



Cégjegyzékszám: Cg.03-09-102506

Adószám: 11031600-2-03

Statisztikai számjel: 11031600 6820 113 03

ÉVES BESZÁMOLÓ
A TÁRSASÁG
2019. évi
TEVÉKENYSÉGÉRŐL

Kecskemét, 2020. március 31.

Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Táblázatok a kiegészítő mellékletéhez:

1. Mutatók a vállalkozás vagyonának, likviditásának, anyagi helyzetének átfogó elemzéséhez
2. Befektetett eszközök állományváltozása
3. Az aktív és passzív időbeli elhatárolások
4. Társasági adó levezetés
5. Cash Flow kimutatás

Üzleti jelentés

Mellékletek az üzleti jelentéshez:

1. Önkormányzati lakáskezelési ágazat gazdálkodásának alakulása
2. Üzlet vagyon gazdálkodásának alakulása
3. Vagyonkezelési tevékenység alakulása
4. Egyéb tevékenység gazdálkodásának alakulása
5. Külsős, vállalkozási tevékenység alakulása
6. Társasházkezelés alakulása
7. Lakóingatlan karbantartás alakulása, ingatlan felújítások és beruházások alakulása
8. Téglás u. 5. szám alatti saját tulajdonú lakások kezelése
9. Mátis u. 10. szám alatti saját tulajdonú lakások kezelése
10. NYILATKOZAT a gazdasági társaságokkal kapcsolatos egységes előírásoknak megfelelően a társaság fennálló kötelezettségének 3 évre kiterjedő finanszírozásának bemutatása

Teljességi nyilatkozat

Könyvvizsgálói jelentés

Felügyelő Bizottság határozat javaslat

Vezetői összefoglaló a 2019. évi beszámolóhoz

A KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. 2019. évben is a tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város által elfogadott 2019. évi Üzleti terv szerint, a felügyelő bizottság határozatait, valamint a rá vonatkozó jogi szabályozás rendelkezéseit betartva végezte tevékenységét. A cégvezetés az elmúlt időszakban is ügyelt a törvényes rend betartására.

A KIK-FOR Kft. megalakulása, 1993. októbere óta kiemelten fontos feladata – a tulajdonos Kecskemét Város Önkormányzata elvárásainak megfelelően – a bérlakások költségtakarékos üzemeltetése, önkormányzati lakóingatlanok állagmegóvása, szerződés alapján felújítása, a cég tulajdonában lévő üzletvagyon hatékony, nyereséges hasznosítása, vagyonkezelési tevékenység ellátása.

A Társaság jelentős feladata 2015. november 1. napjától kezdődően a közszolgáltatási szerződés keretében végzett lakásgazdálkodás; a Kft. gyakorolja az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok bérbeadói jogait és ellátja egyéb feladatait. A Kft. tevékenységei közé tartozik az önkormányzati földterületek vagyonkezelői feladatainak végrehajtása. 2019. évben 1344 db önkormányzati tulajdonú lakás, 102 db üzlet és garázs kezelését, valamint 46 db társasházban 1 434 db (albetét) lakás, üzlet, iroda, valamint garázs közös képviseletét láttuk el, *valamint 60 db saját tulajdonú lakás bérbeadását és 38 db saját tulajdonú lakóingatlant magában foglaló épülettömb felújítását és hasznosítását végeztük*, további 4 db saját tulajdonú ingatlan hasznosítására készítettünk koncepciót.

A Kft. 2019. évben nyereségesen valósította meg célkitűzéseit. Az értékesítés nettó árbevétele 800 813 E Ft, a társaság adózás előtti eredménye 32 895 E Ft volt.

- KMJV Önkormányzata, mint tulajdonos 2018. április 30-án a **Mátis u. 10. szám alatti ingatlant** a Kft. számára a 56/2018. (IV.26.) számú közgyűlési határozatával **apportálta**.
- A Kft. 2018. márciusban a felújítási munkálatok ütemezett megvalósítása céljából megkezdte a közbeszerzési eljárás lefolytatását, melyet eredményesen lezárt 2018. májusában. A közbeszerzési eljárás nyertesével 2018. júniusában szerződéskötésre került sor. A Kft. 2018 – 2019. évi fő projektjét 2019. május 13-án használatba vételt követően 681 012 E Ft összegben aktiválta.
- **Üzlet vagyon állomány fejlesztése**
2018. évben az üzletvagyon állomány fejlesztése folyamatos volt, így 2019. évben a fő projektbe fektette a Kft. az anyagi eszközeit, **Kéttemplom köz fejlesztést 65 774 E Ft összegben aktiválta**, mely során 4 db külön álló, üzlet helyiség kialakítása és hasznosítása történt meg.
- **2019. évben mindösszesen 98 410 E Ft-ot fordított az üzemeltetésünkben lévő lakóingatlan vagyon karbantartására.** A bázis időszakhoz hasonlóan az idei üzleti év célkitűzése is, hogy az üresen álló lakások száma folyamatosan csökkenjen, a Kft. kezelésében lévő lakásállomány bérbeadása minél gyorsabban valósuljon meg és ebből többlet árbevételt realizáljon. A lakásbérbeadási ágazat bevételei jelenleg csak a lakóingatlanok legszükségesebb üzemeltetési és karbantartási feladatainak ellátására nyújtanak fedezetet.

A gazdálkodást befolyásoló tényezők

- 2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-éig terjedő határozott időtartamra **közszolgáltatási szerződés keretében valósul meg a KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő 1104 db-ot számláló lakásállomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása, valamint az ezzel összefüggésben felmerülő egyéb feladatok ellátása.**
- Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között 2019. évre vonatkozóan vállalkozási szerződés kötött 2019. június 26-án a tárgyévi felújítási tervben szereplő ingatlankezelési tevékenységgel kapcsolatos felújítási munkák elvégzésére. 2016. évtől ugyanis nem egyenkénti önkormányzati megrendelés alapján történik a bérlakás korszerűsítési feladatok ellátása, hanem Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata mindenkori költségvetése alapján biztosított összegből, ami 2019. évben 25 278 E Ft. A 1612241 előirányzat fenti t összegéből a 10/2019. (II.10.) EtB. számú határozat alapján önkormányzati tulajdonú lakóingatlan felújítására biztosította az önkormányzat a fedezetet. A keretből az ütemezésben előzetesen meghatározott felújítási terv alapján végezte a Kft. az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítási munkáit.
- A 2015. januártól az eddig 20 db **saját tulajdonú lakás bérbeadása**, üzemeltetése, parkoló bérbeadása 2016. május 1-jétől 40 db lakásra bővült. A lakásokat – a térség nagyvállalatával kötött bérlőkijelölési jogról szóló szerződésben foglaltaknak megfelelően – a nagyvállalat munkavállalói részére adta bérbe a Kft. A lakóingatlanok üzemeltetése kimagasló színvonalon működik, a bérlők és a bérlőkijelölő megelégedésére. **2019. május 13. napjától további 38 db lakóingatlannal bővült** a saját tulajdonú lakásállomány.
- **Üzlet bérbeadási tevékenységünk magas kihasználtság mellett működik.** 2018 december 31.-én 7 db üres üzletünk volt. 2019. június 30-i állapotot figyelembe véve, ez a szám 9 db-ra emelkedett. **2019. évi fordulónapi üresen állás 6 db.**
- 2019. évben a társasházkezelés területén 1 db kiemelt bevételt biztosító, jelentős kapacitásokat lekötő társasház közösképviselőt váltott, így összesen 13 %-os albetét szám csökkenés következett be, aminek eredményeként fordulónapon 1 434 db albetét kezelését végezzük 46 db társasházban.

A társaság adózás előtti eredménye **32 895 E Ft.**

Az értékesítés nettó árbevétele **800 913 E Ft.**

Anyagjellegű ráfordítások összege: **428 705 E Ft.**

Személyi jellegű ráfordítások tendált összértéke **350 218 E Ft,** a bázisértéknek 104,8 %-a.

Az átlagos statisztikai állományi létszám 2019. évben **73, 28 fő** volt.

Az év során a **cég fizetőképessége, pénzügyi helyzete folyamatosan fenntartható, kiegyensúlyozott volt.** A Társaság a folyamatos likviditás fenntartása céljából előrelátóan gondoskodott folyószámlahitelről, melyet az év II. felében használt fel.

A tulajdonosi elvárásnak megfelelően Társaságunk folyamatosan részt kíván venni a Homokbánya revitalizációs programjában.

A Kft.-nél 2017. év vége felé keletkező, szabad pénzügyi forrás egy része által finanszírozhatóvá vált – a KIK-FOR Kft. hosszú távú eredményességét elősegítő, stratégiai jellegű, biztos bevételi forrást jelentő – saját ingatlan vásárlás, továbbá a Mátis u. 10 és

Kéttemplom köz felújítás finanszírozása, valamint az önkormányzati tulajdonú lakásgazat és vagonkezelési tevékenység kiadásainak előfinanszírozása.

A lakossági (önkormányzati és homokbányai lakások) kintlévőség állománya elérte a tulajdonos által is preferált 18 534 E Ft mérsékelt szintet, az összes lakossági kintlévőség állomány 24 527 E Ft volt, köszönhetően a megfelelő behajtási tevékenységnek, illetve az előző években végrehajtott, nagy összegű értékvesztés elszámolásának. 2017. évben bevezetésre kerülő külön szolgáltatási díjként a bérlők felé áthárított közös költség ugyanakkor a kintlévőség állomány növekedését nem eredményezte.

KMJV Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzati lakások lakbéréről szóló 12/2016 (VI.30) számú önkormányzati rendelete a bérleti díjak 2018. augusztus 1. napjától megvalósuló 5 %-os emeléséről határozott, melynek végrehajtása lakossági panaszok nélkül precízen megtörtént. **Jelenleg a legmagasabb kategóriaként meghatározott költséggelven bérbeadott lakás lakbére 788 Ft/m²/hó**, hasonló lokációval rendelkező és minőségű lakások piaci bérletének ára 1 600 Ft/m²/hó vagy a fölötti.

Kötelezettségek értéke 748 509 E Ft, az előző évhez képest 54,3 %-kal növekedett, határidőre ki nem egyenlített tartozása a Kft-nek nincs. *Részletes adatokat a Kiegészítő melléklet tartalmaz.*

A **saját tőke** növekedése 2,0 %, összege 1 405 541 E Ft-ról 1 433 180 e Ft-ra növekedett.

Az **EBITDA mutató – üzei eredmény + értékcsökkenés** – a tevékenység jövedelem-termelő képességét fejezi ki. Ez az érték 2017. évi 52 020 E Ft-ról 2018. évi 79 276 E Ft-ra, **2019. évben 83 725 E Ft-ra** emelkedett.

Az **eszközarányos mutató (ROA) – az adózott eredmény és az eszközök aránya** – a cégre jellemző 1,06 %-os értéket mutatja. A Kft. az ingatlanbérbeadási üzletágzatnak megfelelő mutatószámokkal rendelkezik. Az ingatlan bérbeadási tevékenység jellemzően magas eszköz állományt feltételező tevékenységi formában működik.

A **saját tőke jövedelmezősége (ROE) – az adózott eredmény és a saját tőke aránya** – a cég egységnyi saját tőkére vetített jövedelem termelése 2019. évben emelkedő mértékű volt, 1,93 %-os arányt mutat.

Az **árbevétel arányos jövedelmezőség mutató (ROS) - az adózott eredmény, a nettó árbevétel és egyéb bevétel összegének aránya** - mutató értéke a tárgyévben 2,99 %-ra emelkedett, az ingatlan értékesítés hatásaként.

Mindhárom (ROE, ROA, ROS) mutatóra hat, hogy a Kft. fő tevékenységi köre az ingatlan bérbeadás. Közszolgáltatás keretében látja el a helyi rendeletben foglaltaknak megfelelően a lakásgazdálkodás feladatait, végzi ennek keretében az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok bérbeadását, hasznosítását, továbbá a tárgyi eszközként nyilvántartott ingatlan értékesítés is volt az üzleti évben.

Az év során a cég **fizetőképessége folyamatosan biztosított volt**. Év végére 35 215 E Ft **pénzeszköz realizálódott**. A pénzügyi helyzet kiegyensúlyozott volt a tárgyévben. A forgóeszközök aránya a rövidlejáratú kötelezettséghez - *likviditási mutató* – 52,26 %, mivel a fejlesztések forrásaként megjelenő 2017. és 2018. évi likvid összegek ütemezetten, teljesítésnek megfelelően 2019. évre felhasználásra kerültek.

2015. év végétől kiemelt cél, hogy társaságunk likvid pénzeszközt kumuláljon és különítsen el, mely alapot teremtett a lakhatási célú fejlesztési stratégiai koncepció

megvalósításához, melyhez a 2019. évi jelentős Mátis u. 10. szám alatti tömbházat érintő fejlesztésével abszolvált.

A **statisztikai állományi létszám** 2019. évben **73,28 fő** volt, melyből teljes munkaidőben foglalkoztatott 62,91 fő, nem teljes munkaidőben foglalkoztatott 5,5 fő, további munkaviszonyban állók 4,87 fő volt; ezen felül 3 fő megbízási jogviszonyban álló segítette, valamint 5 fő Felügyelő Bizottsági tag kísérte figyelemmel a Kft. munkáját.

A Kft. 2019. évben is **törvényi előírások, kialakított belső szabályzatok, a szerződéses kötelezettségeit figyelembe véve, jogosultságait érvényesítve járt el.**

A Kft. szerződéses kapcsolatai a tulajdonos önkormányzattal rendezettek. A tulajdonos önkormányzattal szemben fennálló hosszú lejáratú kötelezettségünk 468 597 E Ft, amely a vagyonkezelésbe adott 459 493 E Ft értékű földterületekkel és 9 104 E Ft összegű ingatlanokkal kapcsolatos vagyonkezelői kötelezettségből adódik.

Cégünk szerepel a köztartozásmentes adózái adatbázis nyilvántartásban, adó és egyéb fizetési kötelezettségeit folyamatosan teljesíti, adó és egyéb köztartozásunk nincs. Társaságunk évente 17 féle adó címen mintegy 200 276 E Ft-ot a központi költségvetésbe, míg a 7 féle helyi adónemekre összesen 20 692 E Ft-ot teljesített.

Tulajdonosi, hatósági hivatali ellenőrzés nem volt 2019. évben, felügyelő bizottsági ellenőrzések munkaterv szerint megvalósultak.

A beszámolóban bemutatott számszerű adatok és szöveges magyarázatok megfelelnek a törvényi előírásoknak, továbbá a tulajdonosok, a befektetők, a hitelezők számára megbízható és valós képpel szolgálnak a KIK-FOR Kft. vagyoni, pénzügyi helyzetéről, működéséről, eredményéről. Megfelelő információkkal szolgálnak az üzletmenet fejlődésének megállapítására, tartalmazzák a vállalkozás teljesítményének vagy helyzetének megértéséhez szükséges pénzügyi és egyéb kulcsfontosságú teljesítménymutatókat.


Minda Imre László
Ügyvezető Igazgató

Mérleg
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)
2019. év

adatok e Ft-ban

Sor- szám	Tétel megnevezése	2018. év TÉNY (0)	2019. év TERV (T)	2019. év TÉNY (1)	Index %	
					2019 / 2018	2019 / 2019
					TÉNY 1/ TÉNY 0	TÉNY 1 / TERV T
A.	A. Befektetett eszközök	1 967 699	1 995 594	2 496 011	126,8%	125,1%
I.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	1 058	1 416	704	66,5%	49,7%
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke					
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					
3.	Vagyon értékű jogok	1 058	1 416			
4.	Szellemi termékek					
5.	Üzleti vagy cégérték					
6.	Immateriális javakra adott előlegek					
7.	Immateriális javak érték helyesbítése					
II.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 954 341	1 981 878	2 483 007	127,1%	125,3%
1.	Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 431 152	1 931 053	2 452 304	171,4%	127,0%
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	7 424	9 520	14 388	193,8%	151,1%
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	14 440	15 955	9 654	66,9%	60,5%
5.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	482 277	25 350	6 661	1,4%	26,3%
6.	Beruházásokra adott előlegek	19 048				
7.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése					
III.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	12 300	12 300	12 300	100,0%	100,0%
1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban					
2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban					
5.	Egyéb tartós részesedés	12 300	12 300	12 300	100,0%	100,0%
B.	B. Forgóeszközök	288 249	246 446	104 680	36,3%	42,5%
I.	I. KÉSZLETEK	985	1 042	1 061	107,7%	101,8%
1.	Anyagok	546	603	705	129,1%	116,9%
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek					
4.	Késztermékek					
5.	Áruk	439	439	356	81,1%	81,1%
6.	Készletekre adott előlegek					
II.	II. KÖVETELÉSEK	64 264	77 030	68 404	106,4%	88,8%
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	57 872	64 530	57 760	99,8%	89,5%
5.	Váltókövetelések					
6.	Egyéb követelések	6 392	12 500	10 644	166,5%	85,2%
III.	III. ÉRTÉKPAPÍROK					
IV.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	223 000	168 374	35 215	15,8%	20,9%
1.	Pénztár, csekkek	626	1 095	537	85,8%	49,0%
2.	Bankbetétek	222 374	167 279	34 678	15,6%	20,7%
C.	C. Aktív időbeli elhatárolások	75 646	69 000	17 472	23,1%	25,3%
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	71 608	65 000	14 301	20,0%	22,0%
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	4 038	4 000	3 171	78,5%	79,3%
3.	Halasztott ráfordítások					
	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	2 331 594	2 311 040	2 618 163	112,3%	113,3%

Kecskemét, 2020. március 31.



 Minda Imre László
 Ügyvezető Igazgató

Mérleg
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)
2019. év

adatok e Ft-ban

Sor- szám	Tétel megnevezése	2018. év TÉNY (O)	2019. év TERV (T)	2019. év TÉNY (1)	Index %	
					2019 / 2018	2019 / 2019
					TÉNY 1/ TÉNY O	TÉNY 1/ TERV T
D.	D. Saját tőke	1 405 541	1 400 470	1 433 181	102,0%	102,3%
I.	JEGYZETT TŐKE	1 019 590	1 019 590	1 019 590	100,0%	100,0%
	<i>Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken</i>					
II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)					
III.	TŐKETARTALÉK	27 519	27 519	27 519	100,0%	100,0%
IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	273 548	297 449	305 729	111,8%	102,8%
V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	54 024	54 062	52 703	97,6%	97,5%
VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK					
VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	30 860	1 850	27 640	89,6%	1494,0%
E.	E. Céltartalékok			19 690		
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			19 690		
F.	F. Kötelezettségek	485 038	510 171	748 509	154,3%	146,7%
I.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK					
II.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	255 814	314 600	548 197	214,3%	174,3%
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök					
2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények					
3.	Tartozások kötvénykibocsátásból					
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	113 600	199 600	79 600	70,1%	39,9%
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	2 707				
9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	139 507	115 000	468 597	335,9%	407,5%
III.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	229 224	195 571	200 312	87,4%	102,4%
1.	Rövid lejáratú kölcsönök					
	<i>- ebből: az átváltoztatható és változó kötvények</i>					
2.	Rövid lejáratú hitelek	43 085	51 000	36 707	85,2%	72,0%
3.	Vevőktől kapott előlegek	18 548	19 500	28 645		
4.	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból (szállítók)	62 213	30 330	14 654	23,6%	48,3%
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	105 378	94 741	120 306	114,2%	127,0%
G.	G. Passzív időbeli elhatárolások (104. - 106. sorok)	441 015	400 399	416 783	94,5%	104,1%
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	300 383	276 000	284 473	94,7%	103,1%
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	45 405	31 678	39 592	87,2%	125,0%
3.	Halasztott bevételek	95 227	92 721	92 718	97,4%	100,0%
	FORRÁSOK ÖSSZESEN	2 331 594	2 311 040	2 618 163	112,3%	113,3%

Kecskemét, 2020. március 31.



 Minda Imre László
 Ügyvezető Igazgató

**Eredménykimutatás
(Összköltség eljárással)
2019. év**

adatok e Ft-ban

Tétel- szám	Tétel megnevezése	2018. év TÉNY (0)	2019. év TERV (T)	2019. év TÉNY (1)	Index %	
					2019 / 2018	
					TÉNY 1 / TÉNY 0	TÉNY / TERV
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	840 066	874 685	800 813	95,3%	91,6%
02.	Export értékesítés nettó árbevétele					
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)	840 066	874 685	800 813	95,3%	91,6%
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-7 943				
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	35 466	22 520	12 473	-35,2%	-55,4%
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)	27 523	22 520	12 473	-45,3%	-55,4%
III.	Egyéb bevételek	91 091	95 098	125 070	137,3%	131,5%
	<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>5 673</i>		<i>2 392</i>		
05.	Anyagköltség	78 210	81 375	85 433	109,2%	105,0%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	315 071	286 484	309 861	98,3%	108,2%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	9 367	10 107	11 962	127,7%	118,4%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	39 100	23 887	4 310	11,0%	
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	63 602	106 485	17 139	26,9%	16,1%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)	505 350	508 338	428 705	84,8%	84,3%
10.	Béreköltség	258 457	307 575	272 360	105,4%	88,6%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	20 265	21 284	24 957	123,2%	117,3%
12.	Bérfelrakások	55 300	67 934	52 901	95,7%	77,9%
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. +12.)	334 022	396 793	350 218	104,8%	88,3%
VI.	Értékcsökkenési leírás	41 724	47 390	48 067	115,2%	101,4%
VII.	Egyéb ráfordítások	40 032	34 424	75 708	189,1%	219,9%
	<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>8 799</i>	<i>4 000</i>	<i>7 375</i>	<i>83,8%</i>	<i>184,4%</i>
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I. ± II. + III. - IV. - V. - VI. - VII.)	37 552	5 358	35 658	95,0%	665,5%
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés					
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek					
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek					
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	59	35	4	6,8%	11,4%
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei					
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13. + 14. + 15. + 16. + 17.)	59	35	4	6,8%	11,4%
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek					
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások					
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	3 342	3 090	2 766	82,8%	89,5%
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése					
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai					
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18. + 19. + 20.+ 21.+22.)	3 342	3 090	2 766	82,8%	89,5%
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)	-3 283	-3 055	-2 762	84,1%	90,4%
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A. ±B.)	34 269	2 303	32 895	96,0%	1428,3%
X.	Adófizetési kötelezettség	3 409	453	5 255	154,2%	1160,0%
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C. - X.)	30 860	1 850	27 640	89,6%	1494,0%

Kecskemét, 2020. március 31.


 Minda Imre László
 Ügyvezető Igazgató

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
2019. évi éves beszámolójához

A kiegészítő melléklet szerepe a számviteli törvény 88.§ (1) pontja értelmében, hogy számszerű adatokat és szöveges magyarázatot adjon a vállalkozó vagyoni, pénzügyi helyzetének, a működése eredményének megbízható és valós bemutatásához a tulajdonosok, a befektetők és a hitelezők számára.

A számviteli törvény 88.§ - 94.§-a tételesen felsorolja a kiegészítő melléklet kötelező tartalmát.

I. Általános rész

A társaság bemutatása, cégszerű adatok:

A vállalkozás neve: **KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**

Rövidített név: KIK-FOR Kft.

A társaság cégjegyzékszám: Cg. 03-09-102506

A cég adószáma: 11031600-2-03

A cég statisztikai számjele: 11031600 6820 113 03

A létesítő okirat kelte: 1993.október 1.

A vállalkozás tulajdonosa 100 %-ban: Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata

6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.

Képviseli: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester

A vállalkozás székhelye: 6000 Kecskemét, Csányi János körút 14.

Weblap: www.kikfor.hu, e-mail cím: titkarsag@kikfor.hu

Fő tevékenysége: Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (TEAOR: 6820)

Egyéb kiemelt tevékenységek:

- Ingatlankezelés TEAOR 6832
- Saját tulajdonú ingatlan adásvétele TEAOR 6810
- Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás TEAOR 7112
- Szakipari munkák végzése TEAOR 4311,4312,4321,4331,4333,4334,4399

Jelenlegi tőzrőtőke: 1 019 590 E Ft

A vállalkozás jogi képviselőjét ellátók: dr. Rakonczay Éva, dr. Mocsainé dr. Temesváry Zita ügyvéd.

A Kft. Felügyelő Bizottságban az önkormányzatot, mint tulajdonost Király József, Pászti András, Nagy Szilveszter, Szabó Mihályné és Trungel Ilona képviseli.

A vállalkozás képviselőjére jogosult : Minda Imre László ügyvezető igazgató, önállóan
(lakcíme: 6000, Kecskemét, Nemesszeghy u. 1.),
illetve 2020.02.13. napjától
Szöllősi-Varga Tünde Valéria és Dobosi Zsolt Richárd együttesen.

A Kft. kettős könyvvezetésre kötelezett. A társaság vállalkozási tevékenységéből származó éves nettó árbevétele az üzleti évet megelőző két üzleti év átlagában meghaladja a 300 M Ft-ot, és az üzleti évet megelőző két év átlagában az átlagosan foglalkoztatottak száma meghaladja az 50 főt, így az éves beszámoló készítésére és a jogszabályi előírás alapján könyvvizsgálatra kötelezett.

Könyvvizsgáló: Gaudit Kft., Kecskemét, Belsőnyír 325/E .
Kovácsné Bordás Gabriella bejegyzett könyvvizsgáló (MKVK 002185)

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy: Szöllősi-Varga Tünde gazdasági vezető (közgazdász, mérlegképes könyvelő)
(an.: Lugosi Valéria, lakcíme: 6000, Kecskemét, Semmelweis u. 18.)
PM regisztrációs száma: 137128, igazolvány száma: 11322,
szakirány: vállalkozási szak.

A 2019. év végi mérlegfőösszeg: 2 618 163 E Ft, amely 12,3 %-kal magasabb, mint az előző évi mérleg főösszeg értéke.

2019. évben a Társaság összes bevétele 925 886 E Ft , melynek 30,1%-a az önkormányzati tulajdonú lakás kezelési ágazat, 25,5%-a üzlet ágazat, 19,3%-a egyéb tevékenység (főként a homokbányai lakások bérbeadása, fűtés-melegvíz szolgáltatás), 5,4%-a vagyonkezelési tevékenység, 5,3%-a Téglás u. 5. szám alatti ingatlan bérbeadási tevékenység, 3,2%-a Mátis K. u. 10. szám alatti ingatlan bérbeadási tevékenység, 9,0%-a külsős vállalkozási tevékenység (megrendelésre végzett munkák), 2,2%-a társasházkezelés bevétele.

A Kft. társasági jogi státusza, tulajdonosi szerkezete

A társaságban Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata 100 %-os üzletrésszel tulajdonos.

A kapcsolt vállalkozási viszonyban álló társaságok 2019. december 31-én:

- a) Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint tulajdonos,
KIK-FOR Kft, mint 100 %-os önkormányzati tulajdonú társaság
Kecskeméti Városfejlesztő Kft., Kecskemét, Csányi J. krt. 14.
Kecskeméti Városgazdasági Nonprofit Kft., Kecskemét, Béke fasor 71/A.
Kecskeméti Városüzemeltetési Nonprofit Kft., Kecskemét, Béke fasor 71/A.
Kecskeméti Termostar Hőszolgáltató Kft, Kecskemét, Akadémia krt. 4.
Bácsvíz Vízf- és Csatornaszolgáltató Zrt. Kecskemét Izsáki út 13.
Városi Alapkezelő Zrt., Kecskemét, Csányi J. krt. 14.

Kecskeméti Televízió Nonprofit Kft., Kecskemét, Szabadság tér 2.
Hírös Agóra Kulturális és Ifjúsági Központ Nonprofit Kft.,
Kecskemét, Deák Ferenc tér 1., valamint
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és egyes intézményei.

b) Kecskeméti Lapok Kft, melynek 51,8 %-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft.

A Kft tevékenységi körének, főbb feladatainak bemutatása:

- a tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata elvárásainak megfelelően a **bérlakások költségtakarékos üzemeltetése,**
- a cég tulajdonában lévő **üzletek és egyéb bérlemények nyereséges, hatékony működtetése, illetve hasznosítása,**
- az önkormányzati **földterületek vagyonkezelői feladatainak végrehajtása,**
- **társasház kezelési feladatok** ellátása,
- nyereség orientált **külső vállalkozási tevékenység** végzése.

II. A mérleg egyes tételeinek értékelése, kiegészítő ismertetése (számviteli politika)

A vállalkozás számviteli politikájának főbb vonásai

A KIK-FOR Kft. Számviteli Politikája és Értékelési Szabályzata a 2000. évi C. számú számviteli törvény előírásai alapján készült. A törvény változásaival a Szabályzatot is folyamatosan módosítottuk.

A Kft. a **következetesség és összemérés elvét betartva készíti el** a kiegészítő mellékletet.

A törvény nyújtotta választási lehetőségek közül a 8. § (2) bekezdésében meghatározott „A” változatú éves beszámoló formát alkalmazzuk, melyet kettős könyvvitellel támasztunk alá.

A beszámoló adatai összehasonlíthatók a bázisidőszak adataival. Társaságunk évi 2 alkalommal (VI.30. és XII.31.) kettős könyvvitel rendszerében rögzített adatok alapján beszámolót készít.

Üzleti évnnek tekintjük a január 1-től december 31-ig terjedő időszakot.

Az év végi mérleg fordulónapja: december 31., féléves mérleg fordulónapja: június 30.

Évvégi mérlegkészítés időpontja: január 31., a félévi mérlegkészítés időpontja: július 31.

A mérlegkészítés napjáig megismert és nem vitatott, nem fellebbezett, illetve a jogerőssé vált megállapítások (*hibákat és hibahatásokat*) az üzleti évre vonatkozóan könyvelésre és bemutatásra kerülnek.

A beszámoló tartalmazza az ágazat bevételeit, valamint a közvetlen költségek alapján készült utókalkulációt és az adózás előtti eredményt. Az alkalmazott utókalkuláció költséggyűjtésen alapuló pótlékoló kalkuláció.

Az egyes mérlegtételekhez tartozó, a mérlegkészítés időpontjáig ismertté váló gazdasági eseményeket a beszámolási időszakra könyveljük le. Ugyanezen időpontig ismertté váló információk birtokában végezzük el továbbá a szükséges értékelési feladatokat is.

A mérleg fordulónapja és január 31-e között minden olyan esemény ismertté vált, melyek az előző évi mérlegadatokat alátámasztásához, kiegészítéséhez szükségesek, féléves beszámoló esetén a július 31-ig ismertté vált eseményeket szerepeltetjük a beszámolónkban.

A **cash flow kimutatást** a Törvény szerinti séma alapján a mérleg, eredménykimutatás, a főkönyvi kivonat és az analitikus nyilvántartások segítségével, közvetett módszerrel készítjük el.

Társaságunk az **eredménykimutatást összköltség eljárással** készíti el.

A Kft. a költségeit az 5-ös számlaosztályban - költségnemek szerint - számolja el. Az éves beszámoló összeállítására érdekében a társaság a mérlegsémához igazodó számlarendet használ. A számviteli törvény előírásai szerint egyéb bevételként számoljuk el a beruházásokra, fejlesztésekre intenzitás arányosan a **kapott támogatások tárgyévre jutó részét**.

A **pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai** között társaságunknál a betét-elhelyezések kamatait, a beruházási hitelek kamatait mutatjuk ki.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételnek, költségnek, ráfordításnak tekintjük a mérlegfőösszeg 10%-át meghaladó tételeket.

Amortizációs politika

Az immateriális javaknál (szellemi termékek) és a tárgyi eszközöknél a várható elhasználódási idő alapján megállapított amortizációs kulcs kiszámításával, **lineáris módszer** alkalmazásával került megállapításra az értékcsökkenés.

Az értékcsökkenést költségként az aktiválás időpontjától a tárgyév végéig, az egy évre megállapított érték időarányos részét havonta számoljuk el. A 100 E Ft értékhatár alatti eszközök értékcsökkenését használatba vételkor számoljuk el.

Terven felüli értékcsökkenést a piaci érték tartós (egy évnél hosszabb), jelentős mértékű csökkenése esetén számolunk el, továbbá selejtezés miatt, ha az eszköz használhatósága bármilyen ok miatt csökken. Jelentősnek tekintjük a könyv szerinti (nettó) értéknél 15 %-kal, legalább 500 E Ft-tal magasabb piaci értéket. Terven felüli értékcsökkenés visszairását akkor alkalmazzuk, ha a piaci érték a könyv szerinti értéket 15 %-kal meghaladja. A visszairást az előző években elszámolt terven felüli értékcsökkenés mértékéig számoljuk el.

Mérlegtételek elszámolási szabályai

Immateriális javak közt vagyoni értékű jogként tartjuk nyilván a használati jogokat, valamint a szoftver termékek (NEXON bér, és egyéb irodai szoftverek) használatának jogát. Az amortizáció elszámolásához általánosan 33 %-os leírási kulcsot alkalmazzuk.

Tárgyi eszközök bekerülési, előállítási értékét az általános számviteli szabályok szerint állapítjuk meg.

Értékhelyesbítés: bár a tárgyi eszközök egy részénél (pl. ingatlanok) a mérleg készítés kori piaci érték ingadozhat, és valamelyest eltérhet a fordulónapi könyv szerinti értéktől, a Kft. értékhelyesbítést nem alkalmaz, mert ezen eszközök nagyrészt korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak.

Befektetett pénzügyi eszközök: A Kft-nek jelenleg egy társaságban van tartós részesedése.

Készletek értékelése: A társaság a készleteit beszerzési áron FIFO módszer szerint (az elsőként beérkezett készletet adja ki elsőként, használja fel) tartja nyilván.

A Kft. a befejezetlen készlet állományát utókalkulált közvetlen önköltségen szerepelteti a mérlegében. A **saját előállítású eszközök** értékelése közvetlen önköltségen történik.

Az **adott kölcsönök, pénzeszközök** névértéken szerepelnek a mérlegben.

Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)

A főkönyvi és analitikus számlákon a vevőkövetelések összege a számlázott, vevők által elismert összegben szerepel. Az év végi zárásakor a mérlegbe az értékvesztéssel csökkentett összeg kerül. A december 31-én fennálló határidőn túli vevőkövetelésekre a társaság egyedi értékvesztést számol el. Behajthatatlanná vált követelést a mérlegben nem szerepeltetünk,

azt egyéb ráfordításként elszámoljuk. A behajthatatlanná minősítést a Számviteli Törvénynek megfelelően dokumentáljuk.

Az **egyéb követelések** könyv szerinti értéken kerülnek kimutatásra.

Az aktív időbeli elhatárolásokat – a Szt. 32-33. § alapján – elkülönítetten mutatjuk ki az alábbiak szerint:

- a mérleg fordulónapja előtt felmerült olyan kiadásokat, amelyek költségként, ráfordításként csak a mérleg fordulónapját követő időszakra számolhatók el (ide értendő a halasztott ráfordítás is),
- olyan bevételeket, amelyek csak a mérleg fordulónapja után esedékesek, de a mérleggel lezárt időszakra számolandók el,
- olyan többletkötelezettségeket, amelyek visszafizetendő összege nagyobb a kapott összegnél.

Saját tőkeként kerül kimutatásra az alapító által meghatározott jegyzett tőke, a tőketartalék, az eredménytartalék, a lekötött- és az értékelési tartalék, valamint a adózott eredmény.

Jegyzett tőkeként kerül kimutatásra az önkormányzat által rendelkezésre bocsátott apport. jegyzett tőkét könyv szerinti értékben kell a mérlegben szerepeltetni.

Tőketartalék: jogszabály alapján tőketartalékba helyezett pénzüsszeget tartalmazza. A tőketartalék a mérlegben könyv szerinti értéken szerepel. A tőketartalék eredetét analitikus nyilvántartásban mutatjuk ki.

Eredménytartalék: a mérlegben könyv szerinti értéken szerepeltetjük az előző üzleti év(ek) adózott eredményeit.

Értékelési tartalék: a Kft. a tárgyi eszközeire, immateriális javaira értékhelyesbítést nem számol el, ezért e mérlegsoron nincs adat.

Lekötött tartalék: a GZR-D-Ö-2016 számú pályázatban érintett elektromos autóra, a DAOP-5.2/c-14-k2-2014-0001 számú pályázatban érintett Kéttemplomköz üzleteinek felújítására képzett lekötött tartalék, illetve a 2015. július 1-én vagyonkezelésbe átvett irodák bevételeiben megtérülő értékcsökkenés után képezzük.

Céltartalék: az adózás előtti eredmény terhére képzett összeg, mely harmadik féllel szembeni fizetési kötelezettségekre képzett a Kft., mely a **mérlegfordulónapon fennáll, de összege vagy esedékességének időpontja még bizonytalan**, és azokra a vállalkozó a szükséges fedezetet már módon nem biztosította.

Szállítóállományként vesszük figyelembe azokat az beérkezett számlákat, amelyek teljesítési időpontja 2019. évi, és a mérlegkészítés időpontjáig beérkeznek. A számviteli szabályok szerint a kötelezettség a fizikai teljesüléskor keletkezik.

Hosszú lejáratú kötelezettségek között tartjuk nyilván a beruházási hitelt, a vagyonkezelésre átvett földterületeket, illetve az éven túli biztosítékok összegét.

Rövid lejáratú kötelezettség az egy évnél rövidebb ideig fennálló kötelezettség, valamint a hosszú lejáratú kötelezettség összegéből a mérleg fordulónapját követő egy üzleti éven belül esedékes törlesztőrész. A kötelezettségeket a mérlegben könyv szerinti értékben mutatjuk ki.

Passzív időbeli elhatárolásként kerül kimutatásra a Szt. 44-45. § szerint:

- a mérleg fordulónapja előtt befolyt elszámolt bevétel, mely a mérleg fordulónapja utáni időszak árbevételét, bevételét képezi,
- a mérleg fordulónapja előtti időszakot terhelő költség, ráfordítás, mely csak a mérleg fordulónapja utáni időszakban jelentkezik kiadásként,
- a mérleg fordulónapja és elkészítésének időpontja között ismertté vált előző évet érintő kártérítési igényt, késedelmi kamatot, kártérítést.

Beruházásainkra visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatások, pályázati források értékét a felhasználásával létesített berendezés értékcsökkenésével azonos ütemben arányosítva számoljuk el az egyéb bevételek között. Az adott időszakig még el nem számolt részt a **halasztott bevételek** soron kell kimutatni.

A **saját előállítású eszközök** értékelése közvetlen önköltségen történik.

Vagyonkezelési joggal átvett vagyon nyilvántartása, elszámolása

A vagyonkezelési joggal átvett ingatlanokat az eszközök között tartjuk nyilván, az önkormányzat ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartásával egyeztetett értéken. A felmerült gazdasági eseményeket könyveljük és a beszámoló kiegészítő mellékletében külön szerepeltetjük. A földterületekről a tárgyévet követő év január 31-ig leltárt készítünk, melyet felelősségi nyilatkozattal ellátva a tulajdonos felé továbbítunk.

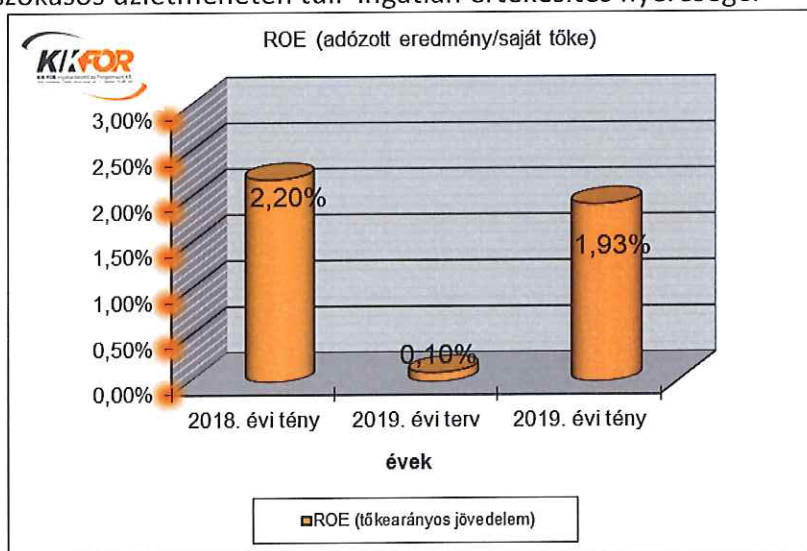
A vagyonkezelésbe átvett vagyon (földterületek) használatából származó bevételeket, illetve közvetlen költségeket elkülönítetten tartjuk nyilván.

KIK-FOR Kft, mint vagyonkezelő éves összesített és részletezett pénzügyi elszámolást készít, valamint évi 2 alkalommal (VI.30. és XII.31.) kettős könyvvitel rendszerében rögzített adatok alapján beszámolót készít.

A beszámoló tartalmazza az ágazat bevételeit, valamint a közvetlen költségek alapján készült utókalkulációt, és az adózás előtti eredményt.

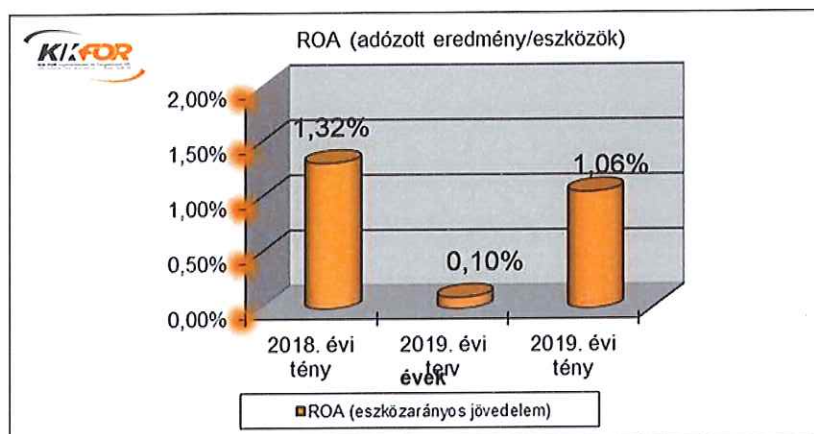
A Kft. vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének elemző bemutatása (1. számú táblázat)

A **tőke működtetés jövedelmezőségét mérő mutató (ROE)** az előző évi 2,20 %-os értékhez képest 1,93 %-ra változott. A saját tőke működtetés hatékonysága azt mutatja meg, hogy a Kft. milyen jövedelmezően gyarapította saját tőkéjét. Kft.-nél a mutató 2018 és 2019 évi értékére hat a szokásos üzletmeneten túli ingatlan értékesítés nyeresége.

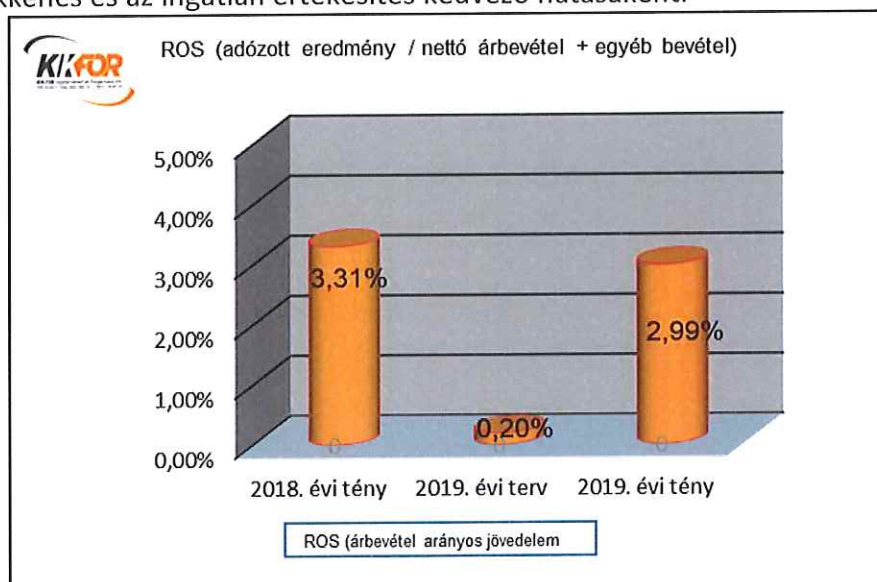


Az **eszközarányos jövedelmezőség mutató (ROA)** a lekötött eszközök működtetésének hatékonyságát mérő mutató az előző évi 1,32 %-ról 1,06 %-ra módosult.

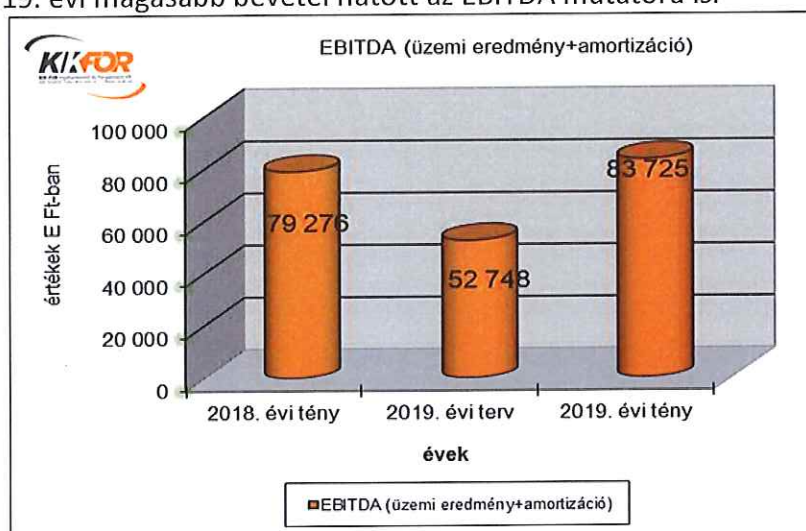
A Kft. teljes eszközállománya átlagosan 1,32 %-os hozamot biztosított 2018. évben, míg 2019. évben 1,06 %-ot. A növekedés oka, hogy a vizsgált időszakban ingatlan értékesítésére került sor.



Az árbevétel arányos jövedelmezőség mutató (ROS) a forgalommal arányos jövedelmezőség a Kft. által elért éves adózott nyereséget viszonyítja a nettó árbevétel és az egyéb bevételek összegéhez. A mutató értéke az előző évi 3,31 %-ról 2,99 %-ra változott, az az értékcsökkenés és az ingatlan értékesítés kedvező hatásaként.



EBITDA mutató (üzemi eredmény + amortizáció) a tevékenység jövedelem-termelő képességét fejezi ki. Ez az érték 2018. évben 79 276 E Ft-ról, 2019. évre 83 725 E Ft-ra változott. A 2019. évi magasabb bevétel hatott az EBITDA mutatóra is.



A **tőkeszerkezet mutató** 28,59%, az idegen tőke aránya az összes forráshoz képest emelkedett. A változás főként a rövid lejáratú kötelezettségek állományának növekedésére vezethető vissza, melynek fő oka az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek emelkedése.

Az **élőmunka termelékenysége** (nettó árbevétel és létszám aránya) 2018. évben 11 352 E Ft/fő, míg 2019. évben 10 928 E Ft/fő-re mérséklődött, tekintettel az ingatlan értékesítésre, a mutató értéke **kiemelkedőnek minősül**.

A mérleg fordulónapjára számított **likviditási mutatók** bázis időszakhoz képest romlottak, tekintettel a Mátis u. 10. szám, illetve Kéttemplom közt érintő felújítási munkálatok miatti kötelezettségvállalások alapján történő szállítói kifizetésekre. **A Társaság** a pénzügyi folyamatok hatékony menedzselését tovább folytatja és a **követelésbehajtás eredményességét is tovább kívánja javítani**.

A Kft. **likviditási gyorsráta mutatója** bázis időszakhoz képest 125,75 %-ról 51,23 %-ra csökkent. A csökkenés oka a befejezett 2019. évi felújítási munkák, mely okán a 2017. év végére felhalmozódott **pénzügyi tartalékból**, 2018 és 2019. évben a vállalt teljesítéseknek megfelelő pénzügyi kiegyenlítések megtörténtek. A 2017. évi kiemelkedő likviditási mutatókat az elkülönítetten kezelt pénzeszközök nagysága kedvezően befolyásolta, mely **2019. évben teljes összegében felhasználásra került**.

Az **adósságfedezeti mutató** kedvezően alakul a hosszú lejáratú hitelek törlesztő részlete és kamataira a fedezetet biztosított.

Az egyes mérlegtételekhez kapcsolódó kiegészítések

Eszközök, aktívák

Az eszközök leltározására év végén kerül sor, az eszközök analitikus egyeztetése a mérlegképzítésig megtörtént. **A mérleg főösszege az előző évihez képest 12,3 %-kal növekedett.**

A. Befektetett eszközök összértéke a 2018. év végi adathoz viszonyítva 26,8%-kal növekedett. A számviteli törvényben előírt szerkezetű – állományváltozás kimutatását (*befektetett eszköz tükör*) a 2. számú táblázat tartalmazza.

Az elszámolt 48 067 E Ft-os értékcsökkenéssel szemben a befejezetlen beruházások, felújítások összértéke 2019. évben 6 661 E Ft, míg aktiválásra, üzembe helyezésre 758 454 E Ft felújítás került.

I. Immateriális javak összege 704 E Ft. Itt tartjuk nyilván a cégnél alkalmazott jogtisztaszoftvereket 636 E Ft értékben, valamint az integrált vállalatirányítási rendszer moduljainak bevezetéséhez szükséges – a jelenlegi nyilvántartási rendszereket és munkafolyamatátvilágításokat tartalmazó – tanulmányt 68 E Ft összegben.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2018.	Összetétel	2019.	Összetétel	Változás
	Év	%	Év	%	%-a
Műszaki dokumentáció /munkafolyamat átv./	211	20%	68	10%	32,1%
Vagyoni értékű jogok	847	80%	636	90%	75,1%
Összesen	1 058	100%	704	100%	66,5%

II. A tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök nettó értéke adott előleg nélkül a mérlegforduló napon 2 483 007 E Ft, mely 27,1 %-kal magasabb az előző évi értéknél. Ezt a növekedést részben a Mátis K. u. 10. szám alatti ingatlantömb felújítása, valamint a Kéttemplom köz 13-15. szám alatti üzlethelyiségek felújítása befolyásolta.

adatok E Ft-ban					
Megnevezés	2018. Év	Összetétel %	2019. Év	Összetétel %	Változás %-a
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 431 152	74,0%	2 452 304	98,8%	171,4%
<i>Ebből vagyongazdálkodásba vett eszközök</i>	<i>123 736</i>	<i>8,6%</i>	<i>453 598</i>	<i>18,5%</i>	<i>365,8%</i>
Műszaki berendezések, gépek, járművek	7 424	0,4%	14 388	0,6%	193,8%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	14 440	0,7%	9 654	0,4%	66,9%
Befejezetlen beruházások, felújítások	482 277	24,9%	6 661	0,3%	1,4%
Összesen	1 935 293	100,0%	2 483 007	100,0%	128,3%

Év végén a **beruházások, felújítások befejezetlen állománya 6 661 E Ft**, mely a következőkből adódik:

- Ügyfélszolgálati Iroda átalakításának előkészítő munkái 2 184 E Ft
- Homokbánya műszaki előkészítő dokumentumai 2 288 E Ft
- Mátis K. u. 10. szám alatti tűzoltósági felvonulási terület 2 189 E Ft.

III. Befektetett pénzügyi eszközök

Tartós részesedések: A Kft-nek jelenleg egy társaságban, a Kecskeméti Lapok Kft-ben (székhely: 6000, Kecskemét, Csányi János krt. 14.) van tartós részesedése, melynek nyilvántartási értéke **12 300 E Ft**. A tulajdonban lévő 17 000 E Ft értékű törzsbetét alapján részesedése 51,83 % (1 700 db / 3 280 db szavazati arány mellett), a társaságra többségi befolyást gyakorol.

Adott kölcsön rovaton a Kft. 0 Ft szerepel.

B. A forgóeszközök összértéke 2018. év fordulónapjához viszonyítva 288 249 E Ft-ról, 104 680 E Ft-ra csökkent, tekintettel a pénzeszközök volumenének csökkenésére.

I. A készletek értéke 985 E Ft –ról, 1 061 E Ft –ra növekedett. A készletekből az anyagok értéke 705 E Ft, áruk 356 E Ft.

II. A Követelések összege a mérleg forduló napon 68 404 E Ft, mely 6,4%-os növekedés. Ennek fő oka az egyéb követelések növekedése.

A **vevőállomány** értéke a mérlegben 57 872 E Ft-ról 57 760 E Ft-ra 0,2 %-kal csökkent az előző évhez képest. A követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) mérleg sor tartalmát, illetve a vevők fizetési hajlandóságát az alábbi táblázat mutatja.

VEVŐ ÁLLOMÁNY ALAKULÁSA

		adatok E Ft-ban		
	Részletezés fő vevőcsoportok szerint	2018.12.31	2019.12.31	%
1.	Bruttó lakossági vevőállomány	91 812	93 266	101,6%
	Elszámolt értékvesztés lakosság	63 321	68 742	108,6%
	Lakossági vevőállomány	28 491	24 524	86,1%

2.	Bruttó üzletek vevőállomány	23 405	21 129	90,3%
	Elszámolt értékvesztés	1 638	1 638	100,0%
	Üzlet vevőállomány	21 767	19 491	89,5%
3.	Bruttó intézmény karbantartási vevőállománya	0	0	
	Ebből átalánydíjas Profi Komfort Kft	0	0	
	Ebből vállalkozási munkák	0	0	
	Elszámolt értékvesztés intézmény karbantartás	0	0	
	Intézmény karbantartás vevőállomány	0	0	
4.	Bruttó vevőállomány vagyongazdálkodásba vett földterületekre	4 317	11 410	264,3%
	Elszámolt értékvesztés vagyongazdálkodásba vett földterületek	3 090	2 678	86,7%
	Vagyongazdálkodásba vett földterületek vevőállománya	1 227	8 732	711,7%
5.	Bruttó vevőállomány önkormányzat részére végzett lakásfelújításokra	0	0	
	Elszámolt értékvesztés Önkormányzat részére végzett lakásfelújítások	0	0	
	Önkormányzat részére végzett lakásfelújítások vevőállománya	0	0	
6.	Bruttó vevőállomány egyéb tevékenység esetén	6 898	5 500	79,7%
	Ebből Társasházaknak számlázott közös képviselői díj	868	245	28,2%
	Ebből KMJV Önkormányzatnak számlázott	0	0	
	Ebből egyéb számlák	5 401	1 815	33,6%
	Elszámolt értékvesztés	511	487	
	Egyéb tevékenység vevőállománya	6 387	5 013	78,5%
7.	Bruttó vevőállomány ingatlan értékesítéshez kapcsolódóan	0	0	
	Elszámolt értékvesztés	0	0	
	Egyéb vevőállománya	0	0	
1.-7.	Bruttó vevőállomány összesen	126 432	131 305	103,9%
	Elszámolt értékvesztés összesen	68 560	73 545	107,3%
	Mérleg szerinti vevőállomány összesen	57 872	57 760	99,8%

A **lakossági bruttó vevő állomány** kismértékben, 1,6 %-kal növekedtek 2018. év végéhez képest. A lakossági vevőállományra elszámolt értékvesztés összegét a kiszámlázásra került, de ki nem egyenlített, végrehajtásra beadott, lejárt tartozásokra számolta el társaságunk.

Az **üzletek bruttó vevőállománya** 9,7%-kal csökkent a 2018. évi kintlévőséghez képest, annak ellenére, hogy 4 új üzlet hasznosításával bővült az ágazat.

A **vagyongazdálkodásba vett földterületek bruttó vevőállományának** összege nagymértékben nőtt főként az egyik peresített partnerünk kintlévősége és főként a tulajdonos felé a vagyongazdálkodási tevékenységgel kapcsolatban elszámolt és kiszámlázott megbízási díj tartozás miatt, mely a csoport kintlévőségének 71%-át teszi ki. Fizetési felszólítások megküldésével, fizetési meghagyások benyújtásával társaságunk minden rendelkezésre álló lehetőséggel élt a követelések behajtása érdekében.

2019. december 31. fordulónapi bruttó kintlévőség 131 305 E Ft, míg erre elszámolt értékvesztés összege 2019. év végén 73 545 E Ft, így a nettó kintlévőség fordulónapi összege 57 760 E Ft.

Egyéb követeléseként 10 644 E Ft-ot tartunk nyilván. Ebből: adott előleg 4 084 E Ft, mely a vagyongazdálkodási kialakításra kerülő építési telken víziközmű kiépítése végett megfizetett előleg, munkavállalókkal szembeni követelés 325 E Ft, egyéb követelések 580 E Ft, társasház felújítási

alap 2 654 E Ft, helyi iparüzési adó túlfizetés összege 453 E Ft, kapott előleg áfa 2 548 E Ft.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2018. év	Megoszlás %-ban	2019. év	Megoszlás %-ban	Változás %-ban
Adott előlegek	1 778	27,8%	4 084	38,4%	229,7%
Munkabér előleg	225	3,5%	325	3,1%	144,4%
Egyéb követelés	580	9,1%	580	5,4%	100,0%
Társasház felújítási alap	1 943	30,4%	2 654	24,9%	136,6%
Adó túlfizetés hipa, kapott előleg áfa	1 866	29,2%	3 001	28,2%	160,8%
Összesen:	6 392	100,0%	10 644	100,0%	166,5%

III. **Értékpapírokkal** a társaságunk nem rendelkezik.

IV. **A pénzeszközök** fordulónapi értéke 35 215 E Ft. A Kft. pénzügyi helyzete a tárgyév folyamán kiszámíthatóan alakult. A korábban meghatározott **likviditáspolitikánk alapelve, hogy az ágazati feladatokból realizálódó pénzügyi bevételek fedezetet teremtsenek a szükséges üzemeltetési, fenntartási kiadások finanszírozására.** A befolyó bevételek szigorú heti kontrollja, és a kiadások ütemezésének megújítása következtében megfelelően alakultak a likvid pénzáramok egész évben.

C. **Az aktív időbeli elhatárolások** értéke 17 472 E Ft. Az adatok részletezését a *3/a. számú táblázat* tartalmazza. Ezen a soron szerepel a bevételek aktív időbeli elhatárolása 14 301 E Ft összegben és a költségek aktív időbeli elhatárolása 3 171 E Ft értékben.

Források, passzívák

D. **Saját tőke** mérlegben szereplő könyv szerinti értéke 2019. üzleti év fordulónapján 1 433 181 E Ft.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2018. év	2019. év
I. Jegyzett tőke	1 019 590	1 019 590
II. Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0
III. Tőketartalék	27 519	27 519
IV. Eredménytartalék	273 548	305 729
V. Lekötött tartalék	54 024	52 703
VI. Értékelési tartalék	0	0
VII. Adózott eredmény	30 860	27 640
Saját tőke összesen	1 405 541	1 433 180

I. **A jegyzett tőke** 1 019 590 E Ft, amely változatlan az előző évhez képest.

II. **A tőketartalék** a tulajdonos által megalakuláskor nyújtott végleges finanszírozási forrás összege. A tőketartalék értéke 27 519 E Ft, az előző évhez viszonyítva nem változott.

III. **Az eredménytartalékban** a Kft. megalakulásától 2019. december 31. fordulónapig tartó időszakának kumulált adózott eredményei szerepelnek. Az eredménytartalék 2019. év végén 305 729 E Ft.

IV. **A lekötött tartalék** összege 52 703 E Ft, mely tartalmazza egyrészt a vagyonkezelésbe kapott ingatlanok MötV 109. § (6) bekezdése szerint elszámolt értékcsökkenésnek megfelelő összegű visszapótlási kötelezettségét 1 008 E Ft értékben, a GZR–D–Ö-2016. számú pályázat keretében a

Nissan e-NV2000 kombi személygépjármű értékcsökkenés arányos még el nem számolt összegét 499 E Ft összegben, illetve a DAOP-5.2/c-14-k2-2014-0001 számú pályázatban érintett Kéttemplom köz projekt értékcsökkenés arányos még el nem számolt összegét 51 196 E Ft értékben.

E. Céltartalék képzésre került sor 19 690 E Ft összegben várható kötelezettség címen. Folyamatban lévő peres ügy miatt került sor a céltartalék képzésére. Jelenlegi Kéttemplom közti üzletet bérlő gazdasági társaság engedményezte mérleg fordulónapot megelőzően peresített követelését egy magánszemély részre, melyet a Kft. vitat. Az ügylet összegét és esedékességének időpontját tekintve bizonytalan, így céltartalék képzésére került sor.

V. A Kft. 2019. üzleti éve során 27 640 E Ft összegű adózott eredményt realizált.

F. Kötelezettségek értéke 748 509 E Ft, mely az előző évhez képest 54,3 %-kal növekedett. Ennek oka a vagyonkezelés céljából kapott földterület miatti hosszú lejáratú kötelezettségek emelkedése.

I. Hátrasorolt kötelezettségekkel társaságunk nem rendelkezik.

II. Hosszú lejáratú kötelezettségek 114,3 %-kal növekedtek, 548 197 E Ft értékben szerepelnek a mérlegben.

Beruházási és fejlesztési hitelek: Társaságunk változó kamatozású (kamatláb mértéke: 3 havi BUBOR + 1,8%) kölcsönszerződést kötött 2014. évben az OTP BANK Nyrt.-vel 237 000 E Ft összegben. A kölcsön futamidejének dátuma 2023. április 28. napja. A kölcsönszerződés biztosítékeként jelzálogjog bejegyzése megtörtént a 1144 hrsz. (Csányi J. krt.14.) és a 21920/3 hrsz. (Téglás utca 5.) ingatlanokra. A mérleg sor záróértéke 2019. év végére 79 600 E Ft, valamint a következő évi törlesztő részlet 34 000 E Ft, mely átsorolásra került a rövid lejáratú kötelezettsége közé.

Egyéb hosszú lejáratú hitelek között szerepelt 2018. év végén a 2017. augusztus 25-én üzembehelyezett elektromos személygépjármű (Nissan e-NV2000 kombi) éven túli lízing törlesztő összege. Az ügylettel kapcsolatos 1949/2017. (XII.12.) Korm. határozata 2017. december 12-én került kihirdetésre. A futamidő vége 2020. szeptember 15. A 2019. évi egyéb hosszú lejáratú hitelek mérleg sor értéke: 0 Ft, mivel a következő évben esedékek törlesztő rész a rövid lejáratú hitelek sorban található.

Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között szerepel a Mátis K. utca 10. szám alatti épület felújításához kapcsolódó - 39 hónap időtartamra szóló - jótállási biztosíték 14 999 E Ft összege, valamint a vagyongazdálkodásra átadott földterületek és egyéb ingatlanok értéke 453 598 E Ft értékben.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2018. év Tárgy év	Összetétel %	2019. év Tárgy év	Összetétel %	Változás %-a
I. Hátrasorolt kötelezettségek	0		0		
Beruházási és fejlesztési hitelek	113 600	23,4%	79 600	10,6%	70,1%
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	2 707	0,6%	0	0,0%	0,0%
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	139 507	28,8%	468 597	62,6%	335,9%
<i>Ebből vagyonkezelés miatti kötelezettség</i>	<i>124 508</i>	<i>89,2%</i>	<i>453 598</i>	<i>60,6%</i>	<i>364,3%</i>

II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	255 814	52,7%	548 197	73,2%	214,3%
Rövid lejáratú kölcsönök				0,0%	
Rövid lejáratú hitelek	43 085	8,9%	36 707	4,9%	85,2%
Vevőktől kapott előleg	18 548	3,8%	28 645	3,8%	154,4%
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	62 213	12,8%	14 654	2,0%	23,6%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	105 378	21,7%	120 306	16,1%	114,2%
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	229 224	47,3%	200 312	26,8%	87,5%
Összesen	485 038	100,0%	748 509	100,0%	154,3%

Fennálló hitelek, lízingek 3 évre terjedő finanszírozása

A Téglás u. 5. szám alatti ingatlan felújítására felvett 237 000 E Ft összegű kölcsön, 34 000 E Ft/év törlesztő részlet, illetve kölcsön kamatának kifizetése, a befolyó bevételből részben biztosított, másrészt az üzlet ágazat tevékenységből befolyó bevétel biztosít fedezetet.

A Nissan elektromos gépjármű 1 330 E Ft összegű éves lízingdíjára a vállalászási tevékenységből befolyó, pénzügyileg realizált bevétel jelent fedezetet. Lízing futamideje: 2020. szeptember 15., időarányos lízing díj összeg 997 E Ft.

III. Rövid lejáratú kötelezettségek teszik ki a kötelezettségek 26,8%-át, azaz 200 312 E Ft-ot, mely bázisához viszonyított összege csökkent 12,6 %-kal.

Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök között mutatjuk ki a hosszú lejáratú kölcsön és lízing 2020. évben esedékes törlesztő részletét, melynek összege 36 707 E Ft, mely 14,8 %-kal csökkent az előző évhez képest.

Vevőktől kapott előlegek között 2017. szeptemberétől szerepeltetjük az egyösszegű befizetések összegét, így fordulónapi értéke 28 645 E Ft.

A szállítói kötelezettségek értéke 14 654 E Ft, mely csökkent az előző évhez képest; mely 76,4 %-os csökkenés. Lejárt határidejű tartozást nem tartalmaz a szállítói kötelezettség állomány.

A korábbi években kialakult kedvező likviditási helyzet lehetővé tette a szállítói állomány folyamatos kiegyenlítését. A számlák kifizetése határidőre megtörtént.

Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek: e soron szereplő összegek a fordulónapon fennálló, esedékességű adótartozások, melyeket az esedékességi határidőig kiegyenlítettünk.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2018. év	Megoszlás % -ban	2019. év	Megoszlás % -ban	Változás % -ban
ÁFA kötelezettség	0	0,0%	6 864	5,7%	
Munkabér	14 831	14,1%	14 889	12,4%	100,4%
Munkabér után fizetendő adók, járulékok	19 412	18,4%	15 322	12,7%	78,9%
Egyéb adók	2 353	2,2%	4 330	3,6%	184,0%
Bérbe adott üzletek által fizetett biztosíték	39 593	37,6%	37 794	31,4%	95,5%
Lakásbérlok által fizetett óvadék	24 467	23,2%	37 728	31,4%	154,2%
Egyéb kötelezettség	4 722	4,5%	3 379	2,8%	71,6%
Összesen	105 378	100,0%	120 306	100,0%	114,2%

A Kft-nek 2019. év végén lejárt köztartozása nem volt.

A Kft. vezetése 2019. évben sem vállalt kezességet, vagy más, nem említett kötelezettséget. A társaságnak környezetvédelmi kötelezettsége sincs.

Cégünk adó és egyéb fizetési kötelezettségeit folyamatosan teljesíti, adó és egyéb köztartozásunk nincs.

G. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások állománya 416 783 E Ft. Az adatok részletezését a *3/b. sz. táblázat* tartalmazza.

Az elhatárolt bevételek összege 284 473 E Ft, mely között szerepel 232 265 E Ft összegben a fejlesztési célra elkülönített összeg.

Költségek, ráfordítások passzív elhatárolásként szerepel 39 592 E Ft.

Halasztott bevételként elhatárolt támogatások

A halasztott bevétel soron szerepel 92 718 E Ft, mely a beruházásokra elnyert pályázati támogatások későbbi évekre elhatárolt összege. Ennek bevételként történő elszámolása a beszerzett eszközök értékcsökkenésével arányosan történik meg.

DAOP-5.1.2/C-09-2F-2011-0001 Rákóczi úti projekt mérleg forduló napi értéke: *41 023 E Ft.*

DAOP-5.2/C-14-K2-2014-0001 Kéttemplom-köz üzletek portálfelújítása, tető és homlokzat felújítások projekt mérleg forduló napi értéke: *51 196 E Ft.*

2016/205. Elektromos autó e-Mobilitás GZR-D-Ö-2016. számú pályázat keretében Nissan e-NV2000 kombi személygépjármű 1 500 E Ft támogatás címén kapott összegből *499 E Ft* a fordulónapi elhatárolás összege.

Jelzálogjoggal terhelt kötelezettségek, támogatások

DAOP-5.1.2/C-09-2F-2011-0001 Rákóczi út-Vasútkert revitalizációja projektre nyújtott vissza nem térítendő támogatás 47 785 E Ft. Biztosíték: 4120/A/2 hrsz. ingatlan, 4122/A/2 hrsz. ingatlan, 4127/A/2/A/1 hrsz. ingatlan.

DAOP-5.2/C-14-K2-2014-0001 Kéttemplomköz üzletek portál és tetőfelújítása projektre nyújtott vissza nem térítendő támogatás 56 992 E Ft. Biztosíték: 480/5 hrsz. ingatlan.

2014. évben az OTP BANK Nyrt.-vel kötött 237 000 E Ft Kölcsönszerződés biztosítékként jelzálogjog bejegyzése a 1144 hrsz. és a 21920/3 hrsz. ingatlanok kerültek.

A Kft. kizárólagos tulajdonában álló Kecskemét belterület, 21920/3 hrsz. alatti, Téglás utca 5. szám alatt lévő ingatlanból a „B” és „C” jelölésű lépcsőházakban található 40 db lakás vonatkozásában öt éves határozott időtartamra (2021. április 30. napjáig), ellenérték fejében átruházta azt a jogot, hogy a lakások magánszemélyeknek való bérbeadása tekintetében Bérlő személyét a szerződő fél meghatározza (bérlőkijelölési jog). Az értékesítésből 75 000 E Ft bevétele keletkezett, melyből a tárgy évre jutó bevétel 15 000 E Ft volt.

2016/205. Elektromos autó e-Mobilitás GZR–D–Ö-2016. számú pályázat keretében Nissan e-NV2000 kombi személygépjármű 1 500 E Ft támogatást nyert el. A lízing ügyletre vonatkozó kormányzati határozat száma: 1949/2017. (XII.12.). Lízing futamideje: 2020. szeptember 15.

2017. decemberében a Kft. 228 000 E Ft összegben, majd 2019. májusában 12 000 E Ft összegben 10 éves (2029. május 31. napjáig szóló) időtartamra bérlőkijelölési jogot értékesített, ezen kívül 2019. szeptemberében 9 éves és 9 hónapos bérlőkijelölési jogot értékesített 6 486 E Ft összegben, melyek elhatárolása megtörtént. A pénzügyileg realizálódott bevétel fedezetet jelent a jelenlegi ingatlan fenntartásához.

Eredménykimutatáshoz kapcsolódó adatok, kiegészítések (összköltség eljárással készített eredménykimutatás séma szerinti tételszám bontásban)

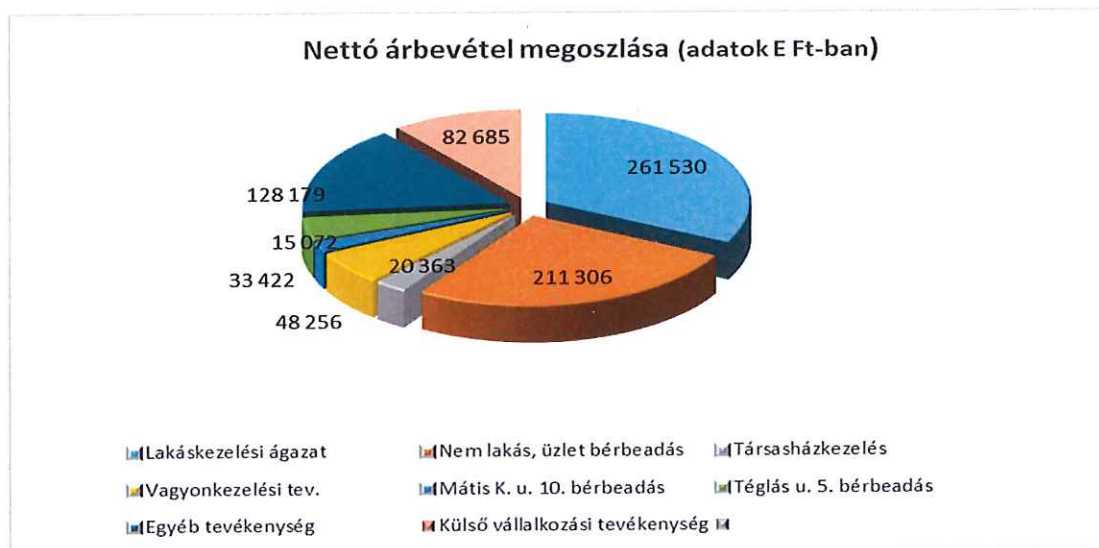
I. Az értékesítés nettó árbevétele 2019. évben 800 813 E Ft volt, ez 4,7 %-os csökkenés 2018. évhez képest.

Az értékesítés nettó árbevétele főbb tevékenységi bontásban

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Nettó árbevétel	%-ban
Lakásgazdálkodási ágazat	261 530	32,7%
Nem lakás, üzlet bérbeadás	211 306	26,4%
Társasházkezelés	20 363	2,5%
Vagyonkezelési tevékenység	48 256	6,0%
Mátis K. u. 10. bérbeadás	15 072	1,9%
Téglás u. 5. bérbeadás	33 422	4,2%
Egyéb tevékenység	128 179	16,0%
Külső vállalkozási tevékenység	82 685	10,3%
Összesen	800 813	100,0%

Lakásgazdálkodási ágazat nettó árbevétele a 2019. évi nettó árbevétel 32,7 %-át teszi ki, az üzlet ágazat nettó árbevétele az össz nettó árbevétel 26,4 % -át adja, az egyéb tevékenység és a külső vállalkozási tevékenység képvisel 26,3 %-ot. Az összes 2019. évi nettó árbevételből való részesedése a másik 3 ágazatnak - *vagyonkezelés, saját tulajdonú ingatlan bérbeadás, társasházkezelés* - összesen 14,6 %-ot tesz ki.



II. Aktivált saját teljesítmények értéke: 12 473 E Ft a saját kivitelezésben előállított eszközök értéke, mely a Kéttemplom köz 13-15. szám alatti üzletek felújításához, illetve a Mátis Kálmán u. 10. szám alatti 38 lakásos tömbház felújításhoz kapcsolódóan végzett saját teljesítmény összege.

III. Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek értéke 2019. évben **125 070 E Ft** volt. Az egyéb bevételek 56,39 %-t teszi ki a 2019-ben értékesített ingatlanok ellenértéke, melyek az értékesítés előtt a társaság tárgyi eszközei között szerepeltek.

Megnevezés	2018. év	2019. év	Index %-ban bázishoz
Értékesített tárgyi eszköz bevétele	28	70 535	251910,7%
<i>Ebből: ingatlanértékesítés</i>	0	70 350	
Üzleti évhez kapcsolódó egyéb bevételek	26 184	35 796	136,7%
<i>Káreseményekkel kapcsolatos bevétel</i>	799	107	13,4%
<i>Késedelmi kamat címén kapott összeg</i>	72		0,0%
<i>Végrehajtás, lakáskiürítés, fizetési meghagyás megtérült értéke</i>	4 318	1 723	39,9%
<i>5 évre szóló bérlőkijelölési jog 2016-től</i>	15 000	15 000	100,0%
<i>10 évre szóló bérlőkijelölési jog 2019-től</i>	0	14 222	0,0%
Értékvesztés visszaírás	5 673	2 392	42,2%
Visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás	7 048	3 395	48,2%
<i>Munkaerőpiaci támogatás</i>	2 971	313	10,5%
<i>DAOP pályázatok Écs arányos visszaírása</i>	2 083	2 083	100,0%
Működési támogatás lakásgazdálkodás bővülő feladatai miatt	52 158	12 952	24,8%
Egyéb bevételek	91 091	125 070	137,3%

Egyéb bevételek munkaerőpiaci bérköltség (bruttó bér és járulékai erejéig) támogatás pénzügyileg teljesített részletezése

Támogatást nyújtó szerevezet	Támogatás célja	Támogatás 2019. évi összege
BKKM-i Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatal	hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás	313
Összesen		313

Társaságunknál 2019. évben a megváltozott munkaképességű foglalkoztatottak átlagos statisztikai létszáma 2,67 fő volt.

IV. Anyagjellegű ráfordítások összege: 428 705 E Ft, mely 15,2 %-kal csökkent a 2018. évihez képest, legfőbb tétele 309 861 E Ft értékben (72,3 %) az igénybevett szolgáltatások értéke, melynek 51,7 %-át a lakáságazat és az egyéb tevékenység ágazat költségei tesznek ki.

Igénybevett szolgáltatások összetétele és az egyéb igénybevett szolgáltatások jelentősebb tételei

Megnevezés	Összeg E Ft-ban
Szállítás, rakodás	81
Bérleti és használati díjak	7 704
Karbantartási és javítási költségek	81 010
Hirdetés, reklám költsége	3 696
Oktatás, továbbképzés költsége	515
Könyvvizsgálói, ügyvédi, tanácsadói díjak	27 578
Egyéb igénybevett szolgáltatások költsége	189 277
<i>Ebből: Homokbánya lakbér (KMJV általi kiszámlázás)</i>	<i>58 381</i>
<i>Ebből: Közös költség</i>	<i>23 134</i>
<i>Ebből: Takarítás költsége</i>	<i>12 967</i>
<i>Ebből: távhő költsége</i>	<i>11 303</i>
<i>Ebből: kazánüzemeltetés költsége</i>	<i>5 058</i>
<i>Ebből: posta, telefon, internet</i>	<i>8 473</i>
Összesen	309 861

Igénybevett szolgáltatások ágazatonkénti részletezése

adatok E Ft-ban

Ágazat	Igénybevett szolgáltatások összege	Megosztás %-ban
Lakáskezelési ágazat	77 207	24,9%
Nem lakás, üzlet bérbeadási tevékenység	31 128	10,0%
Külsős, vállalozási tevékenység	44 873	14,5%
Központi általános	31 710	10,2%
Társasházkezelés	2 279	0,7%
Vagyonkezelési tevékenység	34 500	11,1%
Téglás u. 5. bérbeadási tevékenység	2 653	0,9%
Mátis K. u. 10. bérbeadási tevékenység	2 471	0,8%
Egyéb tevékenység	83 037	26,8%
Összesen	309 861	100,0 %

V. A személyi jellegű ráfordítások összege 350 218 E Ft, amely a bérköltség 272 360 E Ft, a személyi jellegű egyéb kifizetés 24 957 E Ft és a bérjárulékok 52 901 E Ft együttes összege. A személyi jellegű ráfordítások összege a bázisértékhez képest 4,8 %-kal növekedett.

VI. Értékcsökkenési leírás: összege 48 067 E Ft, amely 15,2%-kal nőtt az előző évhez képest. Az amortizáció alapja a tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értéke.

VII. Egyéb ráfordítások: összege 75 708 E Ft, amely a bázis értéktől 89,12 %-kal nagyobb. A emelkedés fő oka, hogy itt szerepelnek a 2019. évben értékesítésre került ingatlanok nyilvántartás szerinti értéke, illetve Társaságunk a várható kötelezettségekre céltartalékot képzett.

Jellemzően felmerült egyéb ráfordításként elszámolt tételek: az értékesítésre került tárgyi eszközök nyilvántartás szerinti értéke 20 252 E Ft, káreseményekkel, kötbérrel kapcsolatban 133 E Ft, egyéb támogatások 250 E Ft, céltartalék képzés 19 690 E Ft, elszámolt értékvesztés 7 375 E Ft, adók 27 726 E Ft.

A) Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye: 35 658 E Ft.

B) Pénzügyi műveletek eredménye: -2 763 E Ft.

Pénzügyi műveletek bevételeinek értéke összesen: 3 E Ft, amely a lekötött betétek után realizált kamatok értéke.

Pénzügyi műveletek ráfordításainak értéke: 2 766 E Ft, mely az OTP Bank Nyrt-től felvett hosszú lejáratú hitel 2019. évi kamata.

C) Adózás előtti eredmény: 32 895 E Ft.

X. Adófizetési kötelezettség: Társasági adó összege 5 255 E Ft.

D) Adózott eredmény: 27 640 E Ft.

Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslat

A Felügyelő Bizottság javasolja a tulajdonosnak, hogy a KIK-FOR Kft. 2019. évi 27 640 E Ft adózott eredményét eredménytartalékba helyezze.

CASH FLOW kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A cash flow kimutatás – az 5. számú táblázat szerint – tükrözi a Kft. finanszírozási szerkezetét, a finanszírozás forrásait, valamint a képződött pénzeszközök felhasználását.

2019. évben **187 785 E Ft** pénzeszköz csökkenés következett be a 2018. december 31-i állományához képest.

A működési cash flow értéke 2019. évben 39 605 E Ft volt. Meghatározó összetevőként a *korrigált* adózás előtti eredményt, valamint a tárgyi eszközként nyilvántartott ingatlanok értékesítését emelem ki, ezen túl az aktív időbeli elhatárolás hatása is befolyásolt a szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változását. Továbbá pozitívként kiemelendő tényező, hogy a cég általános működési tevékenysége során kumulálódó vevőállomány csökkent, az egyéb követelés kis mértékben emelkedett. A tárgyévben a Kft. biztató pénzügyi eredményt realizált, melynek hatására pozitív cash-flow termelésére volt képes.

A befektetési cash flow értéke 2019. évben -259 885 E Ft értékben hatott csökkentőleg a befektetett eszköz beszerzés a pénzállományra, értékesítés összege, valamint a Mátis u. 10. szám alatti felújítás értéke, itt az értékesítések pénzügyi hatását emelném ki.

A finanszírozási cash flow értéke 2019. évben – 30 383 E Ft. A pénzeszköz állományt az elektromos gépjármű beszerzése kapcsán visszafizetett lízing csökkentette, valamint 12 952 E Ft értékű véglegesen kapott lakásbérbeadási jogok végrehajtásához kapcsolódó támogatás növelte. Csökkentőleg hatott 34 000 E Ft értékben a Téglás u. 5. szám alatti ingatlan beruházáshoz felvett hitel tőketörlesztő részlete, továbbá a vagyonkezelésre tekintettel hosszú lejáratú kötelezettség változása következett be.

Tájékoztató jellegű kiegészítések

I. Létszámhelyzet bemutatása

Megnevezés	Átlagos statisztikai állományi létszám (fő)	Bruttó bér E Ft	Személyi jellegű kifizetés E Ft	Bér-járulékok E Ft
Főállású teljes munkaidős foglalkoztatás				
Fizikai	25,43	77 795	6 143	15 123
Szellemi	37,48	166 664	18 035	34 571
Főállású nem teljes munkaidős foglalkoztatás				
Fizikai	2,25	3 742	51	670
Szellemi	3,25	9 118	320	708
További munkaviszonyban állók	4,87	5 975	367	94
Állományba nem tartozók				
(FB tag, megbízási jogviszony)		9 066	41	1 735
Foglalkoztatottak összesen	73,28	272 360	24 957	52 901

A Társaság éves **statisztikai állományi létszáma 2019. évben 73,28 fő**, mely a bázis időszakhoz viszonyítva nem változott (2018. évben 73,43 fő volt).

A statisztikai létszám összetétele: 37,8 % fizikai dolgozó, 62,2 % szellemi foglalkozású.

Statisztikai létszám alakulása

Megnevezés	Január	Február	Március	Április	Május	Június	Július	Augusztus	Szeptember	Október	November	December
Állományi létszám	73,59	73,14	71,74	72,00	71,00	69,78	71,65	74,39	74,00	74,01	73,57	72,00

A vezető tisztségviselők, a felügyelő bizottság és a könyvvizsgáló üzleti év után járó járandóságainak összegét 2019. évre az alábbi táblázat tartalmazza:

	<i>adatok Ft-ban</i>
Vezető tisztségviselők díjazása (bruttó munkaviszony)	39 845 398 Ft
Könyvvizsgáló díjazása (nettó számlás)	2 400 000 Ft
Felügyelő bizottság díjazása (bruttó egyéb jogviszony)	3 860 000 Ft

II. 2019. évi környezetvédelmi információk

A Kft. 2019. évben is betartotta a környezetvédelmi előírásokat, szabályokat.

A társaság szolgáltatásainak káros környezeti hatásait - az adott technológiai körülmények között – az elérhető legkisebb szinten igyekszik tartani. A tevékenységgel minimális mértékben együtt járó, elkerülhetetlen környezetterhelés ellenőrzött, a környezetvédelmi törvények, előírások és szabványok követelményeinek megfelelő.

A talajterhelési díj bevallása és megfizetése megtörtént.

A tűzvédelmi eszközöket, oltó berendezéseket ciklikusan ellenőriztetjük, csere esetén azokat az előírásoknak megfelelő töltetű készülékekkel váltjuk fel.

A javítás, karbantartás és felújítási feladatok ellátása során keletkező hulladékok előírt kezelése biztosítva van, dokumentálása a jogszabályoknak megfelelő.

A kommunális hulladékot és a papírhulladékot a Nemzeti Hulladékgazdálkodási Koordináló és Vagyonkezelő Zrt. és a Duna-Tisza közti Hulladékkezelő Nonprofit Kft. szállíttatja el.

Hulladék neve	Mennyiségi egység	Nyitó készlet	Növekedés	adatok I-ben	
				Csökkenés	Záró készlet
Kommunális hulladék	liter	0	205 377	205 377	0

Az előző évekhez képest jelentősen megnövekedett elszállított mennyiséget a rendkívüli szállítás megrendelése indokolja a Petőfi Sándor utca 18-20. épületeknél.

A környezetvédelemmel kapcsolatosan felmerült költségek:

Veszélyes és kommunális hulladék szállítási költség 2019. évben: 1 579 525 Ft.

A Kft.-nek európai uniós vagy egyéb jogszabályok alapján környezetvédelmi kötelezettsége nem volt, környezetvédelmét közvetlenül szolgáló eszközzel nem rendelkezik.

A környezetvédelmet közvetlenül szolgálja a Kft. által 2017. augusztus 25-én 11 528,8 E Ft összegért beszerzett elektromos gépjármű, melynek a számviteli törvény szerinti fordulónapi értéke 3 903,1 E Ft.

III. Egyéb információk

- A felügyelő bizottság tagjai, a könyvvizsgáló és az ügyvezető igazgató részére kölcsön, előleg juttatására 2019. évében nem került sor, nevükben nem történt garancia vállalás.
- Korábbi vezető tisztségviselőkkel, felügyelő bizottsági tagokkal szemben nyugdíjfizetési kötelezettségünk nincs.
- A 2019. évben hatósági ellenőrzés nem volt. 2019. január 8-9-én a Magyar Államkincstár BKKM-i Igazgatóság Állampénztári Irodája utánkövetéses helyszíni ellenőrzés keretében vizsgálata a projekt fenntartási kötelezettség teljesítését.
- A beszámoló adatai könyvvizsgálattal alátámasztottak.
- A Kft. belső ellenőrt foglalkoztat, aki megállapításokat tesz az ellenőrzött területre vonatkozóan, melyekre intézkedési terv készül, melynek teljesítése végrehajtásra kerül.
- A könyvvizsgáló a tárgyévi üzleti évben egyéb bizonyosságot nyújtó, adótanácsadói és egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokat nem végzett a Kft. számára.
- A Kft. folyamatban lévő peres ügye: A Kft. pert indított egyik haszonbélőjével szemben haszonbérleti díj meg nem fizetése miatt (10.G.21.110/2018/38), illetve az egyik üzletbélőnk engedményezte egy magányszemély részére a Kft. -vel szembeni követelését. A cégnek nincs jövőbeni nyugdíjfizetési vagy végkielégítés fizetési kötelezettsége.
- A társaságnak nincs hátrasorolt eszköze és kötelezettsége.
- A társaságnak kutatás - és a kísérleti fejlesztés tárgyévi költsége nem merült fel.
- A Kft.-nek függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségvállalása nincs.
- Cégnyilvántartásban az adatváltozások átvezetésre, bejegyzésre kerültek.
- A Kft. a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló törvény szerinti elektronikusan közzeendő információkat a honlapon megjelenítette.

Összegzés

A társaság működése megfelelt az üzleti terv szerinti tulajdonosi elvárásoknak. A felügyelő bizottsági határozatok végrehajtása megtörtént.

A társaságnál 2019. évben is biztosított volt a törvényes működés minden feltétele. Számottevő hiányosságot sem a tulajdonosi ellenőrzés, sem hatóság nem állapított meg.

A Kft. szakembergárdája kész az előtte álló fokozott kihívásoknak megfelelni, és alkalmazkodni a lakosság, a tulajdonosok és a jogszabályok által támasztott követelményekhez.

A Kiegészítő melléklet és az Üzleti jelentés csatolt táblázatai a Számviteli Törvény, illetőleg a társaság Számviteli Politikája által előírt információkat tartalmazzák, és valós képet mutatnak a Kft. 2019. évi gazdálkodásáról és az érvényesülő tendenciákról.

Kecskemét, 2020. március 31.



Minda Imre László
Ügyvezető Igazgató

Táblázatok
a 2019.évi kiegészítő mellékletéhez

- 1. Mutatók a vállalkozás vagyonának, likviditásának, anyagi helyzetének átfogó elemzéséhez**
- 2. Befektetett eszközök állományváltozása**
- 3. Az aktív és passzív időbeli elhatárolások**
- 4. Társasági adó elszámolása**
- 5. Cash flow kimutatás**



VAGYONI, PÉNZÜGYI, JÖVEDELMI ARÁNYMUTATÓK

Jövedelmezőségi mutatók

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1. ROE-Saját tőke jövedelmezősége (%)	Adózott Eredmény/Saját tőke	27 640	1 433 181	1,93%
2. ROA-Eszközarányos jövedelmezőség (%)	Adózott Eredmény/Összes eszköz	27 640	2 618 163	1,06%
3. ROS-Árbevétel arányos jövedelmezőség (%)	Adózott Eredmény/Nettó árbevétel+Egyéb bevételek	27 640	925 883	2,99%
4. Eszközök jövedelem termelő képessége	Üzemi tevékenység eredménye/Összes eszköz	35 658	2 618 163	1,36%
5. Élőmunka jövedelmezősége (%)	Adózott Eredmény/Személyi jellegű ráfordítás	35 658	350 218	10,18%
6. Egy főre jutó adózott eredmény	Adózott Eredmény/Átlagos állományi létszám	27 640	73,28	37718,34%
7. Élőmunka termelékenysége	Nettó árbevétel / Átlagos állományi létszám	800 813	73,28	10 928
8. Eredmény szerkezeti mutató (%)	Üzemi tevékenység eredménye/Adózás előtti eredmény	35 658	32 895	108,40%

Hatékonysági mutatók

Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1. Összes eszköz forgása	Nettó Árbevétel/Összes Eszköz	800 813	2 618 163	31%
2. Forgó eszközök forgása	Nettó Árbevétel/Forgóeszközök-Értékpapírok	800 813	104 680	765%
3. Befektetett eszközök forgása	Nettó Árbevétel/Befektetett eszközök	800 813	2 496 011	32%
4. Vevők forgási ideje napokban	(Vevők tartozása/Nettó Árbevétel) x 365	158	2 194	26,33
5. Szállítók forgási ideje napokban	(Szállítók +Váltótartozások/Anyagjellegű ráfordítások) x 365	40	1 175	12,48

Tőkeszerkezeti és eladósodottsági mutatók

Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1. Tőkeellátottsági mutató (%)	Saját tőke/Összes eszköz	1 433 181	2 618 163	54,74%
2. Eladósodottsági mutató (%)	Kötelezettségek/Összes eszköz	748 509	2 618 163	28,59%
3. Nettó forgótőke ellátottság (%)	(Forgóeszközök-Rövid lej.kötelezettségek)/Forgóeszközök	-95 632	104 680	-91,36%
4. Likviditási mutató	Forgóeszközök/Rövid lej.kötelezettségek	104 680	200 312	52,26%
5. Gyorsarány mutató (likviditási mutató)	(Forgóeszközök - Készletek)/Rövid lej. Kötelezettségek	103 619	200 312	51,73%
6. Adósságszolgálati fedezet	(Adózott eredmény+ÉCS+Hosszú lej.hitelek kamatai)/ (Hosszú lej.hitelek törlesztése+Hosszú lej.hitelek kamatai)	78 473	550 963	14,24%
7. Kamatfedezeti mutató	Üzemi tev.eredmény/Fizetett kamatok	35 658	2 766	1289,15%
8. Tőkeszerkezet	Idegen tőke / Összes forrás	748 509	2 618 163	28,59%

Egyéb mutatók

Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1. Rövid.lej.hitelek aránya a forgóeszközökhöz (%)	Rövid lej.hitelek/Forgóeszközök	36 707	104 680	35,07%
2. Rövid.lej.hitelek aránya az árbevételhez (%)	Rövid lej.hitelek/Nettó árbevétel	36 707	800 813	4,58%
3. Tőkeviasszaforogatás mértéke (%)	Adózott eredmény/Saját tőke	27 640	1 433 181	1,93%

BEFETETETT ESZKÖZÖK ÁLLOMÁNY VÁLTOZÁSA

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Nyitó állomány 2019.01.01.	Állománynövekedés		Állománycsökkenés		Záró állomány 2019.12.31.
		Aktiválás tárgyévi ÉCS	Egyéb növ.	Értékesítés kivezetés	Egyéb	
Immateriális javak	12 488	30			1 660	10 858
Ingatlanok	988 950	82 354		7 530	9 188	1 054 586
Földterület	18 661					18 661
Apportba kapott ingatlanok	39 971			14 237		25 734
Apportba kapott földterület	11 210			2 364		8 846
Téglás u. 5. A,B,C földterület	51 480					51 480
Mátis K. u. 10. földterület	0	27 200				27 200
Téglás u. 5. A, B,C lakóingatlan	455 292					455 292
Mátis K. u. 10. lakóingatlan	0	643 480	5 707			649 187
Téglás u. 5. parkoló	491					491
Mátis K. u. 10. tároló	0	1 049	198			1 248
Kerékpártároló	3 237					3 237
Vagyonkezelésbe átvett földterület	115 404		329 090			444 494
Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	11 801					11 801
Idegen ingatlanon végzett felújítás	2 029					2 029
Műszaki gépek, berendezések	70 732	9 909		1 264	1 877	77 499
Egyéb berendezések, felszerelések	68 161	1 333	132	134	2 523	66 968
Befejezetlen beruházások	4 472					4 472
Felújítás	477 805	5 663	277 176		758 454	2 189
Bruttó érték összesen	2 332 185	771 018	612 303	25 529	773 702	2 916 274
Immateriális javak	11 430	385			1 660	10 155
Ingatlanok	230 433	20 035		2 214		248 254
Földterület	0					0
Apportba kapott ingatlanok	2 535	672		1 664		1 543
Apportba kapott földterület	0					0
Téglás u. 5. A,B,C földterület	0					0
Mátis K. u. 10. földterület	0					0
Téglás u. 5. A, B,C lakóingatlan	30 450	9 106				39 556
Mátis K. u. 10. lakóingatlan	0	8 222				8 222
Téglás u. 5. parkoló	0					0
Mátis K. u. 10. tároló	0	14				14
Kerékpártároló	365	162				526
Vagyonkezelésbe átvett földterület	0					0
Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	3 469	236				3 705
Idegen ingatlan felújítása	123	40				163
Műszaki gépek, berendezések	63 308	2 945		1 264	1 877	63 111
Egyéb berendezések, felszerelések	53 721	6 250		134	2 523	57 314
Befejezetlen beruházások						0
Felújítás						0
Értékcsökkenés összesen	395 833	48 067	0	5 276	6 060	432 563
Immateriális javak	1 058	-355	0	0	0	703
Ingatlanok	758 517	62 319	0	5 316	9 188	806 332
Földterület	18 661	0	0	0	0	18 661
Apportba kapott ingatlanok	37 436	-672	0	12 573	0	24 191
Apportba kapott földterület	11 210	0	0	2 364	0	8 846
Téglás u. 5. A,B,C földterület	51 480	0	0	0	0	51 480
Mátis K. u. 10. földterület	0	27 200	0	0	0	27 200
Téglás u. 5. A, B,C lakóingatlan	424 842	-9 106	0	0	0	415 736
Mátis K. u. 10. lakóingatlan	0	635 258	5 707	0	0	640 965
Téglás u. 5. parkoló	491	0	0	0	0	491
Mátis K. u. 10. tároló	0	1 035	198	0	0	1 234
Kerékpártároló	2 872	-162	0	0	0	2 711
Vagyonkezelésbe átvett földterület	115 404	0	329 090	0	0	444 494
Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	8 332	-236	0	0	0	8 096
Idegen ingatlan felújítás	1 906	-40	0	0	0	1 866
Műszaki gépek, berendezések	7 424	6 964	0	0	0	14 388
Egyéb berendezések, felszerelések	14 440	-4 917	132	0	0	9 654
Befejezetlen beruházások	4 472	0	0	0	0	4 472
Felújítás	477 805	5 663	277 176	0	758 454	2 189
Nettó érték összesen	1 936 352	722 951	612 303	20 253	767 642	2 483 711

Aktív időbeli elhatárolás
2019. december 31-én

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2018. év	2019. év	Index %-ban
			bázishoz
Áramdíj, bérleti díj, gázdíj, szolgáltatási díj	875	374	42,7%
Kecskeméti Lapok könyvelési díj	65	65	100,0%
Üres lakások támogatása	56 704	5 515	9,7%
Üzletek elhatárolt bérleti díja	280	123	43,9%
Tankerületi központ bevétel	1 448	0	0,0%
Megbízási díj Homokbánya	1 660	2 140	128,9%
TOP lakásfelújítások	5 740	5 740	100,0%
Megrendelésre végzett munkák	4 836	344	7,1%
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	71 608	14 301	20,0%
Előfizetési díjak	337	516	153,1%
Biztosítások	1 847	2 164	117,2%
Könyvvizsgálat	400	400	100,0%
Bérleti díj beszámítása	12	15	125,0%
Hirdetési díj	5	7	140,0%
Tagdíj	9	9	100,0%
Parkolási bérletek	1 366	0	0,0%
Csekkes számlanyomtatvány	62	61	98,4%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	4 038	3 172	78,6%
Aktív időbeli elhatárolás összege	75 646	17 473	23,1%

Passzív időbeli elhatárolás
2019. december 31-én

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2018. év	2019. év	Index %-ban
			bázishoz
Költségalapú bérlakások lakbér elhatárolása	12 853	7 228	56,24%
Téglás u.5.bérbeadása során egyösszegű befizetések	3 254	2 688	82,61%
Téglás u.5/BC .bérőlkijelölési jog	35 000	20 000	57,14%
Üres lakások támogatás	4 546	4 546	100,00%
Bérőlkijelölési jog 10 évre	228 000	232 265	101,87%
Üzletek bérleti díja	16 730	17 746	106,07%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	300 383	284 473	94,70%
Áramdíj	905	1 418	156,69%
Vízdíj	911	2 456	269,59%
Gázdíj	4 694	3 938	83,89%
Távfűtés	0	1 115	
Telefon, internet	157	175	111,46%
Közös költség	107	29	27,10%
Postaköltség	231	275	119,05%
Takarítás díja	547	461	84,28%
Gondnoki feladat, ügyintézés díja	287	0	0,00%
Vagyonkezelési tevékenység díja	350	450	128,57%
Adatfeldolgozás,másolás	30	30	100,00%
Ügyvédi díj	957	597	62,38%
Biztonsági szolgálat díja	930	1 109	119,25%
Karbantartási költség	10 249	399	3,89%
Vagyongazdálkodási modul, LIBRA használat	0	916	
Szoftvehasználati díj	78	77	98,72%
Üzemanyagköltség	256	240	93,75%
Homokbánya lakbér	4 889	5 209	106,55%
Munkavédelmi szolgáltatás	180	180	100,00%
Szemét és értékszállítás	239	414	173,22%
Táppénz munkáltatót terhelő része	123	50	40,65%
Energetikai tanúsítvány	1 875	0	0,00%
Egyéb szolgáltatások	662	540	81,57%
Vezetői prémium és járulékai	15 355	19 514	127,09%
Tankerület központ kiadás	1 393	0	0,00%
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	45 405	39 592	87,20%
Rákóczi út 18,20,26 projekt	41 979	41 023	97,72%
Kéttemplomköz projekt	52 323	51 196	97,85%
Elektromos autó e-Mobilitás	925	499	53,95%
Halasztott bevételek	95 227	92 718	97,37%
Passzív időbeli elhatárolások összesen	441 015	416 783	94,51%

**Társasági adó elszámolás
2019. év Tény**

adatok E Ft-ban

Adózás előtti eredmény:	32 895
Adóalapot módosító tételek	
1.) Csökkentő tételek (TAO tv. 7.§)	
Társasági adótörvény szerinti ÉCS, eszköz kivezetés	47 491
Terven felüli értékcsökkenés visszaírás	0
Tárgyi eszköz állományból történő kivezetése bevétel	20 252
Lekötött tartalékba történő átvezetés	0
Értékvesztés visszaírása	2 392
Önellenőrzés során megállapított adóévi bevételként elszámolt összeg	0
Fejlesztési tartalék képzés	0
Adomány igazolt összege	30
Csökkentő tételek összesen	70 165
2.) Növelő tételek (TAO tv.8.§)	
Céltartalék képzés	19 690
Sztv. alapján elszámolt értékcsökkenési leírás, eszköz kivezetés	48 067
Tárgyi eszköz állományból történő kivezetése	20 252
Nem a váll.érdekében felmerült költségek (helyesbítések, kivezetések):	258
Értékvesztés (vevőkövetelésre)	7 375
Jogerős határozatban megállapított bírság	20
Kötbér fizetési kötelezettség, fizetett késedelmi kamat	0
Növelő tételek összesen	95 662
Társasági adóalap (AEE-1.+2.)	58 392
Társasági adófizetési kötelezettség 9%	5 255
Befizetett előlegek	2 828
Kötelezettség	2 427
Adózott eredmény	27 640

Cash Flow kimutatás
2019. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2018. év Tény	2019. év Tény
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow 1-13. sorok)	-26 677	39 605
1. Korrigált adózás előtti eredmény ±	103 484	39 885
2. Elszámolt amortizáció, és egyéb állományváltozás +	41 724	48 067
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás vevő ±	3 126	4 983
4. Céltartalék-képzés és felhasználási különbözete ±		
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	1 520	-50 283
6. Szállítói kötelezettség változása ±	31 883	-47 559
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-85 550	25 025
8. Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-6 615	-24 232
9. Vevőkövetelés változása ±	-8 184	-4 871
10. Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélkül) ±	-43 419	-4 328
11. Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-55 008	58 174
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-9 638	-5 255
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (14-16. sorok)	-259 885	-197 007
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-259 913	-267 542
15. Befektetett eszközök eladása +	28	70 535
16. Kapott osztalék, részesedés +		
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (Finanszírozási cash-flow 17-27. sorok)	33 885	-30 383
17. Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás) +		
18. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele +		
19. Hitel és kölcsön felvétele +		
20. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, átsorolás +		
21. Végrelegesen kapott pénzeszköz +	69 215	12 952
22. Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -		
23. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
24. Hitel és kölcsön törlesztés, visszafizetés -	-35 330	-43 085
25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
26. Végrelegesen átadott pénzeszköz -		-250
27. Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±		
IV. Pénzeszközök változása (± I. ± II. ± III. sorok)	-252 677	-187 785