettó árbevétele	0	-	0	-	0	-
Értékesítés nettó árbevétele	1 333 284	100%	1 914 835	100%	581 551	44%

Az értékesítés nettó árbevétele 32 darab eladott ingatlan vételárát tartalmazza.

2.2.1.2. Egyéb bevételek összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2024		Tárgyév 2025		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Járadékfizetési kötelezettség ártértékelése	211 090	93%	120 655	93%	-90 435	-43%
Kapott bírságok, kötbérek, fekbérek, késedelmi kamat, kártérítés	2 684	1%	1 432	1%	-1 252	-47%
Értékesített tárgyi eszközök nyeresége	45	0%	4 192	3%	4 147	9216%
Készletek visszaírt értékvesztése	0	-	0	-	0	-
Készletek aktív és passzív időbeli elhatárolás feloldása	8 893	4%	1 061	1%	-7 832	-88%
Egyéb ki nem emelt bevételek	3 229	1%	2 531	2%	-698	-22%
Összesen:	225 941	100%	129 871	100%	-96 070	-43%

Az *Egyéb bevételek* soron jelenik meg a járadékfizetési kötelezettség átértékelésének eredményt javító hatása is, melynek összege 120 655 ezer Ft volt. Az átértékelés eredményt javító hatása abban az esetben alakul ki, ha a jelenérték számításnál alkalmazott kamatok szintje emelkedik, illetve, ha egy-egy szerződés megszűnik. Mindkét esetben csökken a Társaság jövőbeni járadékfizetési kötelezettségének jelenértéke.

Az egyéb ki nem emelt bevételek között jellemzően a jogosulatlan járadék kifizetésekre befolyt összegek, biztosítói térítések és a közművek és közös költség túlfizetések visszautalásai szerepelnek.

2.2.2. Költségek és ráfordítások alakulása

2.2.2.1. Költségek költségnemenkénti összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2024		Tárgyév 2025		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Anyagköltség	5 331	0%	5 069	0%	-262	-5%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	61 316	5%	63 063	6%	1 747	3%
Egyéb szolgáltatások értéke	4 603	0%	3 947	0%	-656	-14%
Eladott áruk beszerzési értéke	331 994	29%	325 340	31%	-6 654	-2%
Eladott (közvetített) szolg. értéke	0	-	0	-	0	-
Anyagjellegű ráfordítások	403 244	35%	397 419	38%	-5 825	-1%
Béreköltség	89 294	8%	98 363	9%	9 069	10%
Személyi jellegű egyéb kifizetés	15 386	1%	15 896	2%	510	3%
Bérfelrakások	12 331	1%	13 151	1%	820	7%
Személyi jellegű ráfordítások	117 011	10%	127 410	12%	10 399	9%
Immateriális javak értékcsökkenés	502	0%	5 258	1%	4 756	948%
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	6 040	1%	5 140	0%	-900	-15%
Értékcsökkenési leírás	6 542	1%	10 398	1%	3 856	59%
Egyéb ráfordítások	636 845	55%	504 276	49%	-132 569	-21%
Mindösszesen:	1 163 642	100%	1 039 503	100%	-124 139	-11%

Igénybevett szolgáltatások jogcímenkénti részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2024		Tárgyév 2025		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Bérelti díjak	11 666	19%	12 181	19%	515	4%
Karbantartási költségek	144	0%	7	0%	- 137	-95%
Hirdetés költségei	623	1%	670	1%	47	8%
Oktatás költségei	24	0%	0	-	- 24	0%
Belföldi utazási költség	63	0%	328	1%	265	421%
Könyvvizsgálati díj	3 937	6%	3 937	6%	-	0%
Ügyvédi költségek	12 099	20%	18 505	29%	6 406	53%
Ügyviteli, kontrolling, számviteli szolgáltatások	15 778	26%	12 904	20%	- 2 874	-18%
Egyéb szakértői díjak	1 255	2%	0	-	- 1 255	0%
HR munkaügyi szolgáltatások	819	1%	907	1%	88	11%
Üzemeltetési költségek	3 292	5%	3 344	5%	52	2%
Közüzemi szolgáltatások	0	-	0	-	0	-
Postai költségek	1 278	2%	1 313	2%	35	3%
Telekommunikációs költségek	219	0%	268	0%	49	22%
Informatikai szolgáltatások költségei	289	0%	336	1%	47	16%
Egyéb ki nem emelt szolgáltatások költségei	9 830	16%	8 363	13%	- 1 467	-15%
Összesen:	61 316	100,00%	63 063	100,0%	1 747	2,8%

2.2.2.2. Egyéb ráfordítások összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2024		Tárgyév 2025		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Járadékfizetési kötelezettség ártértékelése	246 916	39%	120 116	24%	-126 800	-51%
Bírságok kötbérek, kamatok	10	0%	3	0%	-7	-70%
Értékesített ingatlan ráfordításai	358 047	56%	329 282	65%	-28 765	-8%
Értékesített tárgyi eszközök vesztesége	0	0%	2 677	1%	2 677	0%
Értékvesztések	0	0%	0	0%	0	0%
Adók, illetékek	31 310	5%	51 354	10%	20 044	64%
Egyéb ki nem emelt ráfordítások	562	0%	844	0%	282	0%
Összesen:	636 845	100%	504 276	100%	-132 569	-21%

Egyéb ráfordítások címen 504 276 ezer forint került elszámolásra. Az Egyéb ráfordítások egyik jelentős tétele a járadékfizetési kötelezettség ártértékeléséből származó ráfordítás, amely 120 116 ezer forint. A járadékártértékelés eredményének az üzemi (üzleti) eredményre gyakorolt hatása a tárgyévben nem jelentős, a Társaság ezen eredmény alakulása fölött kontrollt nem tud gyakorolni, mivel azt rajta kívül álló tényezők alakítják.

Az Egyéb ráfordítások másik jelentős tétele az értékesített ingatlanok ráfordításai, amely 329 282 ezer forint. Az értékesített ingatlanok ráfordításai között került elszámolásra az értékesített ingatlanok az évek során felmerült elhatárolt működtetési költsége (különösen: közüzemi díjak, biztosítási díj), valamint az ingatlanportfólió finanszírozási költségének fele (a hitelkamat 2020. év végéig merült fel). Ezen felül itt kerültek még elszámolásra az értékesítéshez közvetlenül köthető kiadások (MNV EAR sikerdíj, ügyvédi díj), valamint az ingatlan értékesítését követően felmerült kiadások (pl: utólag fizetett közüzemi díjak).

Adófizetési kötelezettség miatti ráfordítás 2025-ben 51 354 ezer forint, ez tartalmazza az ingatlaneladások után fizetendő iparüzési adót és a készleten lévő ingatlanok után fizetett építmény és telekadó összegét.

2.2.3. Pénzügyi műveletek eredményének összetétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2024		Tárgyév 2025		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Kapott osztalék és részesedés	0	-	0	-	0	-
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	-	0	-	0	-
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	-	0	-	0	-
Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	0	-	213 911	79%	213 911	-
Cash- pool számla kapott kamata	0	-	0	-	0	-
Egyéb pénzintézettől kapott kamat	0	-	213 911	100%	213 911	-
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	175 147	100%	56 100	21%	-119 047	-68%
Forgóeszközök után kapott kamatok, hozamok	175 147	100%	56 100	100%	-119 047	-68%
Külföldi pénzügyi eszközök követelésekkel, kötelezettségekkel kapcsolatos realizált árfolyamnyereség	0	-	0	-	0	-
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	0	-	0	-	0	-
Követelések, kötelezettségek év végi átértékelése miatti árfolyamnyereség	0	-	0	-	0	-
Pénzügyi műveletek bevételei	175 147	100%	270 011	100%	94 864	54%
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	-	0	-	0	-
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	-	0	-	0	-
Pénzügyi művelet részére fizetendő kamat	0	-	0	-	0	-
Egyéb fizetendő kamat	0	-	0	-	0	-
Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	-	0	-	0	-
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	-	0	-	0	-
Külföldi pénzügyi eszközök követelésekkel, kötelezettségekkel kapcsolatos realizált árfolyamvesztés	0	-	0	-	0	-
Határidős ügyletek árfolyamvesztése	0	-	0	-	0	-
Követelések, kötelezettségek év végi átértékelése miatti árfolyamvesztés	0	-	0	-	0	-
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	-	0	-	0	-
Pénzügyi műveletek eredménye	175 147	100%	270 011	100%	94 864	54%

Pénzügyi műveletek eredménye 270 011 ezer forint nyereség, amely a diszkontkincstárjegyek realizált és elhatárolt hozamából (56 100 ezer forint), valamint a betétlekötések után kapott és elhatárolt kamatokból (213 911 ezer forint) adódik. A megelőző évben azonos soron került kimutatásra a diszkontkincstárjegyek hozama 169 880 ezer forint, a betétlekötések kamata pedig 5 267 ezer Ft összegben. 2025. évtől külön soron mutatjuk ki ezeket az összegeket.

2.3. Adózás

Társasági adó

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2024	Tárgy év 2025
Adózás előtti eredmény	570 730	1 275 214
Adóalap növelő tételek		
- Értékcsökkenés a Sztv.szerint	6 542	10 398
- Kivezetett, átsorolt tárgyi eszközök a Sztv.szerint	0	2 677
- Jogerős határozatban megállapított bírság	10	3
- Behajthatatlan követelés	0	0
Növelő tételek összesen	6 551	13 077
Adóalap csökkentő tételek		
- Értékcsökkenés a Tao.szerint	7 804	11 207
- Kivezetett átsorolt tárgyi eszközök a Tao.szerint	0	1 510
- Elhatárolt veszteség	284 739	637 787
Csökkentő tételek összesen	292 543	650 504
Adóalap	284 739	637 787
Számított adó	25 626	57 401
Jövedelem minimum szerinti bevétel	1 734 373	2 314 717
<i>Adóalap növelő tételek</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Adóalap csökkentő tételek</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Jövedelem minimum alapja	34 687	46 294
Fizetendő adó	25 627	57 401
Adózott eredmény	545 103	1 217 813

A Társaságnak 2025. évre vonatkozóan 57 401 ezer forint társasági adó fizetési kötelezettsége keletkezett.

Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven 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.

Az adózott eredmény levezetése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2024	Tárgyév 2025
Adózás előtti eredmény	570 730	1 275 214
Fizetendő adó	25 627	57 401
Adózott eredmény	545 103	1 217 813

A Társaság 2025. évi adózott eredménye 1 217 813ezer forint nyereség, amely eredménytartalékba kerül.

3. TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

3.1. Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások bemutatása

A NET Életjáradék Zrt. gazdálkodásában kivételes nagyságú bevétel 2025. évben nem volt.
A NET Életjáradék Zrt. gazdálkodásában kivételes nagyságú költség, ráfordítás 2025. évben nem volt.

3.2. Személyi jellegű tájékoztatás

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2024			Tárgyév 2025		
	Szellemi	Fizikai	Összesen	Szellemi	Fizikai	Összesen
Átlagos Statisztikai Létszám (fő)	10,00	0	10,00	9,00	0,0	9,00
Béreköltség	89 294	0	89 294	98 363	0	98 363
Személyi jellegű egyéb kifizetés	15 386	0	15 386	15 896	0	15 896
Bérfelrakások	12 331	0	12 331	13 151	0	13 151

A bérfelrakások a szociális hozzájárulási adót tartalmazzák teljes összegben.

3.3. Adatközlés a vezető tisztségviselőkről

A Társaság vezető tisztségviselői és a felügyelőbizottság tagjai az alábbi díjazásban részesültek.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év 2024		Tárgyév 2025		Változás	
	E Ft	%	E Ft	%	E Ft	%
Vezető tisztségviselők	21 960	85%	28 231	88%	6 271	29%
Igazgatóság	0	-	0	-	0	-
Felügyelő Bizottság	3 740	15%	3 840	12%	100	3%
Összesen:	25 700	100%	32 071	100%	6 371	25%

A vezető tisztségviselők, és a felügyelőbizottsági tagok részére előleg, kölcsön nem került folyósításra. A nevükben garanciavállalás nem történt. A vezető tisztségviselők esetében a tárgyévi változás fő oka, az év közbeni vezetőváltás. Az átmeneti időszak párhuzamos kifizetései ideiglenesen megnövelték a vezető tisztségviselői díjak együttes összegét.

3.4. Kötelezettségvállalások és függő kötelezettségek

A Társaság mérlegen kívüli, illetve függő kötelezettségeket nem tart nyilván.
A Társaság, szerződésen alapuló egyszeri és havi járadékfizetési kötelezettségének az év folyamán hiánytalanul eleget tett.

3.5. Környezetvédelmi tevékenység bemutatása

A Társaság környezetvédelemmel kapcsolatos tevékenységet nem végez, így ezzel kapcsolatban sem eszközöket, sem kötelezettséget nem tart nyilván.

3.6. Kutatás és kísérleti fejlesztési tevékenység bemutatása

2025. évben a Társaság, kutatási és fejlesztési tevékenységet nem végzett, így ilyen címen költségek, ráfordítások sem kerültek elszámolásra.

3.7. Ellenőrzések

2025. évben a Társaságnál nem történt hatósági ellenőrzés.

3.8. Mérleg fordulónapját követő események bemutatása

A mérleg fordulónapja után nem zajlott le olyan esemény, amely jelentősen befolyásolja a Társaság éves beszámolóját.

Felmértük és értékeltük az orosz-ukrán konfliktus helyzetet, valamint a Közel-Keleten kialakult fegyveres konfliktusok és az ezekkel összefüggésben kialakult külpolitikai eseményeknek a hatását, továbbá az infláció és az energiaellátási helyzet alakulását figyelembe véve az ezzel összefüggésben meghozott kormányzati és egyéb intézkedéseket – a Társaság pénzügyi- és vagyoni helyzetére, valamint jövőbeni működőképességére vonatkozóan. Felmérésünk és értékelésünk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy a beazonosított hatások nincsenek olyan jelentős vagy számottevően negatív hatással a Társaság rövid távú pénzügyi- és likviditási helyzetére, az eszközök mérlegben bemutatott értékelésére, valamint a Társaság ezen időszakon belüli üzleti működésére, amely lényegesen befolyásolná, vagy lényegesen bizonytalanná tenné a Társaságnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését.

4. A VALÓS VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET BEMUTATÁSA MUTATÓSZÁMOK SEGÍTSÉGÉVEL

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év 2024	Tárgyév 2025	Változás (%)
Tőkeerősség (%)	<i>Saját tőke</i> <i>Források</i>	94	95	1%
Kötelezettségek aránya (%)	<i>Kötelezettségek</i> <i>Források</i>	6	4	-23%
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya (%)	<i>Hosszú lejáratú köt.</i> <i>Források összesen</i>	5	4	-26%
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya (%)	<i>Rövid lejáratú köt.</i> <i>Források összesen</i>	1	0,6	2%
Befektetett eszközök fedezete (%)	<i>Saját tőke</i> <i>Befektetett eszközök</i>	149	158	5%
Saját tőke növekedésének mértéke I. (%)	<i>Adózott eredmény</i> <i>Jegyzett tőke</i>	301	673	-123%
Saját tőke növekedésének mértéke II. (%)	<i>Adózott eredmény</i> <i>Saját tőke</i>	3,1	6,1	-98%
Eszköz igényességi mutató	<i>Eszközök összesen</i> <i>Saját tőke</i>	1,06	1,05	-1%
Tárgyi eszközök használhatósági foka (%)	<i>Tárgyi eszközök nettó értéke</i> <i>Tárgyi eszközök bruttó értéke</i>	99,17	99,17	0%
Tárgyi eszközök megújítási mértéke (%)	<i>Tárgyév során aktivált érték</i> <i>Tárgyi eszközök bruttó értéke</i>	0,660	0,660	0%
Eszközök forgási sebessége	<i>Értékesítés nettó árbevétele</i> <i>Eszközök összesen</i>	0,07	0,09	29%
Tárgyi eszközök forgási sebessége	<i>Értékesítés nettó árbevétele</i> <i>Tárgyi eszközök összesen</i>	0,11	0,15	34%
Készletek forgási sebessége	<i>Értékesítés nettó árbevétele</i> <i>Készletek</i>	1,91	3,15	65%
Saját tőke forgási sebessége	<i>Értékesítés nettó árbevétele</i> <i>Saját tőke</i>	0,08	0,10	27%

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év 2024	Tárgyév 2025	Változás (%)
Hitelfedezeti mutató (%)	<u>Követelések</u> Rövid lejáratú köt.	61,51	4,36	-93%
Adósságállomány arány (%)	<u>Adósságállomány</u> Adósságállomány+Saját tőke	5	4	-26%
Adósságszolgálati fedezeti mutató	<u>Adózott eredmény+ÉCS</u> Hosszú lej. Köt.esedékes törl. részlet	-	-	-
Adósságállomány fedezettsége (%)	<u>Saját tőke</u> Adósságállomány	1 807	2 483	37%
Átlagos vevő futamidő (nap)	<u>Vevők</u> 1 napi értékesítés nettó árbev	-	-	-
Átlagos szállító futamidő (nap)	<u>Szállítók</u> 1 napi anyag jellegű ráf.	7,10	3,52	-50%
Vevői/szállítói állomány aránya (%)	<u>Vevők</u> Szállítók	0	0	-

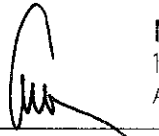
Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év 2024	Tárgyév 2025	Változás (%)
Likviditási mutató I.	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú köt.	35,89	43,25	21%
Likviditási mutató II.	<u>Forgóeszközök-Készletek</u> Rövid lejáratú köt.	29,87	38,62	29%
Likviditási mutató III.	<u>Pénzeszközök+Értékpapírok</u> Rövid lejáratú köt.	29,26	38,58	32%
Likviditási mutató IV.	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú köt.	29,26	29,45	1%
EBITDA fedezet I.	<u>Üzemi eredmény+Amortizáció</u> Fizetett kamatok	0,00	0,00	

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év 2024	Tárgyév 2025	Változás (%)
Árbevétel arányos üzemi eredmény (%)	$\frac{\text{Üzemi tevékenység eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbev.}}$	30	52	77%
Árbevétel arányos adózott eredmény (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbev.}}$	41	64	-56%
Tőke arányos üzemi eredmény (%)	$\frac{\text{Üzemi tevékenység eredménye}}{\text{Saját tőke}}$	2	5	125%
Saját tőke arányos adózott eredmény (ROE) (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	3	6	-98%
Eszközarányos adózott nyereség (ROA) (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Eszközök összesen}}$	2,91	5,84	-101%
Árbevétel arányos adózott eredmény (ROS) (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Értékesítés nettó árbev.}}$	41	64	-56%
Befektetés megtérülése (ROI) (%)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke} + \text{Hátrasorolt} + \text{Hosszú lej. Köt.}}$	2,93	5,89	-101%
1 főre jutó adózás előtti eredmény (E Ft)	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Átlagos stat. létszám}}$	57 073	127 521	-123%
1 főre jutó adózott eredmény (E Ft)	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Átlagos stat. létszám}}$	54 510	121 781	-123%
Bélarányos jövedelmezőség (%)	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Béreköltség}}$	639	1 296	-103%
Élőmunka-ráfordítás arányos jövedelmezőség (%)	$\frac{\text{Adózás előtti eredmény}}{\text{Személyi jellegű ráfordítások}}$	488	1 001	-105%

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év 2024	Tárgyév 2025	Változás (%)
Saját tőke és jegyzett tőke aránya	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}}$	97,25	109,82	13%
Vagyonszerkezet	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Forgóeszközök}}$	2,83	2,22	-22%
Befektetett eszközök aránya	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	0,63	0,61	-4%

Budapest, 2026. március 31.

NET Életjáradék Zrt.
1138 Budapest, Esztergomi út 48.
Adószám: 13771230-2-41


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

5. CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év 2024	Tárgyév 2025
a	b	c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	2 107 244	-1 150 140
1a.	Adózás előtti eredmény +	570 730	1 275 214
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	0	0
1.	Korrigált Adózás előtti eredmény (1a+1b) +	570 730	1 275 214
2.	Elszámolt amortizáció +	6 542	10 398
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +	0	0
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	0	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	-1 001 290	-1 586 818
6.	Szállítói kötelezettség változása +	4 190	-4 014
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	85 251	19 361
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	-1 332	-6 135
9.	Vevőkövetelés változása +	0	0
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	2 189 700	-1 043 716
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	279 080	242 971
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	-25 627	-57 401
13.	Fizetett osztalék, részesedés -	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)	1 220 573	1 624 340
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-32 414	-27 820
15.	Befektetett eszközök eladása +	1 333 329	1 919 027
15a.	Befektetett eszközök hiánya/többlete és egyéb mozgása -	75 529	-93 117
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-155 871	-173 750
18.	Kapott osztalék, részesedés +	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 19-26. sorok)	0	0
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	0	0
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	3 327 817	474 200
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +		
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27.sorok)	3 327 817	474 200