

Adria Port Zrt.
Éves beszámoló - KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET 2025. évre

Általános rész

A Társaság bemutatása

A Társaság elnevezése: Adria Port Zrt.
A Társaság székhelye: 1027 Budapest, Horvát u. 12-26.
A Társaság fióktelepe: IT-34122 Trieste, Via Dante Alighieri 5.
A Társaság internetes honlapjának címe: -
A Társaság alapításának éve: 2019.
A Társaság főtevékenysége: saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
A Társaság tényleges gazdasági tevékenysége:

Az Adria Port Zrt-t (a továbbiakban: Társaság) azzal a céllal alapították, hogy az olaszországi Trieszt kikötőjében a kikötő fejlesztési projektet végrehajtsa. A Társaság 2019. október 10-én alakult 100 %-os magyar állami tulajdoni hányaddal. A tulajdonosi jog gyakorlója a Külgazdasági és Külügyminisztérium.

A cég jegyzett tőkéje: 18 111 865 EUR

A társaság tulajdonosai:

Neve: Magyar Állam

Szavazati arány: 100%

Részvények számának és névértékének alakulása:

	Száma	Névértéke (EUR)	Értéke (EUR)
Nyitó	18 111 865	1	18 111 865
Tárgyévben kibocsátott			0
Tárgyévben bevont			0
Záró	18 111 865	1	18 111 865

A számviteli politika főbb vonásai

A beszámolási kötelezettséggel kapcsolatos döntések

A számviteli törvényben rögzített alapelvek, értékelési előírások alapján alakítottuk ki az adottságainknak, körülményeinknek leginkább megfelelő, a törvény végrehajtásának módszereit, eszközeit meghatározó számviteli politikánkat.

A számviteli politikánk beszámolási kötelezettségeként valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetről készült beszámolót helyezi előtérbe. A törvény céljaként a megbízható és valós összképet adó információszolgáltatást és az ezt biztosító alapelveket, szabályokat, követelményeket fogalmazza meg.

A Társaság kezelésében, használatában, valamint tulajdonában lévő eszközökről és azok forrásairól, továbbá a gazdasági műveletekről a kettős könyvvizetés keretében biztosítja, hogy az eszközökben és forrásokban bekövetkezett változások a valóságnak megfelelően, folyamatosan, zárt rendszerben, áttekinthetően kerüljenek bemutatásra.

A számviteli törvényben előírtakon túlmenő, további információk megadására nincs szükség.

A számviteli alapelvek érvényesítése elegendő a megbízható és valós összképnek a mérlegben, az eredménykimutatásban történő bemutatásához.

A beszámolási forma

A Társaság a számviteli törvényben meghatározott értékek alapján készített beszámolója:

Éves beszámoló, amelynek tagolása megfelel a számviteli törvényben foglaltaknak.

A mérleg a Számviteli törvény szerinti "A" változatban készült.

Az eredménykimutatása: Összköltségeljárással készült, formája: "A" változat.

Áttérés más formájú beszámolóra csak a törvényi határérték túllépés miatt lehetséges.

A Társaság a könyveit EUR-ban vezeti.

A kiegészítő mellékletben található számokat EUR-ban kell érteni kivéve, ahol a mértékegység külön jelezve van.

A beszámoló készítésével kapcsolatos időpontok

Az üzleti év megegyezik a naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2025. december 31.

A mérlegkészítés napja: 2026. március 31.

A beszámoló készítése, aláírása

A beszámoló nyelve: Magyar

Aláírásra jogosultak:

Név	Lakhely
Dr. Garai Péter Tibor	1021 Budapest, Széher út 18/D 3.

A beszámoló közzététele

A közzétételi kötelezettségét a Társaság elektronikus úton teljesíti a kormányzati portál felé.

A számviteli alapelvek érvényesítése

A vállalkozás folytatásának elve, a teljesség elve, a valódiság elve, a következetesség elve, a folytonosság elve, az összemérés elve, az óvatosság elve, a bruttó elszámolás elve, az egyedi értékelés elve, az időbeli elhatárolás elve, a tartalom elsődlegessége a formával szemben elve, a lényegesség elve, a költség-haszon összevetésének elve.

A vállalkozás folytatásának elve: A mérlegkészítés napjáig a vállalkozás folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn, a Társaság a belátható jövőben is fenn tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés beszüntetése vagy jelentős csökkenése.

Összehasonlíthatóság biztosítása

A beszámolóban minden tétel összehasonlítható az előző üzleti év megfelelő adatával.

A számviteli rendért felelős személy

A beszámoló összeállításáért felelős könyvviteli szolgáltató:

Név:	Process Rendszerépítő Kft.
Cím:	1027 Budapest, Kapás u. 17-29. II./211.
Cégjegyzékszám:	01-09-376999

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok vezetésével és a beszámoló elkészítésével megbízott személy:

Név:	Vastagh Jusztna Fruzsina
Nyilvántartási szám:	180830

Könyvvizsgálati kötelezettség

A beszámolóra vonatkozóan a bejegyzett könyvvizsgáló független könyvvizsgálói jelentést adott ki.

Könyvvizsgáló neve:	Dr. Kálmán Zoltán
Kamarai regisztrációs száma:	006035
Könyvvizsgáló társaság neve:	QUERCUSTAX Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.
Könyvvizsgáló társaság címe:	1044 Budapest, Béla u. 28.
Könyvvizsgáló társaság kamarai száma:	002428

Az eszközöknél és forrásoknál alkalmazott értékelési eljárások

Az eszközök értékelése

A bekerülési érték:

- az eszközök vételkor a tényleges beszerzési ár, valamint a felhasználásig közvetlenül felmerülő kiadások;
- nem pénzbeli betétként való átvételek a létesítő okiratban vagy annak módosításában megjelölt érték;
- saját előállításakor a közvetlen költségek;
- térítés nélküli átvételkor a piaci érték;
- ajándékba kapott, hagyatékként átvett, többletként fellelt eszközök esetében a piaci érték;
- speciális elszámolást igényelnek az értékpapírok egyes változatai.

Az értékcsökkenés leírás módszerei:

- a tervezett értékcsökkenési leírás elszámolásának alapja az immateriális javak és a tárgyi eszközök aktiválási értéke;
- aktiválás napjától egyedileg, havonta, a tervezett leírási kulccsal alkalmazva, lineáris módon;
- a kisértékű (200.000 Ft) egyedi beszerzési, előállítási érték alatti tárgyi eszköz értéke használatbavételkor egy összegben.

Leírási kulcsok számviteli politika szerinti mértéke:

- vagyoni értékű jogok (szoftver)	33,0%
- telek	0,0%
- szellemi termékek	20,0%
- egyéb immateriális javak	14,5%
- épületek	2,0%
- bérelt ingatlanon végzett beruházás	6,0%
- gépek, berendezések és felszerelések	14,5%
- számítástechnikai eszközök	33,0%
- járművek	20%
Az értékcsökkenés elszámolásának gyakorisága:	havi

Az értékvesztés elszámolása és visszafirása:

Amennyiben az üzleti év mérleg fordulónapján az egyedi eszköz piaci értéke alacsonyabb a könyv szerinti értékénél, akkor az így mutatkozó különbözetet terven felüli értékcsökkenésként, vagy értékvesztésként számoljuk el.

A terven felüli értékcsökkenést az azt kiváltó esemény bekövetkezésekor, vagy az üzleti év mérleg fordulónapjára vonatkozó értékelés keretében hajtjuk végre. A terven felüli értékcsökkenés, az értékvesztés visszafirását szintén az üzleti év mérleg fordulónapjára vonatkozó értékelés keretében hajtjuk végre.

A valutás és devizás eszközök és kötelezettségek értékelése:

- a valuta- és devizakészletek csökkenését átlagárfolyamon kell elszámolni;
- a külföldi pénzürtékre szóló követelések és kötelezettségek állományba vétele az MNB középárfolyama alapján történik;
- a mérlegforduló napján meglévő valuta- és devizakészletek, követelések, befektetett pénzeszközök, értékpapírok és kötelezettségek értékelése az MNB által a mérlegforduló napjára meghirdetett középárfolyamon történik.

Készletek bemutatása:

A Társaság évközben mennyiségi és értékbeni nyilvántartást vezet.

Az előző évhez képest a tárgy időszakban az értékelési eljárások nem változtak.

Piaci értékelés

A befektetett eszközök területén értékhelyesbítést nem számoltunk el.

Valós értékelésen történő értékelés

A Társaság nem alkalmazza a valós értékelésen történő értékelést a pénzügyi instrumentumokra.

A Társaság nem alkalmazza a valós értéken történő értékelést.

Számviteli politika meghatározó elemei

A számviteli politika szerint jelentős és kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételnek, költségnek, ráfordításnak minősül az adott évi mérlegfőösszeg 2%-át meghaladó tétel. 2025. évben nem volt ilyen tétel.

A számviteli elszámolások során kivételes nagyságú bevételnek és ráfordításnak tekinthetők az egyéb bevételek és ráfordítások, ha az egyéb bevétel és egyéb ráfordítás, illetve a pénzügyi bevétel és ráfordítás mérlegfőösszeghez viszonyított aránya meghaladja az 30%-ot. A Társaság a számviteli elszámolás, az értékelés szempontjából kivételes nagyságú és előfordulású bevételnek, költségnek, ráfordításnak az éves mérlegfőösszeg 10%-át meghaladó, a rendes üzletmenettől eltérő tranzakciókat tekinti. 2025. évben nem volt ilyen tétel.

A Társaság olasz fióktelepe a Magyarországon bejegyzett társaság része. A külföldi fióktelepen végzett tevékenység valamennyi gazdasági eseményét, eszközeit és forrásait, az azokban bekövetkezett változásokat tételiesen és folyamatosan, a magyar számviteli előírások szerint Magyarországon is könyvelni kell, ugyanúgy, mintha ezt a tevékenységet belföldön végeznék, függetlenül attól, hogy azokat a külföldi (jelen esetben a olasz) előírásoknak megfelelően külföldön (Olaszországban) is könyvelni kell. Az Olaszországban fizetendő adókat is könyvelni kell mind a fióktelepnél, mind Magyarországon. A Magyarországon fizetendő társasági adó megállapításához a Tao-tv. 28. §-ában foglaltakat kell figyelembe venni. A magyarországi adóalap meghatározása során a külföldön megadóztatott jövedelmet ki kell venni az adóztatás alól.

A beszámoló egyes soraihoz tartozó információk

Befektetett eszközök bemutatása

Mérlegsor	Bázisév	Tárgyév	Változás
Immateriális javak	3 588	2 865	-20%
Tárgyi eszközök	27 077 709	27 992 014	3%
- ebből: ingatlanok	23 218 708	23 085 537	-1%
- ebből: üzemi berendezések	0	0	N/A
- ebből: befejezetlen beruházás	3 798 446	4 861 775	28%
Befektetett pénzügyi eszközök	2 865 090	3 515 090	23%

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök értékének alakulása

Immateriális javak és tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenésének, nettó értékének mérlegsoronkénti alakulását az 1. sz. melléklet tartalmazza.

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök terv szerinti értékcsökkenésének elszámolása a számviteli politikában rögzített elvek és mértékek szerint történt.

Nem következett be olyan körülmény, amely a tervezett értékcsökkenések elszámolási módjában változást eredményezett volna.

A tárgy évben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás (lineáris)	154 215 EUR
- ebből: immateriális javak értékcsökkenése (lineáris)	723 EUR
- ebből: tárgyi eszközök értékcsökkenése (lineáris)	153 492 EUR
A tárgy évben kivezetett eszközök nettó értéke	0 EUR
Terven felüli értékcsökkenés és/vagy annak visszaírása nem volt.	
Üzletág értékesítés nem volt.	

Befektetett pénzügyi eszközök változásai:

	Kapcsolt vállalkozás	Bázisév	Növekedés	Csökkenés	Tárgyév
Leány	Aquila S.r.l.	2 805 090	600 000		3 405 090
Leány	APH Invest S.r.l.	60 000	50 000		110 000
	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	2 865 090	650 000	0	3 515 090

Befektetett pénzügyi eszközök értékvesztése és/vagy annak visszaírása nem volt.

Követelések bemutatása

Mérlegsor	Bázisév	Tárgyév	Változás
Követelések	470 548	319 386	-32%
- ebből: vevők	2 114	54 276	2467%

Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	Kapcsolt vállalkozás	Bázisév	Növekedés	Csökkenés	Tárgyév
Leány	Aquila S.r.l.	0	10 134		10 134
	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	10 134	0	10 134

Egyéb követelések részletezése:

Mérlegsor	Bázisév	Tárgyév	Változás
Óvadék EUR	72 691	72 691	0%
Óvadék HUF	195	208	7%
Kaució telefonkölségek	100	100	0%
Kaució irodabérlet olasz	5 400	5 400	0%
Letéti számla	78	83	6%
Egyéb elszámolások a munkavállalókkal	621	685	10%
Áfa átvezetés számla	19 416	2 912	-85%
Áfa átvezetési számla	0	7 010	N/A
ÁFA elszámolási számla olasz	277 970	73 451	-74%
ÁFA pénzügyi elszámolása olasz	51 272	59 525	16%
Tb járulék mszem	2	0	-100%
Általános forgalmi adó	40 689	32 911	-19%
Egyéb követelések	468 434	254 976	-46%

A követelésekre elszámolt értékvesztés:

Tárgyévben:

Halmazott egyenleg:

- vevői követelésekre elszámolt értékvesztés:	0 EUR	0 EUR
- vevői köv-re elszámolt érték. visszaírása:	0 EUR	0 EUR

Értékpapírok, saját részvények, saját üzletrészek bemutatása

A Társaság nem rendelkezik saját részvénnel és üzletrésszel, valamint visszaváltható részvénnel.

A forgóeszközök között kimutatott értékpapíroknál értékvesztés és/vagy annak visszaírása nem volt.

Pénzeszközök bemutatása

Mérlegsor	Bázisév	Tárgyév	Változás
Pénztár	1 048	1 052	0%
Bankszámlák	12 861 659	10 660 364	-17%
Pénzeszközök	12 862 707	10 661 416	-17%

Az aktív időbeli elhatárolások bemutatása

Mérlegsor	Bázisév	Növekedés	Csökkenés	Tárgyév
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	153 237	54 779	153 237	54 779
- ebből jelentős: Kamat	153 237	54 779	153 237	54 779
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhat.	94 544	18 674	61 478	51 740
- ebből jelentős: Olasz garancia és biztosítás	66 232		33 001	33 231
Halasztott ráfordítások	0			0
Aktív időbeli elhatárolások	247 781	73 453	214 715	106 519

A saját tőke alakulásának bemutatása

Mérlegsor	Bázisév	Növekedés	Csökkenés	Tárgyév
Jegyzett tőke	18 111 865			18 111 865
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0			0
Tőketartalék	29 947 598			29 947 598
Eredménytartalék	-4 104 305		861 364	-4 965 669
Lekötött tartalék	0			0
Értékelési tartalék	0			0
Adózott eredmény	-861 364	861 364	912 816	-912 816
Saját tőke	43 093 794	861 364	1 774 180	42 180 978

Változások okai:

A tulajdonosok a jegyzett tőkét teljes mértékben a Társaság rendelkezésére bocsátották.

A Társaság adózott eredménye: -912 816 EUR

Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslat:

A tárgyévi adózott eredmény eredménytartalékba történő átvezetése után a szabad eredménytartalékból jóváhagyott osztalék nem került megállapításra.

A beszámolási időszakban osztalékéltőleg nem került kifizetésre.

A céltartalékok bemutatása

A beszámolási időszakban sem nem képeztünk, sem nem használtunk fel céltartalékot.

Mérlegsor	Bázisév	Növekedés	Csökkenés	Tárgyév
Céltartalék várható kötelezettségekre	287 159	11 737	236 876	62 020
Céltartalék jövőbeni költségekre	0			0
Egyéb céltartalék	0			0
Céltartalékok	287 159	11 737	236 876	62 020

Kötelezettségek bemutatása

Mérlegsor	Bázisév	Tárgyév	Változás
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	N/A
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	N/A
Rövid lejáratú kötelezettségek	136 716	343 913	152%
Kötelezettségek	136 716	343 913	152%

Rövid lejáratú kötelezettségekből:

- Vevőktől kapott előlegek	0	0	N/A
- Szállítók	83 452	277 439	232%

Egyéb rövid lejáratú kötelezettség részletezése:

Mérlegsor	Bázisév	Tárgyév	Változás
Rövid lejáratú hitelek devizában	558	448	-20%
SZJA munkáltatói	5 372	7 865	46%
SZJA természetbeni, repi	980	1 474	50%
Szocho	5 540	8 342	51%
Tb járulék	6 759	10 057	49%
Munkabér elszámolási számla olasz szabadságra	2 228	0	-100%
Egyéb juttatás elszámolási számla olasz	93	0	-100%
Rövid lejáratú különféle egyéb köt.	6	0	-100%
Olaszországi levont adó (SZJA)	2 782	681	-76%
Keresetelszámolási számla 12. hó	24 445	0	-100%
Jövedelemelszámolási számla	0	37 607	N/A
SZJA Olasz	758	0	-100%
INAIL/INPS kötelezettség	645	0	-100%
Jövedelemelszámolási szla. olasz	2 092	0	-100%
Olasz Nemz.Balesetbirt.Int.díja m.váll(o fk30022)	29	0	-100%
Tb járulék olasz	964	0	-100%
Logisztikai hozzájárulás olasz	12	0	-100%
Adó céltartalékból olasz	1	0	-100%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	53 264	66 474	25%

A Társaságnak nincs olyan kötelezettsége, amely 5 éven túli futamidejű, és zálogjoggal vagy hasonló joggal terhelt lenne.

A passzív időbeli elhatárolások bemutatása

Mérlegsor	Bázisév	Növekedés	Csökkenés	Tárgyév
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0			0
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhat.	9 754	10 379	9 754	10 379
- ebből jelentős: könyvvizsgálat	9 754	10 379	9 754	10 379
Halasztott bevételek	0			0
Passzív időbeli elhatárolások	9 754	10 379	9 754	10 379

Bevételek bemutatásaAz értékesítés nettó árbevételének megoszlása

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	0	39 316	N/A
Export értékesítés nettó árbevétele	22 532	37 296	66%
Értékesítés nettó árbevétele	22 532	76 612	240%

Az export értékesítés árbevételének megoszlása termék- és szolgáltatásexport, valamint Közösségi és Közösségen kívüli országok szerinti bontásban:

Megnevezés	Termék	Szolgáltatás	Összesen
Közösség területéről származó export árbevétele:		37 296	37 296
Közösség határán kívüli export árbevétele:			0
Export értékesítés nettó árbevétele	0	37 296	37 296

Kapcsolt vállalkozások felé történt értékesítés nettó árbevétele:

Kapcsolt vállalkozás	Bázisév	Tárgyév	Változás
Leány Aquila S.r.l.		9 906	N/A
Ért. nettó árbevétele kapcsolt váll-sal szemben	0	9 906	N/A

Aktivált saját teljesítmények értéke

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	N/A
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	608 316	627 674	3%
Aktivált saját teljesítmények értéke	608 316	627 674	3%

Egyéb bevételek összesen

Az egyéb bevételek értéke előző évhez képest megnőtt a földhöz kapcsolódó ingatlanadóra és a bérre képzett céltartalék feloldása miatt.

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Egyéb bevételek	10	237 783	2377730%

Pénzügyi műveletek bevételeinek bemutatása

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	N/A
- ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	N/A
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	N/A
- ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	N/A
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	N/A
- ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	N/A
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	415 407	220 902	-47%
- ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	N/A
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	3 107	9 887	218%
- ebből: értékelési különbözet	0	0	N/A
Pénzügyi műveletek bevételei	418 514	230 789	-45%

Költségek, ráfordítások bemutatása

Anyagjellegű ráfordítások

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Anyagjellegű ráfordítások	1 002 408	926 418	-8%

Anyagköltségek

Az anyagköltségek értéke előző évhez képest lényegesen nem változott, legnagyobb részét a közmű- és üzemanyagköltségek adják.

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Anyagköltség	37 931	40 957	8%

Igénybe vett szolgáltatások bemutatása

Az igénybe vett szolgáltatás értéke előző évhez képest csökkent, legnagyobb részét a környezeti karbantartási, jogi, tanácsadási, utazási, illetve iroda- és gépjárműbérleti költségek adják.

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Igénybe vett szolgáltatások értéke	931 742	802 874	-14%

Egyéb szolgáltatások bemutatása

Az egyéb szolgáltatás értéke előző évhez képest nőtt, legnagyobb részét a banki és biztosítási költségek adják.

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Egyéb szolgáltatások értéke	32 735	41 998	28%

Eladott áruk beszerzési értéke

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	N/A

Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke

Az eladott szolgáltatás értékét a továbbszámított bérleti díj és közmű költségek bekerülési értéke adja.

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	40 589	N/A

Kutatással és kísérleti fejlesztéssel kapcsolatban nem merült fel költség.

Személyi jellegű ráfordítás

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Személyi jellegű ráfordítás	564 148	725 907	29%

Értécsökkenési leírás

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Értécsökkenési leírás	157 157	154 215	-2%

Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítások értéke előző évhez képest nőtt a földhöz kapcsolódó ingatlanadó többéves összegének véglegessé válása miatt, az erre képzett céltartalék feloldásra és egyéb bevételeként könyvelésre került. Az egyéb ráfordítások legnagyobb részét továbbra is az ingatlanadó adja.

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Egyéb ráfordítások	169 847	269 598	59%

Pénzügyi műveletek ráfordításainak bemutatása

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	N/A
- ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	N/A
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	N/A
- ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	N/A
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamat jellegű ráfordítások	0	0	N/A
- ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	N/A
Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	N/A
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	17 176	9 536	-44%
- ebből: értékelési különbözet	0	0	N/A
Pénzügyi műveletek ráfordításai	17 176	9 536	-44%

Kivételes nagyságú és előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások

A számviteli politikában meghatározott kivételes nagyságú és előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások nem voltak.

A pénzügyi vagyoni helyzet bemutatása

A pénzügyi vagyoni helyzet mutatóit a beszámoló 3. számú melléklete szemlélteti.

Adóalap módosító tételek

Adózás előtti eredmény -912 816 EUR

Adóalap növelő tételek: 361 595 EUR

- Számviteli törvény szerinti értécsökkenés 154 215 EUR
- Céltartalék képzése 11 737 EUR
- Olaszországban kigazdálkodható adóalap 195 643 EUR

Adóalap csökkentő tételek: 391 090 EUR

- Adótörvény szerinti értécsökkenés 154 215 EUR
- Céltartalék feloldása -236 875 EUR

Korrigált adóalap -942 311 EUR

Társasági adó 9% 0 EUR

Az adóévre fizetendő (megállapított) társasági adó összege: 0 EUR

Halasztott adót a Társaság nem képzett.

Tájékoztató rész

A tárgyévi munkavállalói létszám, bér, személyi jellegű egyéb kifizetések bemutatása

Az statisztikai állományi létszám:	11 fő	
	Bérköltség:	589 912 EUR
	Személyi jellegű egyéb kifizetések:	51 461 EUR
	Bérfárulékok:	84 534 EUR
- ebből: fizikai	0 fő	
	Bérköltség:	EUR
	Személyi jellegű egyéb kifizetések:	EUR
	Bérfárulékok:	EUR
- ebből: szellemi	11 fő	
	Bérköltség:	589 912 EUR
	Személyi jellegű egyéb kifizetések:	51 461 EUR
	Bérfárulékok:	84 534 EUR

A vezető tisztségviselők, igazgatóság, felügyelő bizottság által a beszámolási időszakban felvett járandóság, nekik folyósított előlegek

A vezető tisztségviselő felvett járandósága:	88 653 EUR
A vezető tisztségviselőnek a tárgy évben adott előleg vagy kölcsön nem volt.	
A vezető tisztségviselőknak adott előlegek összege:	0 EUR
A vezető tisztségviselőknak adott kölcsön összege:	0 EUR
Kamat:	0 EUR
Lényeges egyéb feltételek:	
A visszafizetett összegek:	0 EUR
Visszafizetés feltételei:	
A vezető tisztségviselők nevében vállalt garancia:	0 EUR

A Társaságnál igazgatóság nem működik.

A felügyelő bizottság felvett járandósága:	31 305 EUR
A felügyelő bizottságnak a tárgy évben adott előleg vagy kölcsön nem volt.	
A felügyelő bizottságnak adott előlegek összege:	0 EUR
A felügyelő bizottságnak adott kölcsön összege:	0 EUR
Kamat:	0 EUR
Lényeges egyéb feltételek:	
A visszafizetett összegek:	0 EUR
Visszafizetés feltételei:	
A felügyelő bizottság nevében vállalt garancia:	0 EUR

Kapcsolt vállalkozások bemutatása:

A Társaság leányvállalatai:

Neve:	Aquila S.r.l.
Székhelye:	IT- 34015 Muggia, Via Flavia Di Aquilainia 24 CAP
Részesedés aránya:	100%

Neve:	APH Invest S.r.l.
Székhelye:	Corso Magenta 56, 20123 Milano
Részesedés aránya:	100%

A Társaság nem rendelkezik közös vezetésű vállalkozással.

A Társaság nem rendelkezik társult vállalkozással.

A Társaság nem rendelkezik egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással.

Nincs olyan vállalkozás, ahol a Társaság többségi befolyással rendelkezik.

Nincs olyan vállalkozás, ahol a Társaság minősített többséget biztosító befolyással rendelkezik.

A kapcsolt felekkel bonyolított lényeges ügyletek

A Társaság kapcsolt vállalkozásaival szembeni lényeges ügyleteinek a kapcsolat szerinti bemutatása:

Kapcsolt vállalkozás neve	Ügylet	Összege
Aquila S.r.l.	Tőkeemelés	600 000 EUR
APH Invest S.r.l.	Tőkeemelés	50 000 EUR

Külföldi telephelyek főbb adatai telephelyenként

Telephely megnevezése:	Adria Port
Címe:	IT-34122 Trieste, Via Dante Alighieri 5.
Befogadó ország:	Olaszország

Határidős-, opciós-, swap ügyletek bemutatása

A tárgyévben nem keletkezett lezárt határidős-, opciós-, valamint swap ügylet.

A mérlegben meg nem jelenő kötelezettségekről

A beszámolási időszakban nem keletkezett olyan kötelezettség, amely a könyvekbe ne került volna be, viszont a beszámoló, illetve a társaság gazdasági helyzetének a megítélése szempontjából jelentőséggel bírna.

A mérlegen kívüli függő és biztos kötelezettségvállalások alakulása:

fajtája:	-	összege:	0 EUR
----------	---	----------	-------

A beszámolási időszakban a Társaságnak nem volt készfizető kezesség vállalása.

A beszámolási időszakban a Társaságban kimutatható készfizető kezesség:

- 0 Ft tőketartozás és annak járulékai.
- 0 Ft tőketartozás és annak járulékai erejéig.

Veszélyes hulladékkal való gazdálkodás

A társaságnál veszélyes hulladék nem keletkezik, környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközök beszerzése nem történt, környezetvédelmi kötelezettsége nem várható.

Mellékletek:

Eszköztükör immateriális javakra és tárgyi eszközökre

Cash-flow kimutatás

Pénzügyi, vagyoni mutatók

Budapest, 2026.04.01.



Dr. Garai Péter Tibor

Statatiztikai szám: 2711299-6820-114-01
Nyilvántartási szám: 01-10-140567

Adria Port Zrt.
Éves beszámoló melléklet - ESZKÖZTÖKÖR 2025. évre

EUR												
Főkönyvi szám	Eszközcsoport	Bruttó érték				Értécsökkenés				Záró nettó érték		
		Nyitó egyenleg	Növekedés	Csökkenés	Átvezetés	Záró egyenleg	Nyitó egyenleg	Növekedés	Csökkenés		Átvezetés	Záró egyenleg
Total	Alapítás - átszervezés aktivált értéke											
Total	Kiesérlési fejlesztés aktivált értéke											
113	Vagyoni értékű jogok	9 383				9 383	9 383				9 383	
Total	Vagyoni értékű jogok	9 383				9 383	9 383				9 383	
114	Szellemi termékek	3 611				3 611	23	723			746	2 865
Total	Szellemi termékek	3 611				3 611	23	723			746	2 865
Total	Üzleti vagy cégérték											
Total	Immateriális javakra adott előlegek											
Total	Immateriális javak érték helyesbítése											
Total	IMMATERIÁLIS JAVAK	12 994				12 994	9 406	723			10 129	2 865
122	Telek, belterület	17 603 596				17 603 596						17 603 596
123	Épületek, épületrészek, tulajdoni hányad	5 882 168				5 882 168	471 859	117 643			589 502	5 292 666
124	Idegen ingatlanon végzett beruházás	258 793				258 793	53 990	15 528			69 518	189 275
Total	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	23 744 557				23 744 557	525 848	133 171			659 020	23 085 537
Total	Műszaki berendezések, gépek, járművek											
1411	Irodabútorok	68 002				68 002	52 814	3 788			56 602	11 400
1412	Ügyviteli berendezések	23 810				23 810	13 169	3 049			16 218	7 592
1413	Ügyviteli berendezések	6 140				6 140	6 140				6 140	
1414	Számítástechnikai eszközök 33%	92 076	2 385			94 461	82 352	7 053			89 405	5 056
1415	Egyéb gépek, berend.	39 356	712			40 068	14 354	5 060			19 414	20 654
1416	200 e Ft alatti kisértékű eszközök	11 906	1 371			13 277	11 906	1 371			13 277	
Total	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	241 290	4 468			245 758	180 735	20 321			201 056	44 702
Total	Tenyészállatok											
161	Befejezetlen beruházások	8 004				8 004						8 004
162	Befejezetlen beruházások	3 790 442	1 063 329			4 853 771						4 853 771
Total	Beruházások, felújítások	3 798 446	1 063 329			4 861 775						4 861 775
Total	Beruházásokra adott előlegek											
Total	Tárgyi eszközök érték helyesbítése											
Total	TÁRGYI ESZKÖZÖK	27 784 293	1 067 797			28 852 090	706 584	153 492			860 076	27 992 014

Statisztikai szám: 2711299-6820-114-01

Nyilvántartási szám: 01-10-140567

Adria Port Zrt.

Éves beszámoló melléklet - CASH-FLOW KIMUTATÁS 2025. évre

EUR				
Srsz	Megnevezés	2024.12.31	Lezárt évek módosításai	2025.12.31
1	I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow)			-483 494
2	± Adózás előtti eredmény			-912 816
3	+ Elszámolt amortizáció			154 215
4	+ Elszámolt értékvesztés és visszaírás			
5	± Céltartalékképzés és -felhasználás különbözete			-225 139
6	± Befektetett eszközök értékesítésének eredménye			
7	± Szállítói kötelezettség változása			193 987
8	± Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása			13 210
9	± Passzív időbeli elhatárolások változása			625
10	± Vevőkövetelés változása			-52 162
11	± Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása			203 324
12	± Aktív időbeli elhatárolások változása			141 262
13	- Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)			
14	- Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés			
15	II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás (Befektetési cash flow)			-1 717 797
16	- Befektetett eszközök beszerzése			-1 717 797
17	+ Befektetett eszközök eladása			
18	+ Kapott osztalék, részesedés			
19	III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás (Finanszírozási cash flow)			
20	+ Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele			
21	+ Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele			
22	+ Hitel és kölcsön felvétele			
23	+ Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése			
24	- Véglegesen kapott pénzeszköz			
25	- Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)			
26	- Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése			
27	- Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése			
28	- Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek			
29	- Véglegesen átadott pénzeszköz			
30	+ Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása			
31	Pénzeszközök változása			-2 201 291

Statisztikai szám: 2711299-6820-114-01
Nyilvántartási szám: 01-10-140567

Adria Port Zrt.

Éves beszámoló melléklet - PÉNZÜGYI, VAGYONI MUTATÓK 2025. évre

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31
Befektetett eszközök aránya =		
$\frac{\text{Befektetett eszközök} \times 100}{\text{Összes eszköz}}$	68,80%	73,97%
A mutató értéke kifejezi, hogy a társaság összes eszközéből milyen hányadot tesznek ki a befektetett eszközök.		
Forgóeszközök aránya =		
$\frac{\text{Forgóeszközök} \times 100}{\text{Összes eszköz}}$	30,63%	25,78%
A mutató értéke kifejezi, hogy az összes eszközön belül milyen arányt képviselnek a forgóeszközök.		
Tőkeerősség (saját tőke aránya) =		
$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Mérleg főösszege}}$	99,00%	99,02%
A mutató értéke kifejezi, hogy a társaság eszközeit milyen arányban finanszírozza a saját tőke.		
Adózott eredmény aránya a saját tőkéhez viszonyítva =		
$\frac{\text{Adózott eredmény} \times 100}{\text{Saját tőke}}$	-2,00%	-2,16%
A mutató értéke kifejezi, hogy a tárgyévben a saját tőke növekedésében/csökkenésében milyen a hatása a mérleg szerinti eredménynek.		
Kötelezettségek aránya =		
$\frac{\text{Kötelezettségek} \times 100}{\text{Mérleg főösszege}}$	0,31%	0,81%
A mutató értéke kifejezi, hogy milyen a hosszú- és rövidlejáratú tartozások aránya.		
Befektetett eszközök fedezete =		
$\frac{\text{Saját tőke} \times 100}{\text{Befektetett eszközök}}$	143,90%	133,87%
A mutató értéke kifejezi, hogy az összes befektetett eszközt milyen arányban finanszírozza a saját tőke.		
Nettó forgótőke, saját tőke aránya =		
$\frac{\text{Forgótőke} \times 100}{\text{Saját tőke}}$	30,62%	25,22%
A rövid lejáratú kötelezettséggel csökkentett forgóeszközök (vagyis a nettó forgótőke), a saját tőke hány százalékára nyújt fedezetet.		
Likviditási mutató =		
$\frac{\text{Forgóeszközök} \times 100}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek}}$	9752,52%	3192,90%
A mutató értéke kifejezi, hogy a forgóeszközök összege milyen százalékát fedezi a rövid távú kötelezettségeknek.		
Árbevétel arányos üzleti eredmény =		
$\frac{\text{Üzemi(üzleti) tevékenység eredmény} \times 100}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$	-5604,04%	-1480,28%
A mutató értéke kifejezi, hogy milyen a társaság alaptevékenységének jövedelmezősége.		
Bevétel arányos adózás előtti eredmény =		
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény} \times 100}{\text{Összes bevétel}}$	-195,30%	-167,43%
A mutató értéke kifejezi, hogy mekkora a társaság adózás előtti eredményének az összes bevételhez viszonyított hányada.		
Eszköz arányos jövedelmezőség =		
$\frac{\text{Adózás előtti eredmény} \times 100}{\text{Eszközök összesen}}$	-1,98%	-2,14%
A mutató értéke kifejezi, hogy egységnyi lekötött eszköz mekkora adózás előtti eredményt hoz létre, vagyis az eszköz jövedelemtermelő képességéről ad tájékoztatást.		