BKV Panoráma Korlátolt Felelősségű Társaság

ÜZLETI TERV

A BKV Panoráma Kft.
2026. évi Üzleti Terve

Kálmán Zsolt
2026-04-26
12:37:58 +0200

Kálmán Zsolt
ügyvezető
BKV Panoráma Kft.

Budapest, 2026.

Tartalomjegyzék

I. Összefoglaló 3

II. A BKV Panoráma Kft. tevékenysége 5

1. A Balatonfenyvesi Továbbképzési és Szabadidő Központ 5
2. Munkásszállók 6

III. A BKV Panoráma Kft. 2026. évi Üzleti Terve 9

1. A Balatonfenyvesi Továbbképzési és Szabadidő Központ 2026. évi tervezett bevételei és ráfordításai 9
2. A munkásszállók 2026. évi tervezett bevételei és ráfordításai 10
3. A BKV Panoráma Kft. összesített 2026. évi terve 12
4. Beruházási Terv 12
5. 2026. évi mérleg és cash-flow terv 13

Mellékletek 14

1. sz. melléklet A BKV Panoráma Kft. 2026. évi terv eredmény-összefoglalója, tevékenységek szerinti bontásban 14
2. sz. melléklet A BKV Panoráma Kft. 2026. évi mérlegterve 14
3. sz. melléklet A BKV Panoráma Kft. 2026. cash-flow terve 14

I. Összefoglaló

A BKV Zrt. 100%-os tulajdonában álló BKV Panoráma Kft. tevékenysége jelenleg a balatonfenyvesi Továbbképző és Szabadidő Központ hasznosítására, valamint a Tábornok utcai és Méta utcai munkásszállók kezelésére terjed ki, melyben a 2026. évben nem várható változás.

A BKV Panoráma Kft. **2026. évi Üzleti Terve 2 965 ezer Ft adózás előtti eredményt** tartalmaz.

A terv az **üdültetési tevékenység** esetében 13%-os bevételnövekedéssel számol. Kockázati tényező, hogy a terv a bázis évinél visszafogottabb karbantartási költséggel kalkulál, továbbá kockázatot hordoz magában a bérköltségek esetleges terven felüli növekedése. A Kft. az üdülő esetében 14%-os bérköltség növekedéssel tervez, az egyénenkénti minimálbér emelkedés figyelembevételével, továbbá a rendezvényekhez kapcsolódó többlet vendéglátói feladatok, valamint a mosodai szolgáltatás kiváltásából adódóan.
A **balatonfenyvesi Továbbképző és Szabadidő Központ** tervezett eredménye 34,7 millió Ft veszteség, mely 9,3 millió Ft-tal kedvezőbb a bázis év veszteségénél, a külsős rendezvények várt bevétel és eredmény növekedése, valamint a visszafogott karbantartási költségek következményeként.

A **munkásszállók** üzemeltetésére pozitív eredményt tervez a Kft., így a 2026. évi Üzleti Tervben 37,7 millió Ft adózás előtti eredmény szerepel, mely 9,6 millió Ft-tal alacsonyabb, mint az előző évben. Mindkét munkásszálló esetében a bevétel csökkenésével kalkulál a Kft., a külsős, döntő részben külföldi piaci szereplők létszámának csökkenéséből adódóan.

A BKV Panoráma Kft. 2026. évi Üzleti Tervének összefoglaló adatai:

(ezer Ft)

Megnevezés	2025. évi tény	2026. évi terv	Eltérés	Index
Értékesítés nettó árbevétele	406 658	443 356	36 698	109,0%
Aktivált saját teljesítmények	0	0	-	-
Egyéb bevételek	505	500	-5	99,0%
Üzemi ráfordítások	403 836	440 892	37 056	109,2%
Ebből: anyagjellegű ráfordítások	*155 128*	*161 653*	*6 525*	*104,2%*
személyi jellegű ráfordítások	*225 348*	*254 124*	*28 776*	*112,8%*
Üzemi tevékenység eredménye	3 327	2 964	-363	89,1%
Adózás előtti eredmény	**3 328**	**2 965**	**-363**	**89,1%**

A BKV Panoráma Kft. 2024. december 5. napjától hatályos Alapító Okirata 12.6. m) pontja szerint a Fővárosi Önkormányzat kizárólagos hatáskörébe tartozik az olyan szerződés megkötésének jóváhagyása, melynek értéke a 10.000.000.- Ft összeget meghaladja, illetőleg amelyet a Társaság saját tagjával köt. Ennek megfelelően **az Üzleti Terv Fővárosi Közgyűlés általi jóváhagyásával kerül engedélyezésre** a 10 millió Ft értékhatárt várhatóan meghaladó, valamint a BKV Zrt.-vel történő alábbi szerződések megkötése:

- Közlekedéstudományi Egyesülettel konferencia lebonyolítása.
- KULT2 II. Kerületi Kulturális Közhasznú Nonprofit Kft.-vel étkeztetési szolgáltatás nyújtására vonatkozó keretszerződés.
- A BKV Zrt-vel a 2026. évre kötendő szerződés, mindösszesen 10 millió Ft értékben a telephelyek működtetéséhez szükséges tárgyi eszköz beszerzés tovább értékesítése az anyavállalat felé.
- A BKV Zrt-vel a 2027. I. félévében a 2027. évi Üzleti Terv jóváhagyásáig a holtidőszakban megvalósítandó, még 2026-ban megkötendő szerződés, mindösszesen 10 millió Ft értékben a telephelyek működtetéséhez szükséges tárgyi eszköz beszerzés tovább értékesítése az anyavállalat felé.
- Keretszerződés megkötése, mely a BKV Panoráma Kft. munkavállalóinak elhelyezését is lehetővé teszi igény, és minden vonatkozó kötelezettség vállalás teljesülése esetén a BKV Zrt. munkásszállóin.
- BKV Zrt.-vel előkészítés alatt álló termékfejlesztési-értékesítési együttműködés a Get Your Guide platform közös alkalmazására forgalomnövelés elérésére.

II. A BKV Panoráma Kft. tevékenysége

1. A Balatonfenyvesi Továbbképzési és Szabadidő Központ

A **BKV Zrt. Továbbképzési és Szabadidő Központja** Balatonfenyvesen, a Kölcsey u. 110. szám alatt található. 1997 októbere óta áll a BKV Zrt. tulajdonában. Budapesttől 160 km-re, a Balaton déli partján, közvetlenül a vízparton, egy 31 162 m^2 alapterületű, zárt ősparkban terül el. Az ingatlan továbbképzések, oktatások, rendezvények és a munkavállalói üdültetés helyszínéül szolgál. A 11 különböző funkciójú és állapotú épületből álló épületegyüttes kb. 240 fő egyidejű üdültetésére alkalmas.

Az üdülő legnagyobb vonzereje a közvetlen Balaton parti fekvés, a vendégeknek nem kell elhagyniuk az üdülő területét a strandoláshoz. A meder homokos, a partmű jó állapotú, nagyméretű acél stéggel rendelkezik. A part füvesített, sík kialakítású, gondozott, kerti bútorokkal ellátott.

Az „A" épület rendelkezik a legnagyobb kapacitással: a 2 192 m^2 hasznos alapterületű, földszint + 3 emeletes, magastetős épületben összesen 41 darab, többségében 4 férőhelyes, önálló zuhanyzóval és WC-vel felszerelt szoba került kialakításra. A földszinten található két előadóterem a kiszolgáló helyiségeivel, a kazánház, és a szociális blokkok. A szobák előtt egységesen erkélyek húzódnak.

A 626 m^2-es, földszint és emelet kialakítású „B" épületben az üzemeltető apartmanokat hozott létre a korábbi 2 ágyas szobák helyett a közelmúltban végrehajtott felújítás során, igazodva a vendégek változó igényeihez.

A két, szállást biztosító épületen kívül még 4 egyszintes apartmanház található az üdülőben, melyek 2009-ben épültek, a régi faházak elbontását követően. Az egyenként 126 m^2-es épületek mindegyike 4 darab 4 fős apartmant tartalmaz, önálló vizesblokkal.

A kiszolgáló létesítmények közül a legnagyobb az étterem és konyha épülete, mely egyidejűleg 260 fő részére tud étkezést biztosítani. Az étterem ezen felül a nagyobb rendezvények (konferenciák, esküvők) lebonyolításának helyszínéül is szolgál. A főzőkonyha a jogszabályoknak megfelelő szabványok szerinti berendezésekkel és burkolatokkal rendelkezik.

A vendégek kikapcsolódását, szórakozását szolgálja az üdülő területén belül kialakított söröző. A kör alakú épületben a sörözőn kívül biliárdasztal és egy több évtizede kialakított, faburkolattal ellátott, gépesített, kétállásos tekepálya is található, valamint egy nagy méretű, burkolt terasz is tartozik az épülethez.

A balatonfenyvesi Továbbképzési és Szabadidő Központ üzemeltetését 2013. április 30. napjáig külső fél végezte. A BKV menedzsmentje, a működés hatékonyabbá tétele érdekében, javaslatot tett az üzemeltetés megváltoztatására, így **2013. május 1. napjával a balatonfenyvesi üdülő hasznosítását** – a BKV Zrt. Igazgatóságának döntése alapján – a BKV Zrt. 100%-os tulajdonában lévő leányvállalata, a **BKV Panoráma Kft. vette át**.

A balatonfenyvesi üdülő Panoráma Kft. útján történő működtetésének céljai az alábbiak:

- A BKV Zrt. saját maga biztosítsa a balatonfenyvesi üdülőben a dolgozók üdültetését, a BKV Panoráma Kft.-n keresztül.
- Elsősorban költségtakarékossággal, valamint a dolgozók által le nem kötött férőhely kapacitások külső értékesítésével csökkenjen az üzemeltetés vesztesége, a korábbi időszakhoz viszonyítva. Az átvételt megelőző időszakhoz képest évi 100 millió Ft nagyságrendű megtakarítást tudott elérni a Kft. az üdülő üzemeltetésében.
- Az önfenntartó működés középtávú biztosításának megteremtése úgy, hogy az ingatlan felújítási, beruházási költségei a BKV Zrt.-t terhelik.

A fenti célok közül az önfenntartó működés elősegítése és a tevékenységen jelentkező finanszírozási hiány csökkentése érdekében az ingatlan bérleti szerződése 2016. május 1. napjától módosításra került, az ingatlanra vonatkozó adók és közüzemi számlák kifizetésének, továbbá az ingatlanfejlesztési feladatok BKV általi átvételével. A bérleti szerződés ezen módosításai összességében jelentősen csökkentik a BKV Panoráma Kft. balatonfenyvesi tevékenységén keletkező finanszírozási hiányát és hozzájárulnak az ingatlan fenntartható működtetéséhez.

A BKV Panoráma Kft. a kapacitás kihasználtsága, és ezáltal a működési bevételek növelése érdekében **aktív értékesítési politikát folytat a külső piacon**. Jellegéből adódóan az üdülő alkalmas nagyobb rendezvények lebonyolítására (konferencia, esküvő), nagyobb létszámú csoportokat is tud fogadni (iskolai táboroztatás, edzőtábor), de emellett az egyéni utazók igényeinek is megfelelő szálláshelyet képes biztosítani az üdülési szezonban.

2. Munkásszállók

A BKV Zrt. jelenleg négy munkásszállóval rendelkezik, melyek biztosítják az elhelyezést a vidéki, a Fővárostól távolabb eső lakhellyel rendelkező munkavállalók részére. A munkásszállók közül két létesítményt (a Tábornok utcai és a Méta utcai munkásszállót) a BKV Panoráma Kft. üzemeltet, míg a másik kettő a BKV Zrt. saját kezelésében van, melyek közül az egyik egy pár szobás kis kapacitású szálló Óbudán, a másik a BKV Zrt. által pályázat keretében felújított Hungária munkásszálló.

A Tábornok utcai munkásszálló (Bp. XIV. Tábornok u. 24/b.) egy önálló úszótelken helyezkedik el, nem kapcsolódik közvetlenül a BKV Zrt. egyetlen telephelyéhez sem, ugyanakkor kedvező elhelyezkedése, jó tömegközlekedési kapcsolatai miatt több telephely munkavállalóit is ki tudja szolgálni. Az épület négy szintjén összesen 62 darab lakószoba található, a szintenként és oldalanként kiépített fürdő, konyha és mosóhelyiségek közös használatúak. Női munkavállalók elhelyezésére csak ezen a szállón van lehetőség, melyre egy külön szint szolgál. A munkásszálló kapacitása alapvetően attól függ, hogy a szobák hány fő részére kerülnek kiadásra. Mivel a munkavállalók ma már kevésbé preferálják a 3 ágyas elhelyezést, ezért a létesítmény az elméleti kapacitása alatt üzemel.

Az 1952-ben épült munkásszálló alapterülete 811 m^2, hasznos alapterülete 1 935 m^2. Az épületen számos kisebb felújítás történt (homlokzati nyílászárók cseréje, tetőfelújítás, fűtéskorszerűsítés) az elmúlt évtizedekben.

A Méta utcai munkásszálló (Bp. XIX. Méta u. 39.) közvetlenül a Dél-Pesti Autóbusz telephely szomszédságában, de önálló telken helyezkedik el, létesítésére is a Dél-Pesti Autóbusz telephellyel megközelítőleg egy időben 1981-ben került sor. A kétszintes, konténer elemekből épült munkásszálló alapterülete 1 626 m^2, hasznos alapterülete 2 162 m^2. A 2000-es években történt kisebb fűtési rendszert és vizesblokkokat érintő felújítások ellenére az épület műszakilag elavultnak tekinthető. A munkásszálló 96 db lakószobával rendelkezik, a fürdőszobák, konyhák és mosóhelyiségek közös használatúak. A Méta utcai munkásszálló ténylegesen igénybevehető férőhelyeinek számát is alapvetően a szobánként elhelyezett lakók száma határozza meg.

A létesítmény elhelyezkedése miatt a BKV Zrt.-n belül elsősorban a Dél-Pesti Autóbusz telephely munkatársai részére biztosít kedvező elhelyezést, azonban a külső partnerek részére is előnyös a dél-pesti térség ipari és kereskedelmi egységeinek közelsége.

A munkásszállók kezelését a BKV Panoráma Kft. 2014. május 1. napjától látja el. A Kft. a Tábornok és a Méta utcai munkásszállók kezelését a korábbi üzemeltetőhöz képest alacsonyabb költségszinten biztosítja, köszönhetően a működési költségek terén elért megtakarításoknak, valamint annak, hogy ki tudta használni az ingatlanüzemeltetés és karbantartás területén jelentkező szinergiákat. Az elért megtakarítások következtében lehetőség nyílt a BKV Zrt. által fizetett üzemeltetési díj - előző évekhez képesti - csökkentésére.

2017. szeptember 18. napjával a munkásszállók üzemeltetési szerződése lejárt, melyet követően új hasznosítási modell került bevezetésre. Az új konstrukcióban a BKV Zrt. szálláshely-szolgáltatást vásárol a BKV Panoráma Kft.-től, amely a létesítményeket egy használatba adási megállapodás alapján hasznosítja. A közüzemi díjak fizetését a BKV Zrt. átvállalta, mellyel növekszik a Kft. rendelkezésére álló forrás a szükséges nagyobb javítások, fejlesztések megvalósítására. A szálláshely-szolgáltatási szerződés azóta többször is meghosszabbításra került, mely biztosítja a munkásszállók kiszámítható működését, valamint a BKV Zrt. érdekeinek megfelelően az érintett saját munkavállalóinak elhelyezését.

A munkásszállói férőhelyek külső fél részére történő értékesítése elsősorban a Méta utcai létesítményben jellemző. A Méta utcai munkásszálló elhelyezkedéséből fakadóan alkalmas arra, hogy a dél-pesti régió és környékének vállalkozásai részére, vagy közvetlenül a munkavállalók részére szálláshely szolgáltatást nyújtson.

III. A BKV Panoráma Kft. 2026. évi Üzleti Terve

1. A Balatonfenyvesi Továbbképzési és Szabadidő Központ 2026. évi tervezett bevételei és ráfordításai

Az üdülő üzemeltetésének tervezett eredménye:

(ezer Ft)

Megnevezés	2025. évi tény	2026. évi terv	Eltérés	Index
Értékesítés nettó árbevétele	**204 775**	**231 413**	**26 638**	**113,0%**
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	-	-
Egyéb bevételek	497	500	3	100,6%
Üzemi bevételek	***205 272***	***231 913***	***26 641***	***113,0%***
Anyagköltség	75 743	75 647	-96	99,9%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	32 031	26 278	-5 753	82,0%
Egyéb szolgáltatások értéke	8	8	0	100,0%
Eladott áruk beszerzési értéke	74	5 500	5 426	7432,4%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	768	476	-292	62,0%
Anyagjellegű ráfordítások	**108 624**	**107 909**	**-715**	**99,3%**
Személyi jellegű ráfordítások	**121 055**	**137 458**	**16 403**	**113,6%**
Értékcsökkenési leírás	6 905	7 405	500	107,2%
Egyéb ráfordítások	12 622	13 865	1 243	109,8%
Üzemi ráfordítások	***249 206***	***266 637***	***17 431***	***107,0%***
Üzemi tevékenység eredménye	**-43 934**	**-34 724**	**9 210**	**-**

Bevételek:

Az üdülő tevékenységénél az előző évhez képest 2026. évben a Kft. nem számol az anyavállalat oldaláról bevétel növekedéssel, így mind az árszint, mind a volumen tekintetében bázis szinten tervez.

A külsős vevőkör esetében a **tervezett árbevétel növekedés** a szállásdíjaknál az árszint és a volumen növekedéséből is adódik, a volumennövekedést a főidényen kívüli időszakban elsősorban a magánszemélyek körében szervezett események részpiacán várja a Kft.

Éttermi bevételeknél a 8%-os élelmiszer infláció tovább terhelése mellett a magánszemélyek körében szervezett események, valamint ősztől kezdve a társasági rendezvények részpiacán tervez növekedést a Kft. a bázishoz képest.

Az értékesített áruk között 5,5 millió Ft értékben (a társaság minden tevékenységét érintően összesen 10 millió Ft) szerepel szükséges gépek, berendezések vásárlása, melyeket a Kft. tervezetten a tulajdonos BKV Zrt. felé tovább értékesít.

A 2026. évben egy nagyobb konferencia (a Közlekedéstudományi Egyesület rendezvénye) megtartását tervezi a Kft., melynek értéke egyedileg meghaladja a 10 millió Ft-ot. **A konferencia lebonyolítására vonatkozó szerződés jelen Üzleti Terv fővárosi Közgyűlés általi jóváhagyásával kerül engedélyezésre.**

Ráfordítások:

Az **anyagköltség** összességében a 2026. évi tervben bázis szinten került meghatározásra, mely részben élelmiszer inflációt tartalmaz, és ellenhatásként termékszerkezeti változásokból eredő árszintcsökkenést, marge növekedést is.

Az **igénybe vett szolgáltatások** között a 2026. évi tervben visszafogottabb a karbantartási feladatok elvégzésére előirányzott összeg, 3 millió Ft-tal (-30%) kevesebb a bázishoz képest.

A mosodai szolgáltatás részbeni kiváltásával további 2 millió Ft megtakarítást tervez elérni a Kft., ehhez tartozó enyhe bérköltség növekedés mellett.

A **személyi jellegű ráfordításoknál** a 11%-os minimálbér emelkedésen felül is tervez többlet kifizetést a Kft. a vendéglátói feladatok, valamint a mosodai szolgáltatás kiváltásából adódóan.

A Kft. a tervben csak a működéshez legszükségesebb költségeket szerepelteti, ez **kockázati tényező**, az esetleges váratlan események bekövetkezése esetén.

A bázis év eredménye után ezen a tevékenységen a Kft. **eredmény** növekedést tervez, 9 millió Ft nagyságrendben.

2. A munkásszállók 2026. évi tervezett bevételei és ráfordításai

A munkásszállók üzemeltetésének tervezett eredménye:

(ezer Ft)

Megnevezés	Méta utca		Tábornok utca	
	2025. évi tény	2026. évi terv	2025. évi tény	2026. évi terv
Értékesítés nettó árbevétele	**95 579**	**96 964**	**106 304**	**114 979**
Egyéb bevételek	**8**	**0**	**0**	**0**
Anyagköltség	4 261	4 340	1 933	1 953
Igénybe vett szolgáltatások értéke	18 642	18 093	17 554	20 378
Egyéb szolgáltatások értéke	2 057	2 240	2 057	2 240
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	4 500
Közvetített szolgáltatások értéke	0	0	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	**24 960**	**24 673**	**21 544**	**29 071**
Személyi jellegű ráfordítások	**51 995**	**58 674**	**52 298**	**57 992**
Értékcsökkenési leírás	290	304	191	191
Egyéb ráfordítások	1 595	1 593	1 757	1 757
Üzemi ráfordítások	**78 840**	**85 244**	**75 790**	**89 011**
Üzemi tevékenység eredménye	**16 747**	**11 720**	**30 514**	**25 968**

Bevételek:

A **bevételek** egyik forrása a BKV Zrt. munkavállalói után fizetett díj. Az igénybe vevők létszámát tekintve a Kft. a 2026. évre stagnálással számol.

A BKV Zrt.-vel kötött szálláshelyszolgáltatási szerződésben éves szinten 6,75%-os árszint emelést tervez végrehajtani a Kft., amit a szolgáltatási tevékenységben a törvényi előírás szerinti minimálbér emelés indokol. Ez, amennyiben 2026.04.01-től lépne hatályba 9%-os egységárszint emelésnek felelne meg. Májusi bevezetés esetén az egységárszint növekedés 10,1%, míg június elsejei hatályba lépés esetén 11,6%.

A külsős piaci szereplők száma a bázis évi erős visszaesést követően várhatóan tovább fog csökkenni. Ezen a szegmensen a Tábornok utcában 11 millió Ft, a Méta utcában további 5 millió Ft csökkenéssel tervez a Kft. a bázis évhez képest, a döntő részben külföldi bérlők számának csökkenéséből adódóan.

A fentiek összesített hatásaként a Kft. a munkásszállókon a bevételeket 105%-os szintre tervezi a bázishoz képest.

Értékesített áruk között 5 millió Ft összérték alatt az üzemeltetés biztonságos fenntarthatóságához szükséges olyan gépek, berendezések (pl.: fűtési rendszer főbb elemei) vásárlását tervezi a Kft., melyekre rövid időn belül mindenképpen szükség lesz azok amortizációi miatt. Ezeket a tételeket a Tulajdonos felé tovább értékesíti a Kft., amennyiben erre az anyavállalatnak a forrásai rendelkezésre állnak.

Ráfordítások:

Kisebb felújításokat, nagyobb karbantartásokat a 2026. évben is nagyságrendileg az előző évvel azonos mértékben tervez a Kft., ennél több akkor valósulhat meg, ha az eredmények ezt lehetővé teszik.

Az **igénybe vett szolgáltatások** enyhe emelkedésével számol a Kft., mivel ezek egy része a minimálbér változásához köthető.

Személyi jellegű ráfordításoknál 11,9%-os emelkedést tervez, mely döntően a minimálbér emelkedése miatt szükséges. A munkavállalók döntő többsége a Kft.-nél minimálbéren foglalkoztatott.

A munkásszállók **üzemi eredménye** a bázishoz képest a tervben 9,6 millió Ft-tal alacsonyabb, de továbbra is **37,7 millió Ft pozitív eredményt vár a Kft. ezen a tevékenységen**.

3. A BKV Panoráma Kft. összesített 2026. évi terve

A BKV Panoráma Kft. 2026. évi Üzleti Terve **443 356 ezer Ft árbevétel** elérése mellett **2 965 ezer Ft** adózás előtti eredményt tartalmaz.

(ezer Ft)

Megnevezés	2025. évi tény	2026. évi terv	Eltérés	Index
Értékesítés nettó árbevétele	406 658	443 356	36 698	109,0%
Egyéb bevételek	505	500	-5	99,0%
Üzemi bevételek	**407 163**	**443 856**	**36 693**	**109,0%**
Anyagköltség	81 937	81 940	3	100,0%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	68 227	64 749	-3 478	94,9%
Egyéb szolgáltatások értéke	4 122	4 488	366	108,9%
Eladott áruk beszerzési értéke	74	10 000	9 926	13513,5%
Közvetített szolgáltatások értéke	768	476	-292	62,0%
Anyagjellegű ráfordítások	**155 128**	**161 653**	**6 525**	**104,2%**
Személyi jellegű ráfordítások	**225 348**	**254 124**	**28 776**	**112,8%**
Értékcsökkenési leírás	7 386	7 900	514	107,0%
Egyéb ráfordítások	15 974	17 215	1 241	107,8%
Üzemi ráfordítások	**403 836**	**440 892**	**37 056**	**109,2%**
Üzemi tevékenység eredménye	**3 327**	**2 964**	**-363**	**89,1%**
Adózás előtti eredmény	**3 328**	**2 965**	**-363**	**89,1%**

Kockázati tényezőt jelenthet a munkásszállói kapacitáskihasználás csökkenése, valamint a karbantartási költségek, illetve a bérköltségek terven felüli, nem várt növekedése.

4. Beruházási Terv

A BKV Zrt. és a Panoráma Kft. „a Bérleti szerződésben megállapodtak abban, hogy a Bérlemény rendeletetésszerű használatának biztosításához szükségessé váló, a Bérlő Bérbeadó által jóváhagyott Üzleti Tervében, és annak részét képező Beruházási tervében meghatározott beruházásokat az ott meghatározott keretösszeg mértékig, a Bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyása mellett elvégezheti. A fentek szerint elvégzett, bizonylatokkal megfelelően alátámasztott munkák költségét a Bérbeadó a Bérlőnek erre a vonatkozóan kiállított számlájának kézhezvételét követő 30 napon belül köteles megtéríteni a Bérlőnek.”

A fentiek alapján:
A Kft. a BKV Zrt-vel a 2026. évre szerződéskötés tervez, mindösszesen 10 millió Ft értékben, a telephelyek működtetéséhez szükséges tárgyi eszköz beszerzése érdekében, melynek tovább értékesítése történik meg az anyavállalat felé.
A Kft. a BKV Zrt-vel a 2027. I. félévében a 2027. évi Üzleti Terv jóváhagyásáig a holtidőszakban megvalósítandó feladatok vonatkozásában még 2026-ban egy másik szerződéskötést is tervez, mindösszesen 10 millió Ft értékben, a telephelyek működtetéséhez szükséges tárgyi eszköz beszerzése érdekében, melynek tovább értékesítése terveztett az anyavállalat felé.

5. 2026. évi mérleg és cash-flow terv

A BKV Panoráma Kft. mérlegfőösszege a tervek szerint 4 352 ezer Ft-tal csökken, mely az alábbiakra vezethető vissza:

Eszközök

- A tárgyi eszközök értéke 7 900 ezer Ft-tal csökken, mely a 2026. évi tervezett értékcsökkenés hatása. Aktivált beruházásokkal nem tervez a Társaság.
- A készletek értékének változásával nem számol a Társaság.
- A követelések záró értéke a nettó árbevétel növekményével került kalkulálásra, így a kapcsolt vállalkozással szembeni követelésnél tervezünk nagyobb növekedéssel.
- A pénzkészlet záró állománya várhatóan 275 ezer Ft-tal csökken.
- Az aktív időbeli elhatárolások tekintetében minimális 15 ezer Ft összegű csökkenés került tervezésre.

Források

- A saját tőke állománya a tárgyévi adózott eredmény következtében 2 825 ezer Ft-tal nő. A saját tőke és a jegyzett tőke várható aránya 977 %.
- A kötelezettségek összege 7 376 ezer Ft-tal csökken. A kötelezettségek csökkenését a személyi jellegű kötelezettségek 3 274 ezer Ft összegű és a szállítói kötelezettségek 312 ezer Ft összegű növekedése, valamint a kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettség 10 962 ezer Ft összegű csökkenése okozza.
- A passzív időbeli elhatárolások összege 199 ezer Ft-tal nő.

Cash-flow kimutatás

A pénzeszközök záró állománya 275 ezer Ft összegű csökkenést mutat a 2025. évi tény adatokhoz képest. A működési cash flow -275 ezer Ft, a befektetési tevékenység cash flow-ja, valamint a finanszírozási cash flow összege egyaránt 0 ezer Ft.

Mellékletek

1. sz. melléklet A BKV Panoráma Kft. 2026. évi terv eredmény-összefoglalója, tevékenységek szerinti bontásban

2. sz. melléklet A BKV Panoráma Kft. 2026. évi mérlegterve

3. sz. melléklet A BKV Panoráma Kft. 2026. cash-flow terve

A BKV Panoráma Kft. eredménykimutatása tevékenységi bontásban 2025. évi tény és 2026. évi terv

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Balatonfenyves			Méta u. munkásszálló			Tábornok u. munkásszálló			BKV Panoráma Kft.		
	2025. évi tény	2026. évi terv	ELTÉRÉS (terv-tény)	2025.évi tény	2026. évi terv	ELTÉRÉS (terv-tény)	2025.évi tény	2026. évi terv	ELTÉRÉS (terv-tény)	2025. évi tény	2026. évi terv	ELTÉRÉS (terv-tény)
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	204 775	231 413	26 638	95 579	96 964	1 385	106 304	114 979	8 675	406 658	443 356	36 698
Értékesítés nettó árbevétele	**204 775**	**231 413**	**26 638**	**95 579**	**96 964**	**1 385**	**106 304**	**114 979**	**8 675**	**406 658**	**443 356**	**36 698**
Aktivált saját teljesítmények értéke	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Egyéb bevételek	497	500	3	8	-	- 8	-	-	-	505	500	- 5
Üzemi bevételek összesen	**205 272**	**231 913**	**26 641**	**95 587**	**96 964**	**1 377**	**106 304**	**114 979**	**8 675**	**407 163**	**443 856**	**36 693**
Anyagköltség	75 743	75 647	- 96	4 261	4 340	79	1 933	1 953	20	81 937	81 940	3
Igénybe vett szolgáltatások értéke	32 031	26 278	- 5 753	18 642	18 093	- 549	17 554	20 378	2 824	68 227	64 749	- 3 478
Egyéb szolgáltatások értéke	8	8	-	2 057	2 240	183	2 057	2 240	183	4 122	4 488	366
Eladott áruk beszerzési értéke	74	5 500	5 426	-	-	-	-	4 500	4 500	74	10 000	9 926
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	768	476	- 292	-	-	-	-	-	-	768	476	- 292
Anyagjellegű ráfordítások	**108 624**	**107 909**	**- 715**	**24 960**	**24 673**	**- 287**	**21 544**	**29 071**	**7 527**	**155 128**	**161 653**	**6 525**
Bérköltség	112 508	128 209	15 701	45 844	50 928	5 084	48 378	53 717	5 339	206 730	232 854	26 124
Személyi jellegű egyéb kifizetések	613	613	-	400	919	519	359	359	-	1 372	1 891	519
Bérjárulékok	7 934	8 636	702	5 751	6 827	1 076	3 561	3 916	355	17 246	19 379	2 133
Személyi jellegű ráfordítások	**121 055**	**137 458**	**16 403**	**51 995**	**58 674**	**6 679**	**52 298**	**57 992**	**5 694**	**225 348**	**254 124**	**28 776**
Értékcsökkenési leírás	6 905	7 405	500	290	304	14	191	191	-	7 386	7 900	514
Egyéb ráfordítások	12 622	13 865	1 243	1 595	1 593	- 2	1 757	1 757	-	15 974	17 215	1 241
Üzemi ráfordítások összesen	**249 206**	**266 637**	**17 431**	**78 840**	**85 244**	**6 404**	**75 790**	**89 011**	**13 221**	**403 836**	**440 892**	**37 056**
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	**- 43 934**	**- 34 724**	**9 210**	**16 747**	**11 720**	**- 5 027**	**30 514**	**25 968**	**- 4 546**	**3 327**	**2 964**	**- 363**
Pénzügyi műveletek bevételei	1	1	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pénzügyi műveletek eredménye	**1**	**1**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1**	**1**	**-**
Adózás előtti eredmény	**- 43 933**	**- 34 723**	**9 210**	**16 747**	**11 720**	**- 5 027**	**30 514**	**25 968**	**- 4 546**	**3 328**	**2 965**	**- 363**
Adófizetési kötelezettség	-	-	-	154	-	- 154	283	-	- 283	430	140	- 290
Adózott eredmény	- 43 933	- 34 723	9 210	16 593	11 720	- 4 873	30 231	25 968	- 4 263	2 898	2 825	- 73

BKV Panoráma Kft.

2026. évi Üzleti Terv
"A" MÉRLEG ESZKÖZÖK

(E Ft)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2025.12.31	2026.12.31
A.	**Befektetett eszközök**	**27 977**	**20 077**
I.	**Immateriális javak**	**0**	**0**
1.	Vagyoni értékű jogok	0	0
2.	Szellemi termékek	0	
II.	**Tárgyi eszközök**	**27 977**	**20 077**
1.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	11 956	8 745
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	14 021	10 287
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	2 000	1 045
4.	Beruházások, felújítások	0	0
5.	Beruházásokra adott előlegek	0	0
III.	**Befektetett pénzügyi eszközök**	**0**	**0**
1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
2.	Egyéb tartós részesedés	0	0
3.	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0
B.	**Forgóeszközök**	**53 284**	**56 847**
I.	**Készletek**	**3 700**	**3 700**
1.	Anyagok	3 410	3 410
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0
3.	Áruk	290	290
4.	Készletekre adott előleg	0	0
II.	**Követelések**	**46 809**	**50 647**
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	2 824	3 079
2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	43 539	47 468
3.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
5.	Egyéb követelések	446	100
III.	**Értékpapírok**	**0**	**0**
IV.	**Pénzeszközök**	**2 775**	**2 500**
1.	Pénztár, csekkek	682	500
2.	Bankbetétek	2 093	2 000
C.	**Aktív időbeli elhatárolások**	**433**	**418**
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	135	135
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	298	283
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		**81 694**	**77 342**

2026. évi Üzleti Terv
"A" MÉRLEG FORRÁSOK

(E Ft)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2025.12.31	2026.12.31
D.	**Saját tőke**	**26 477**	**29 302**
I.	**Jegyzett tőke**	3 000	3 000
	ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0	0
II.	**Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)**	0	0
III.	**Tőketartalék**	0	0
IV.	**Eredménytartalék**	-269	2 622
V.	**Lekötött tartalék**	20 855	20 855
VI.	**Értékelési tartalék**	0	0
VII.	**Adózott eredmény**	**2 891**	**2 825**
E.	**Céltartalékok**	**0**	**0**
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0
F.	**Kötelezettségek**	**50 511**	**43 135**
I.	**Hátrasorolt kötelezettségek**	**0**	**0**
II.	**Hosszú lejáratú kötelezettségek**	**0**	**0**
III.	**Rövid lejáratú kötelezettségek**	**50 511**	**43 135**
1.	Vevőktől kapott előleg	350	350
2.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	7 421	7 733
3.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	17 100	6 138
4.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
5.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	25 640	28 914
G.	**Passzív időbeli elhatárolások**	**4 706**	**4 905**
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	23	25
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	4 683	4 880
3.	Halasztott bevételek	0	0

FORRÁSOK ÖSSZESEN	**81 694**	**77 342**

BKV Panoráma Kft.

Cash-flow kimutatás

(E Ft)

Sorsz.	Megnevezés	2025.év	2026.év
1a.	Adózás előtti eredmény ±	3 328	2 965
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	0	0
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	3 328	2 965
2.	Elszámolt amortizáció +	7 386	7 900
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	0	0
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
6.	Befektetett eszközök kivezetési értéke +	0	0
7.	Szállítói kötelezettség változása ±	3 647	312
8.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	14 234	-7 688
9.	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-6 256	199
10.	Vevőkövetelés változása ±	1 793	-255
11.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-14 102	-3 583
12.	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-166	15
13.	Fizetett adó (nyereség után) -	-437	-140
14.	Fizetett osztalék, részesedés -	0	0
I.	**Működési cash flow**	**9 427**	**-275**
15.	Befektetett eszközök beszerzése -	-8 870	0
16.	Befektetett eszközök eladása +	0	0
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
18.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek-	0	0
19.	Kapott osztalék, részesedés +	0	0
II.	**Befektetési cash flow**	**-8 870**	**0**
20.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	0	0
21.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
22.	Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
23.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
24.	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
25.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
26.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
27.	Véglegesen átadott pénzeszköz	0	0
28.	Alapítókkal szembeni illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
III.	**Finanszírozási cash flow**	**0**	**0**
IV.	**PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I+II+II)**	**557**	**-275**
29.	Devizás pénzeszközök átértékelése +	0	
V.	**PÉNZESZKÖZÖK MÉRLEG SZERINTI VÁLTOZÁSA (IV+29)**	**557**	**-275**
30.	Pénzeszköz nyitó állománya	2 218	2 775
31.	Pénzeszköz záró állománya	2 775	2 500