Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.
Tel: 29/337-101
alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/126-216 /2026.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: **A Képviselő-testület 2026. november 25-i soros ülésére**

Tárgy: **Abéva Kft. 2027. évi üzleti előterve**

Melléklet: **4**

Előterjesztő: Horváth Miklós ügyvezető

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Előterjesztést készítette: Horváth Miklós ügyvezető

Pénzügyi ellenjegyzést igényel!

Tárgyalás:	nyilvános ülés	X
	zárt ülés	☐
Elfogadás:	egyszerű többség	X
	minősített többség	☐

Véleményezi:

Kulturális, Sport, Egészségügyi és Szociális Bizottság	☐
Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi Bizottság	X
Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság	☐

Tisztelt PJÜ Bizottság!
Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Polgármester Úr!

Az ABÉVA Kft. 2026. I-III. negyedévi beszámoló mellett a Társaság 2027. évi üzleti előterve is elkészült. Az üzleti tervre vonatkozólag fontos kiemelni az ABÉVA Kft. 2026. évi finanszírozása szempontjából a tulajdonos Önkormányzat tőke juttatásával nem tervezett és előreláthatólag a 2026.IV. negyedévre várható beruházások terhét is saját bevételeiből sikerül biztosítani. Viszont a 2027. évre a tervezett beruházásokhoz szükséges lesz Alsónémedi Nagyközség tőke juttatása az ABÉVA Kft. részére.

Az ABÉVA Kft. Felügyelő Bizottsága 2026. november 17-i ülésen a Társaság 2027. évi üzleti előtervét megtárgyalta, felülvizsgálta és értékelte, amelyet a 9/2026. (11.17.) sz. határozata alapján PJÜB és a Képviselő-testület részére megtárgyalásra és elfogadásra javasolta.

Határozati javaslat
… /2026. (XI.25.) sz. önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete - a Pénzügyi, Jogi, és Ügyrendi Bizottságának …/2026. (XI.24.) sz. határozati javaslata alapján - a kiküldött előterjesztésnek megfelelően az ABÉVA Kft. 2027. évi üzleti előtervét megtárgyalta és elfogadja.

Határidő: azonnal
Felelős: Horváth Miklós ügyvezető

Dr. Tüske Zoltán
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

Nagy Ibolya
jegyző

Alsónémedi Beruházó és Vagyonhasznosító KFT
FELÜGYELŐ BIZOTTSÁGA

FELÜGYELŐ BIZOTTSÁGI JEGYZŐKÖNYV

Mely készült az ABÉVA KFT, irodájában, 2026.november 17-én.

Jelen vannak:

Horváth Miklós ügyvezető,
Bálint Norbert, a Felügyelő Bizottság elnöke,
Török Lajosné, a Felügyelő Bizottság tagja,
Pleszkáts Péter, a Felügyelő Bizottság tagja,
Hannák György könyvvizsgáló
Erdődi Zoltán Konto-Roll Audit Kft.

Levezető: Bálint Norbert, elnök

Napirend:

1. Abéva Kft. 2026. I-III.negyedéves jelentése
2. Abéva Kft. 2027. üzleti terve
3. Egyebek

A Felügyelő Bizottság az előre kiküldött napirendet a fentiek szerint elfogadta.

A Felügyelő Bizottság az 1-es napirendhez kapcsolódóan az ügyvezető, a könyvelő társaság jelentését meghallgatta (2026. I-III.negyedévi adózás előtti eredmény 280 eFt)
és a könyvvizsgáló kiegészítésével a tájékoztatást elfogadta.
A Felügyelő Bizottság javasolja a PJÜB-nek a Társaság 2026.I-III.negyedéves jelentésének elfogadását.

8/2026.(11.17.) sz. határozat

Az Abéva Kft. 2026. I-III.negyedévi eredmény jelentését az FB megtárgyalta és a Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottság felé megtárgyalásra és elfogadásra javasolja.

A 2-es napirend kapcsán az FB áttekintette az ABÉVA Kft. 2027. évi előzetes tervét megtárgyalta és elfogadta

9/ 2026.(11.17) sz. határozat

Az Abéva Kft. 2027. évi előzetes üzleti tervét a Felügyelő Bizottság megtárgyalta és elfogadta. Az FB megtárgyalásra és elfogadásra javasolja a PJÜB és a Képviselő-testület felé.

Alsónémedi, 2026.11.17.

Bálint Norbert
bizottsági elnök

Török Lajosné
bizottsági tag

Pleszkáts Péter
bizottsági tag

KIEGÉSZÍTÉS

az ABÉVA Kft. 2026. november 17-én, kedden, a társaság Alsónémedi, Fő út 75. szám alatti irodájában 17 órára meghirdetett Felügyelő Bizottsági ülés 2. számú napirendi pontjához tartozóan

Az ABÉVA Kft. 2027. évi üzleti előterv eredménykimutatás főbb adatai:

1. Bevételek:	**311.685 E Ft**
2. Költségek:	**302.685 E Ft**
3. Ráfordítások:	**8.077 E Ft**
4. Eredmény:	**923 E Ft**

1. **ABÉVA Kft. 2027. évi üzleti előterv**

Jelenleg, a tárgyév értékelése során felmért kockázatok közül kiemelten került kezelésre a Tankerületi központ jövőjének kérdése. Érzékelhető, hogy jelen állapot szerinti időszakban a Tankerületi központ nem fogad be az iskola felújításával, karbantartásával kapcsolatos igényeket, vagyis a meglévő szerződéses állapotok fenntartását tartja irányadónak, ennek megfelelően az ABÉVA Kft. a kapcsolódóan szükséges költségeket és ráfordításokat kénytelen, ha esetleg csak átmenetileg is, de saját forrásai terhére vállalva finanszírozni.

Az üzleti terv vonatkozásában kell megemlíteni, hogy abban csak a 2026. november 12-éig megismert beruházási előirányzatok szerinti hatások szerepelnek, valamint a tervezett inflációs előrejelzések szerinti számítások, továbbá a jelzett dátumnapig ismertté vált gazdálkodási előirányzatok. Kiegészítésként kerül megjegyzésre, hogy a tervezett beruházásokhoz kapcsolódó finanszírozást az ABÉVA Kft. elsődlegesen saját pénzeszközének terhére valósítja meg azzal a feltételezéssel, hogy a bővülő beruházási előirányzatok megjelenésével a beruházások megvalósításához szükséges forrásokat az alapító ázsiós tőkeemelés formájában bocsátja a vállalkozás rendelkezésére, meghatározott pénzügyi ütemezés szerint.

Az ABÉVA Kft. 2027. évi működésében mintegy 10%-os bevétel növekedéssel számol, amely a bérleti díjak és a továbbszámlázott költségek inflációval történő emelkedéséből származna.

A kiadási oldalon a növekedés alapvetően az anyagköltségek, a közüzemi díjak (földgáz és villamosenergia szolgáltatás) emelkedéséből illetve a személyi ráfordítások a bérnövekedésből adódnak.

A bevételi és kiadás oldal egyenlege alapján elmondható, hogy az a Társaság fenntartási működését biztosítja.

Alsónémedi, 2026. november 16.

.....

Horváth Miklós ügyvezető

ABÉVA
ALSÓNÉMEDI BERUHÁZÓ ÉS HASZNOSÍTÓ KFT.
2351 Alsónémedi, Fő út 54.
Adószám: 14325612-2-13
Cégj.sz.: 13-09-120329

Abéva Kft. 2027. üzleti előterv

	MEGNEVEZÉS	Tény	Tény	Tény-Tény összehasonlítás	Terv	
		Adatok eFt-ban				
		2025. I-III. NÉV	2026 I-III. NÉV	2026.-2025. I-III. Negyedéves összehasonlítása	2027. Teljes év	*A terv sorokszámai megjegyzések*
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	180 633	203 127	22 494	299 500	tankerületi központ megmarad, ha nem akkor Önkorm. Támogatás lép a helyébe.
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	-	-			
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	180 633	203 127	22 494	299 500	
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-	-	-	-	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-	-		
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)	-	-	-		
III.	Egyéb bevételek	5 251	11 865	6 614	11 385	Kártérítések, kapott kamat - késedelmi pótlék, szigorú követelés kezelésből adódó tételek
	Ebből visszaírt értékvesztés		-	-		
05.	Anyagköltség	33 862	33 738	- 124	53 409	
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	46 230	56 920	10 690	66 124	Jelenlegi KSH infláció 2 % körül van. Nem számolunk visszarendeződéssel, sőt emelkedés várható 3,5%-os inflációval számol erre terv.
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	2 781	3 086	305	5 155	
08.	Eladott áruk beszerzési értéke, alvállalkozói értékek		-	-	-	
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	826	-	- 826	-	
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	83 699	93 744	10 045	124 688	
10.	Bérköltség	55 946	69 936	13 990	104 045	
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	6 727	11 105	4 378	15 239	A terv kelatkezésekor hivatalosan nem jelent meg a 2027. évi minimálbér emelés, de a dolgozók többségét érinti az SzJA csökkentés. 7%-kal számoltam.
12.	Bérjárulékok	5 738	8 430	2 692	11 577	
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	68 411	89 471	21 060	130 861	
VI.	Értékcsökkenési leírás	32 553	32 107	- 446	47 136	
VII.	Egyéb ráfordítások	3 410	921	- 2 489	8 077	Az iskola állapota indokolja a 2026. évi beruházások folytatását. Az önkormányzati tulajdonba való esetleges visszakerülés esetén is szükséges a fejlesztési források bővítése.
	Ebből értékvesztés	-	-	-		
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEV. EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	- 2 189	- 1 251	938	123	
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	-		-		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-		
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	-		-		
	Ebből :kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-		
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	-		-		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-		
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	2 240	1 531	- 709	800	
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-		
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	-	-	-		
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	2 240	1 531	- 709	800	
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamveszteesége	-		-		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-		
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	-	-	-		
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-		-		
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	-		-		
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	-		-		
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	-	-	-	-	
B.	Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	2 240	1 531	- 709	800	
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+B)	51	280	229	923	
XII.	Adófizetési kötelezettség	334	316	18		
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-XII)	- 283	36	211	923	

Kelt.: 2026.11.16.

2351 Alsónémedi, Fő

Alsónémedi Beruházó és Vagyonhasznosító Kft
2351. Alsónémedi, Fő út 54.
Tel: 06-29-537-070. Mobil: 06-20-236-7363
E-mail: abevakft@gmail.com
Abéva Kft

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat
Nagy Ibolya jegyző részére

Tárgy: a 2027. évi költségvetési koncepció összeállításához az Abéva Kft. „igényei"

Tisztelt Jegyző Asszony!
Tisztelt Pénzügyi Csoportvezető!

Az ABÉVA Kft. működésével, illetve a hozzátartozó ingatlanok működtetésével, fenntartásával kapcsolatban felmerülő finanszírozási feladatok fő vonalai a 2027.évre az alábbiak lennének (megjegyzés a várható költségek megadása ÁFA nélkül értendő):

ABÉVA Kft.

Az ABÉVA Kft. alapításától kezdve az önkormányzat támogatása szükséges volt működése fenntartásában. Elmondható, hogy az elmúlt 16 év során két jelentős kölcsön biztosította a Társaság pénzügyi hátterét:
1, Az önkormányzat kezességvállalása mellett kibocsátott 800 millió forint névértékű kötvény az általános iskola „új rész" beruházására.
- A kötvény tőke és kamat törlesztése 2024. május 31-vel lezárult.

2, Az önkormányzat által 2009.október 9-én nyújtott Tagi kölcsön 198.550 e Ft.
- 2019-ben beadott kérelem alapján az Alsónémedi Önkormányzattal kötött kölcsönszerződés összegét 2025. december 31-éig kellett törleszteni.

A fenti kötelezettségektől való szabadulás a Társaság jövőbeni működése és finanszírozása szempontjából is jelentős változásokat jelent. Az ABÉVA Kft. tulajdonában lévő ingatlanok működtetését és fenntartását saját bevételeiből nagyrészt biztosítani tudja. Viszont az ingatlanok „elöregedéséből" adódóan előre nem várt nagyköltségű felújítások, beruházások merülhetnek fel illetve olyan fejlesztési igény, amely az ingatlan használatát, működését korszerűsítheti.

Alsónémedi Beruházó és Vagyonhasznosító Kft
2351. Alsónémedi, Fő út 54.
Tel: 06-29-537-070. Mobil: 06-20-236-7363
E-mail: abevakft@gmail.com
Abéva Kft

Az idei, 2026. évben már jelentős beruházásokat hajtottunk végre:
-sportcsarnok és aula festés
-tűzjelző rendszer felújítás
-aula tetőtér újra szigetelés
-Fő út 66. sz. ingatlan hivatal homlokzatának felújítása

2027. éves terveinkben további felújítások, beruházások várhatóak.

2

1. Az Alsónémedi Általános Iskolához kapcsolódó feladatok

A Monori Tankerületi Központ és az ABÉVA Kft. között megkötött bérleti és üzemeltetési szerződésekben rögzített díjak az általános iskola működtetését, üzemeltetését teljes egészében nem fedezik, a sportcsarnok és a tornaterem használatából befolyó bérleti díjak szintén szükségesek az ingatlan fenntartásához.

1/1. Műszaki, gépészeti felújítás

1/1/1. Az általános iskola „régi részén" az épület elektromos felülvizsgálata 2026. október végén megtörtént. A vizsgálat célja az volt, hogy az épületrész elektromos hálózat korszerűsítésének, bővítésének a lehetőségeit meghatározza, amely a felmerülő igények (pl. klímarendszer telepítés)) megvalósítását lehetővé teszi. A felülvizsgálatot végző Tiberium Kft. ajánlata tartalmazni fogja ezen az épületrésze:

- elektromos hálózat korszerűsítését
- világítás korszerűsítését
- tantermek klímatizálását

Sajnos a rövid határidő miatt a tételes indikatív ajánlat elkészítése még folyamatban van.
Előzetesen a klímarendszer telepítésére becsült költség ca. 6 mFt

1/1/2. Az általános iskola „új részén" a hőtermelést végző 4 db BUDERUS gázkazán 17 év használat alatt elöregedtek, elavultak. A gázkazánok a folyamatos karbantartások ellenére egyre gyakoribb és nehezen javítható hibák lépnek fel.
A karbantartást végző FLEXO Kft. a gázkazánok cseréjét javasolja. Az általa végzett előkalkuláció alapján a 4 db 100kW teljesítményű kazán teljeskörű cseréje ca. 30 mFt

1/1/3. Az általános iskola „új részén" az RWA rendszer által vezérelt ajtók a mechanikai problémák miatt nem működnek jól. A rendszert karbantartó cég indikatív árajánlata alapján, amely az ajtók megbízható nyitását, zárását oldaná meg ca. 11 mFt

1/1/4. Az általános iskola „új részén" a vészvilágítások teljeskörű felújítása szükséges, mivel szintén elavult a jelenlegi rendszer, az alkatrészek cseréje már nem megoldható. A felülvizsgáló SMBM Kft. ajánlata alapján a 106 db biztonsági világítás teljes cseréje ca. 4,8 mFt

1/2. Festés
Az ABÉVA Kft. feladata a nyári szünetben mellékhelységek tisztasági festése.
Az elmúlt évek gyakorlata alapján az Iskolával történt egyeztetés alapján folytatnánk egy-egy szinten a felújításokat. 2027. évre az emeleti folyosó(k) festése mosható falfestékkel (600 m2) és falvédőlapok felszerelésével. költség: ca. 4,5 mFt

1/3. Sportcsarnok tető szigetelés megoldása, 2 cég lett felkérve az átvizsgálásra és az ajánlattételre.

1/4. Általános iskola főbejárati lépcső újra burkolása. A jelenlegi burkolat néhány részen feltöredezett illetve a csapadékos időszakban csúszás veszélyes. A NOVI-GÁL Kft. indikatív ajánlata a bejárat felújítására ca. 1,5 mFt.

2. ABÉVA Kft. Fő út 66. ingatlan

2/1. A Polgármesteri Hivatal irodaépületben lévő beléptető rendszer korszerűsítése
A jelenlegi rendszer esetleges meghibásodása esetén elavultságából adódóan már nehezen javítható. A beléptető rendszer kezelését végző ASSolutions Kft. ajánlatot adott a rendszer korszerűsítésére. Az alap modul(korszerűsítés + dokumentáció) teljes költsége ca. 8,1 mFt

3. ABÉVA Kft. Fő út 54. ingatlan

Az elmúlt években jelentős karbantartásokra került sor a Pékség részén lévő tetőszerkezetben (beázások miatt) illetve a Petőfi utcai frontszakaszon omlás veszély miatt. Sajnos azonban továbbra is fennáll, hogy az épület Gyáli úti részén a külső kerítés fal jelenlegi állapotában nem biztonságos.

4. ABÉVA Kft. tőkeellátottságának igénye

Az ABÉVA Kft. tulajdonképpen kvázi nonprofit jelleggel működik, vagyis a tulajdonosnak nem célja az osztalék elérés.
Ebből adódóan a felsorolt munkák beruházási jellegük alapján likviditást érintenek, eredmény vonzatuk a 2027. év során a használatbavétel időpontja szerint az értékcsökkenés elszámolásán keresztül érezteti hatását.

Alsónémedi Beruházó és Vagyonhasznosító Kft
2351. Alsónémedi, Fő út 54.
Tel: 06-29-537-070. Mobil: 06-20-236-7363
E-mail: abevakft@gmail.com
Abéva Kft

Az ABÉVA Kft. ügyvezetése folyamatos egyeztetést hajt végre az Alapító Alsónémedi Önkormányzat illetékes képviselőjével. Ennek alapján és ennek figyelembevételével készülnek el azok a beruházási tervek, amelyek az Alapító által meghatározott fejlesztések kivitelezését teszik lehetővé. A tervezett beruházások végrehajtásához szükséges forrást az Alapító ázsiós tőkeemelés formájában bocsátotta eddig is és a tervek szerint bocsátja ezt követően is az ABÉVA Kft. rendelkezésére. A 2027. évtől kezdődően középtávon az ABÉVA Kft-nek 150 M Ft tőkejuttatásra lesz szüksége ahhoz, hogy a tervezett fejlesztések végrehajtása megvalósulhasson, vagyis a szükséges finanszírozás ezekhez a fejlesztésekhez rendelkezésre álljon. A források felhasználása a tervezett beruházások tényleges kivitelezésének ütemezése szerint kerülhet lehívásra, 2027/2028. év során.

Kérem a 2027. évi koncepció megtárgyalásánál a felsorolt igényeket, tényeket figyelembe venni szíveskedjenek.

Alsónémedi, 2026. november 10.

Tisztelettel és köszönettel:

Horváth Miklós

ügyvezető

ABÉVA
ALSÓNÉMEDI BERUHÁZÓ ÉS VAGYONHASZNOSÍTÓ KFT.
2351 Alsónémedi, Fő út 54.
Adószám: 14325612-2-13
Cégj.sz.: 13-09-120329