



Cégjegyzékszám: Cg.03-09-102506
Adószám: 11031600-2-03
Statistikai számjel: 11031600 6820 113 03

KIK-FOR Kft.
2020. ÉVI
ÉVES BESZÁMOLÓ

Kecskemét, 2021. március 31.

Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Táblázatok a kiegészítő melléklethez

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

Melléletek az üzleti jelentéshez

1. Önkormányzati lakáskezelési ágazat gazdálkodásának alakulása
2. Üzletvagyon 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 utca 5. szám alatti saját tulajdonú ingatlancsoport kezelése
9. Mátis Kálmán utca 10. szám alatti saját tulajdonú épülettömb kezelése
10. NYILATKOZAT a társaság hosszú lejáratú kötelezettségének 3 évre kiterjedő finanszírozására

Teljességi nyilatkozat

Könyvvizsgálói jelentés

Felügyelő Bizottság határozat javaslat

Vezetői összefoglaló

a 2020. évi éves beszámolóhoz

A KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. 2020. évben a tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város Operatív Törzsének, Polgármesterének és KMJV Közgyűlés bizottságainak, valamint a Kft. felügyelő bizottsága által hozott határozatoknak, valamint a társaságra vonatkozó jogi szabályozás rendelkezéseit betartva végezte tevékenységét. A cégvezetés az elmúlt időszakban is ügyelt a törvényes rend betartására; a világvárvány miatt az egészségvédelme érdekében a veszélyhelyzet alatti szabályozókra.

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 történő felújítása, a cég tulajdonában lévő üzlet- és irodaingatlan vagyon hatékony, nyereséges hasznosítása, vagyonkezelési tevékenység ellátása. 2020. évben 1340 nyitó darabszámmal induló majd fordulónapra vonatkozóan 1329 db-ot nyilvántartó önkormányzati tulajdonú lakóingatlan, 110 db üzlet-, iroda és egyéb helyiségként nyilvántartott ingatlan és (garázs)terület kezelését hasznosítását, valamint 46 db társasházi megbízással 1 434 db albetétet kezelő, majd fordulónapra 45 db társasházban 1371 db (albetét) lakás, üzlet, iroda, valamint garázs közös képviselőjét látta el, valamint 60 db saját tulajdonú lakás bérbeadását és 38 db saját tulajdonú lakóingatlant magában foglaló épülettömb hasznosítását végeztük, további 4 db saját tulajdonú ingatlan hasznosítására készítettünk koncepciót, valamint végeztük a vagyonkezelési feladatainkat.

2020. évi tevékenység ellátást meghatározata, hogy a Kormány 2020. évi XII. a koronavírus elleni védekezésről szóló törvénnyel és a 40/2020. (III.11.) kormányrendeletével Magyarországon rendkívüli jogrendet hirdetett (veszélyhelyzetet rendelt el) 2020. március 11. napjától a koronavírus világvizonylatú terjedésének lassítása érdekében, melyet a 2020. évi LVII. a veszélyhelyzet megszüntetéséről szóló törvény és a 2020. június 18. napján életbe lépett 282/2020. (VI.17.) kormányrendeletével vont vissza.

A Kormány 2020. évi CIX. a koronavírus-világvárvány második hulláma elleni védekezésről szóló törvényével a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendeletével ismét veszélyhelyzetet hirdetett ki az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világvárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére.

A Kft. 2020. évben nyereségesen valósította meg célkitűzéseit. Az értékesítés nettó árbevétele 949 962 E Ft, a társaság adózás előtti eredménye 39 543 E Ft.

- 2020. üzleti évre jelentős befolyást gyakorolt a világvárvány (COVID-19 vírus) terjedésének lassítása érdekében bevezetett intézkedések gazdasági hatásai, melyek nehezen tervezhető következményekkel járt nemzetgazdasági, ágazati szinteken, így a Kft. 2020. év augusztusában módosította üzleti tervét.
- 2020. évben az előző években megszokottól eltérő feladat ellátás, tevékenység végzés volt a jellemző a koronavírus megjelenése miatt bevezetett korlátozó és egyéb intézkedések miatt.

- A 47/2020. (III.18.) a koronavírus világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges azonnali intézkedések 3. § (1) és (2) bekezdése a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó bérleti szerződéseket a bérbeadó 2020. június 30-áig felmondással nem szüntethette meg, a (2) bekezdés alapján a veszélyhelyzet fennállása alatt nem emelhető a bérleti díj abban az esetben sem, ha a szerződés egyébként lehetővé tette volna. **A kormányrendelet előírásai a bérleti szerződések megszüntetését korlátozták és a bérleti díjak időleges „befagyasztását” eredményezték.** Ezen túl a tárgyév során két alkalommal a Városi Operatív törzs javaslatára a Kft. bérletidő-fizetési kedvezményrendszert dolgozott ki az üzlet és irodabérlők számára, a bezárás miatti veszteségeik további enyhítése érdekében.
- A Kft. 2020. év márciusban az önkormányzat megrendelésére felújítási munkákat végzett a Nyíri úti és a Horváth Döme utcai nyugdíjasházakban. Majd az év II. felében további felújítási munkákat valósított meg a megkötött vállalozási szerződés szerint, melybe néhány esetben kapacitás kiegészítési céllal közbeszerzési eljárás nyertes vállalkozóját is bevonta.
- A KIK-FOR Kft. továbbra is 2025. október 31-éig terjedő határozott időtartamra **Közszolgáltatási szerződés keretében** végzi a KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő 1 100 db-ot számláló lakásállomány kezelését, üzemeltetését és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlását, valamint az ezzel összefüggésben felmerülő egyéb feladatok ellátását.
- 2020. évben mindösszesen 116 218 E Ft-ot fordított a Kft. az üzemeltetésében lévő önkormányzati tulajdonú lakóingatlan vagyontartására. 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 árbevétel realizáljon. 2019. évhez képest 17 %-kal emelkedett a karbantartásra fordított összeg. A lakásbérbeadási ágazat bevételei jelenleg csak a lakóingatlanok legszükségesebb üzemeltetési és karbantartási feladatainak ellátására nyújtanak fedezetet.
- **Üzlet vagyontartomány eredetileg tervezett fejlesztéseit a Kft. időben átütemezte.**
- 2020. évben jelentős összegű üzlet átalakítási munkákat rendelt meg bérlője, melyet eredményesen valósított meg.
- A Kft. saját tulajdonú lakóingatlan állományát - *teljes kihasználtság mellett* – hasznosította az év során.
- 2020. évben a társasházkezelés 1 db megbízással csökkent a bázisévi állományhoz képest a fordulónapra vonatkozóan.

A társaság adózás előtti eredménye **39 543 E Ft.**

Az értékesítés nettó árbevétele **949 962 E Ft.**

Anyagjellegű ráfordítások összege **531 948 E Ft.**

Személyi jellegű ráfordítások tendált összértéke **316 290 E Ft,** a bázisértéknek 90,3 %-a.

Az átlagos statisztikai állományi létszám 2020. évben **68,74 fő** volt.

Az év során a cég fizetőképessége, pénzügyi helyzete fenntartható volt. A Társaság a folyamatos likviditás fenntartása céljából előrelátóan gondoskodott folyószámlahitelről, mely azonban a tárgyévben nem került felhasználásra.

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

A lakossági (önkormányzati Közzolgáltatási szerződés szerint kezelt és homokbányai lakóingatlanok) kintlévőség állománya emelkedett, azonban 28 622 E Ft összegű mérsékelt szinten maradt. KMJV Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzati lakások lakbéréről szóló 12/2016 (VI.30) számú önkormányzati rendelet 2019. decemberében a bérleti díjak 2020. január 1. napjától megvalósuló átlagos, differenciált emeléséről határozott, melynek végrehajtása lakossági panaszok nélkül precízen megtörtént. A lakbérrendelet által meghatározott lakbér tekintettel a lakás elhelyezkedésére és komfortfokozatára szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén 98 - 430 Ft/m²/hó, míg költségelven bérbeadott lakás esetén 534 - 946 Ft/m²/hó, míg a hasonló lokációval rendelkező és minőségű lakások piaci bérletének átlagára 2020 évben 2 000 Ft/m²/hó körül alakult az ingatlanpiaci megfigyelések alapján. „Kecskeméten viszonylag változatos volt az albérletek átlagos négyzetméter ára az elmúlt egy évben. 2020 februárjában a 2 100 forintos átlagárat közelítették meg a kiadásra szánt lakások, mely májusra 2 200 forintra emelkedett. Ezután a kisebb mértékű drágulás után jött egy látványos áresés. Az albérleti díj átlag 2 000 forintra esett vissza. Az őszi-téli időszakban pedig még további csökkenés volt megfigyelhető. Az ingadozások után végül a tavalyi év elején mutatkozó szint állt vissza, tehát idén februárban is szinte ugyanannyit kérnek el a főbérlők, mint egy évvel korábban. Például egy 50 m² alapterületű lakás bérletéért 2020 februárjában 105 ezer forintot szabtak meg, míg 2021 februárjában 100 ezer forintot.” Forrás: Ingatlanet.hu

Kötelezettségek értéke 456 389 E Ft, az előző évhez képest 39 %-kal csökkent, vitatott tartozása a Kft.-nek nincs. Részletes adatokat a *Kiegészítő melléklet* tartalmaz.

A saját tőke növekedése 2,5 %, összege 1 433 181 E Ft-ról 1 468 335 E Ft-ra növekedett.

Az **EBITDA** mutató – üzleti 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. évre 83 725 E Ft-ra emelkedett, majd 2020. évben 102 612 E Ft-ra emelkedett.

Az **eszközarányos mutató (ROA)** – az adózott eredmény és az eszközök aránya – a cégre jellemző 1,54 %-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 2020. évben 2,39 %-os arányt mutat.

Az **árbevétel arányos jövedelmezőség mutató (ROS)** - az adózott eredmény, a nettó árbevétel és egyéb bevétel összegének aránya - mutató értéke a tárgyévben 3,44 %-ra változott.

Mindhárom (ROE, ROA, ROS) mutatóra hat, hogy a Kft. **fő tevékenységi köre az ingatlan bérbeadás**. Közzolgáltatás keretében látja el a helyi rendeletben foglaltaknak megfelelően a lakásgazdálkodás feladatait, végzi ennek keretében az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok bérbeadását, hasznosítását.

Az év során a cég **fizetőképessége folyamatosan biztosított volt**. Év végére 74 145 E Ft pénzeszköz **realizálódott**. A pénzügyi helyzet fenntartható volt a tárgyévben. A forgóeszközök aránya a rövidlejáratú kötelezettséghez (likviditási mutató) 56,59 %, 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 Kálmán utca 10. szám alatti tömbházat érintő fejlesztésével abszolválta.

A statisztikai állományi létszám 2020. évben 68,75 fő volt, melyből teljes munkaidőben foglalkoztatott 54,19 fő, nem teljes munkaidőben foglalkoztatott 14,55 fő; ezen túl 3 fő megbízási- és egyéb munkajogviszonyban álló segítette, valamint 5 fő Felügyelő Bizottsági tag kíséerte figyelemmel a Kft. munkáját.

A Kft. 2020. 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 120 678 E Ft, amelyből a vagyonkezelésbe adott 111 573 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 19 féle adó címen mintegy 285 038 E Ft-ot a központi költségvetésbe, míg a 7 helyi adószámlára, 4 különböző típusú helyi adónemre összesen 20 211 E Ft-ot teljesített.

Tulajdonosi, hatósági ellenőrzés 2020. évben volt a Kft.-nél, 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, a beszámoló bemutatja a koronavírus Kft-t érintő gazdasági hatásait is.

Nagy Gábor Tibor
Ügyvezető Igazgató

**Eredménykimutatás
(Összköltség eljárással)
2020. év**

adatok e Ft-ban

Tétel- szám	Tétel megnevezése	2019. év	2020. év módosított	2020. év	INDEX BÁZISHOZ	INDEX TERVHEZ
		Tény	Terv	Tény	2020. év TÉNY/ 2019. év Tény	2020. év TÉNY/ 2020. év módosított TERV
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	800 813	909 202	949 962	118,62%	104,48%
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	0			0,00%	0,00%
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)	800 813	909 202	949 962	118,62%	104,48%
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0,00%	0,00%
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	12 473	0	2 442	19,58%	0,00%
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)	12 473	0	2 442	19,58%	0,00%
III.	Egyéb bevételek	125 070	87 162	70 765	0,00%	81,19%
	<i>Ebből: visszalírt értékvesztés</i>	<i>2 392</i>	<i>3 043</i>	<i>1 597</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
05.	Anyag- és energiaköltség	85 433	102 800	90 728	106,20%	88,26%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	309 861	263 499	287 567	92,81%	109,13%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	11 962	11 789	11 144	93,16%	94,53%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	4 310	0	0	0,00%	0,00%
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	17 139	124 043	142 509	831,49%	114,89%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)	428 705	502 131	531 948	124,08%	105,94%
10.	Béreköltség	272 360	303 002	254 578	93,47%	84,02%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	24 957	28 250	20 873	83,64%	73,89%
12.	Bérfelrakások	52 901	53 150	40 839	77,20%	76,84%
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. + 12.)	350 218	384 402	316 290	90,31%	82,28%
VI.	Értékcsökkenési leírás	48 067	55 273	60 843	126,58%	110,08%
VII.	Egyéb ráfordítások	75 708	49 232	72 319	95,52%	146,89%
	<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>7 375</i>	<i>9 808</i>	<i>7 860</i>		<i>0,00%</i>
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I. ± II. + III. - IV. - V. - VI. - VII.)	35 658	5 326	41 769	117,14%	784,25%
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés				0,00%	0,00%
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek				0,00%	0,00%
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek				0,00%	0,00%
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	3	1	2	66,67%	200,00%
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei				0,00%	0,00%
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13. + 14. + 15. + 16. + 17.)	3	1	2	66,67%	200,00%
18.	Részesedésekből származó ráfordítások				0,00%	0,00%
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások				0,00%	0,00%
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	2 766	2 251	2 228	80,55%	98,98%
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott bankkölcsönök, bankbetétek értékvesztése				0,00%	0,00%
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai				0,00%	0,00%
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18. + 19. + 20. + 21. + 22.)	2 766	2 251	2 228	80,55%	98,98%
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)	-2 763	-2 250	-2 226	80,56%	98,93%
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A. ±B.)	32 895	3 076	39 543	120,21%	1285,53%
X.	Adófizetési kötelezettség	5 255	680	4 389	83,52%	645,44%
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C. - X.)	27 640	2 396	35 154	127,19%	1467,20%

Kecskemét, 2021. március 31.

Nagy Gábor Tibor

Ügyvezető Igazgató

Mérleg
AKTÍVÁK
2020. év

adatok e Ft-ban

Sor- szám	Tétel megnevezése	2019. év TÉNY (0)	2020. év TERV Módosított (T)	2020. év TÉNY (1)	Index %	Index %
					2020. év / 2019. év	2020. év(1) / 2020. év (T)
					TÉNY 1/ TÉNY 0	TÉNY1 / TERV
A.	A. Befektetett eszközök	2 496 011	2 444 393	2 121 865	85,0%	86,8%
I.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	704	1 654	4 967	705,5%	300,3%
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke		1 654	4 524		273,5%
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					
3.	Vagyon értékű jogok	704		443	62,9%	
4.	Szellemi termékek					
5.	Üzleti vagy cégérték					
6.	Immateriális javakra adott előlegek					
7.	Immateriális javak érték helyesbítése					
II.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	2 483 007	2 430 439	2 104 598	84,8%	86,6%
1.	Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 452 304	2 403 654	2 080 793	84,9%	86,6%
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	14 388	12 829	11 457	79,6%	89,3%
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	9 654	7 294	7 040	72,9%	96,5%
5.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	6 661	6 662	5 308	79,7%	79,7%
6.	Beruházásokra adott előlegek					
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	104 680	150 669	155 679	148,7%	103,3%
I.	I. KÉSZLETEK	1 061	859	1 080	101,8%	125,7%
1.	Anyagok	705	420	724	102,7%	172,4%
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek					
4.	Késztermékek					
5.	Áruk	356	439	356	100,0%	81,1%
6.	Készletekre adott előlegek					
II.	II. KÖVETELÉSEK	68 404	88 420	80 454	117,6%	91,0%
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	57 760	75 920	63 530	110,0%	83,7%
2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben					
6.	Egyéb követelések	10 644	12 500	16 924	159,0%	135,4%
III.	III. ÉRTÉKPAPÍROK					
IV.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	35 215	61 390	74 145	210,5%	120,8%
1.	Pénztár, csekkek	537	1 570	186	34,6%	11,8%
2.	Bankbetétek	34 678	59 820	73 959	213,3%	123,6%
C.	C. Aktív időbeli elhatárolások	17 472	34 220	7 718	44,2%	22,6%
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	14 301	29 720	6 095	42,6%	20,5%
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3 171	4 500	1 623	51,2%	36,1%
3.	Halasztott ráfordítások					
	ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	2 618 163	2 629 282	2 285 262	87,3%	86,9%

Kecskemét, 2021. március 31.

Nagy Gábor Tibor
Ügyvezető Igazgató

Mérleg
PASSZÍVÁK

2020. év

adatok e Ft-ban

Sor- szám	Tétel megnevezése	2019. év TÉNY (O)	2020. év TERV (T)	2020. év TÉNY (1)	Index %	Index %
					2020. év / 2019. év	2020. év (1) / 2020. év (T)
					TÉNY 1/ TÉNY O	TÉNY 1 / TERVO
D.	D. Saját tőke	1 433 181	1 435 576	1 468 335	102,5%	102,3%
I.	I. JEGYZETT TŐKE	1 019 590	1 019 590	1 019 590	100,0%	100,0%
	Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken					
II.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)					
III.	III. TŐKETARTALÉK	27 519	27 519	27 519	100,0%	100,0%
IV.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	305 729	333 033	330 162	108,0%	99,1%
V.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	52 703	53 038	55 910	106,1%	105,4%
VI.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK					
VII.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	27 640	2 396	35 154	127,2%	1467,2%
E.	E. Céltartalékok	19 690	19 690	19 690		
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	19 690	19 690	19 690	100,0%	100,0%
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre					
3.	Egyéb céltartalék					
F.	F. Kötelezettségek	748 509	799 051	456 389	61,0%	57,1%
I.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK					
II.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	548 197	514 197	181 277	33,1%	35,3%
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök					
2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények					
3.	Tartozások kötvénykibocsátásból					
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	79 600	45 600	45 600	57,3%	100,0%
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek					
9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	468 597	468 597	135 677	29,0%	29,0%
III.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	200 312	284 854	275 112	137,3%	96,6%
1.	Rövid lejáratú kölcsönök					
	- ebből: az átváltoztatható és változó kötvények					
2.	Rövid lejáratú hitelek	36 707	34 000	34 000	92,6%	100,0%
3.	Vevőktől kapott előlegek	28 645	69 790	69 082	241,2%	99,0%
4.	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból (szállítók)	14 654	65 330	39 886	272,2%	61,1%
5.	Váltótartozások					
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	120 306	115 734	132 144	109,8%	114,2%
G.	G. Passzív időbeli elhatárolások (104. - 106. sorok)	416 783	374 965	340 848	81,8%	90,9%
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	284 473	227 600	229 210	80,6%	100,7%
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	39 592	57 700	21 428	54,1%	37,1%
3.	Halasztott bevételek	92 718	89 665	90 210	97,3%	100,6%
	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	2 618 163	2 629 282	2 285 262	87,3%	86,9%

Kecskemét, 2021. március 31.

Nagy Gábor Tibor
Ügyvezető Igazgató

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

2020. 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 törzstőke: 1 019 590 E Ft

A vállalkozás jogi képviseletét 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 képviseletére jogosult : Nagy Gábor Tibor ügyvezető igazgató,
2021. január 1. napjától, önállóan
(lakcíme: 6000, Kecskemét, Belsőnyír tanya 112.),
illetve 2020. február 13. napjától **együttesen:**
Szőllősi-Varga Tünde Valéria és Dobosi Zsolt Richárd.

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: Gaudít 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 Valéria gazdasági vezető (közgazdász, mérlegképes könyvelő)

(an.: Lugosi Valéria, lakcíme: 6000, Kecskemét, Semmelweis utca 18.)

PM regisztrációs száma: 137128, igazolvány száma: 11322,

szakirány: vállalkozási szak.

A 2020. év végi mérlegfőösszeg: 2 285 262 E Ft, amely 12,7 %-kal alacsonyabb, mint az előző évi mérleg főösszeg értéke, a tulajdonos - vagyonezelésben lévő belterületi ingatlanok - értékesítésével összefüggésben kimutatott hosszú lejáratú kötelezettség állomány szignifikáns csökkenése miatt.

2020. évben a Társaság összes értékesítésének nettó árbevétele 949 962 E Ft volt, melynek 33,7 %-a a Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt önkormányzati tulajdonú lakáságazat, 20,6 %-a az üzlet ágazat, 15,5 %-a az egyéb tevékenység (főként a homokbányai lakások bérbeadása, fűtés-melegvíz szolgáltatás és apartmanház üzemeltetés), 13,5 %-a vagyonezelési tevékenység, 3,7 %-a Téglás utca 5. szám alatti ingatlan bérbeadási tevékenység, 2,8 %-a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti ingatlan hasznosítási tevékenység, 8,1 %-a külsős vállalkozási tevékenység (megrendelésre végzett munkák), 2,1 %-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 2020. december 31-én:

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint tulajdonos,

KIK-FOR Kft, mint 100 %-os önkormányzati tulajdonú társaság

Kecskeméti Városfejlesztő Kft., Kecskemét, Csányi J. körút 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 körút 4.

Bácsvíz Víz- és Csatornaszolgáltató Zrt. Kecskemét Izsáki út 13.

Városi Alapkezelő Zrt., Kecskemét, Csányi J. körút 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.

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 **üzlet és irodahelyiségek, lakóingatlanok és egyéb bérlemények, nyereséges, hatékony működtetése, illetve hasznosítása,**
- az önkormányzati földterületek **vagyonkezelői feladatainak végrehajtása,**
- **apartmanház üzemeltetése,**
- **társasház kezelési feladatok ellátása,**
- **nyereségorientált 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. Számviteli törvény (Szt.) 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 (*hibák és hibahatások*) az üzleti évre vonatkozóan könyvelésre és bemutatásra kerülnek.

A beszámoló tartalmazza az ágazatok 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 mérlegadatok alátámasztásához, kiegészítéséhez szükségesek, féléves beszámoló esetén a július 31-ig ismertté vált eseményeket szerepeltetjük a beszámolóunkban.

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 összeállítása 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 pénzforgalmiszámla, a beruházási hitelek kamatfizetési kötelezettségét 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 200 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, ANDOC és egyéb irodai szoftverek) használatának jogát. Az amortizáció elszámolásához általánosan 33 %-os leírási kulcsot alkalmazunk.

Alapítás-átszervezés aktivált értékének tekintjük az ANDOC dokumentum és folyamatkezelő rendszer egyes moduljainak bevezetéséhez kapcsolódó díjakat, melyet 5 év alatt írunk le.

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 záráskor 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, tartalmazzák 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.
- a szerződés elszámolási egysége - *általános forgalmi adót nem tartalmazó* - teljes szerződéses ellenértékének mérlegfordulónapi teljesítési fok arányában számított összege azon részét, amely meghaladja a szerződés elszámolási egységével kapcsolatban az előző üzleti év(ek)ben és a tárgyévben együttesen - a 72. § (2)-(4a) bekezdés és 73. § alapján - elszámolt nettó árbevétel.

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-5.1.2/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, valamint az ANDOC iktató-szerződésnyilvántartó-műszakmodullal kapcsolatban képzett alapítás és átszervezés értéke 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 más módon nem biztosította.

Szállítóállományként vesszük figyelembe azokat a beérkezett számlákat, amelyek teljesítési időpontja 2020. 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 jótállási biztosíték összegét.

Rövid lejáratú kötelezettség az egy évnél rövidebb ideig fennálló kötelezettség, valamint a hosszú lejáratú kötelezettség összegéből a mérleg fordulónapját követelő 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.
- a szerződés elszámolási egységével kapcsolatban az előző üzleti év(ek)ben és a tárgyévben együttesen - a 72. § (2)-(4a) bekezdés és a 73. § alapján - elszámolt nettó árbevételnek az a része, amely meghaladja a szerződés elszámolási egysége - általános forgalmi adót nem tartalmazó - teljes szerződéses ellenértékének mérlegfordulónapi *teljesítési fok arányában számított* összegét.

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.

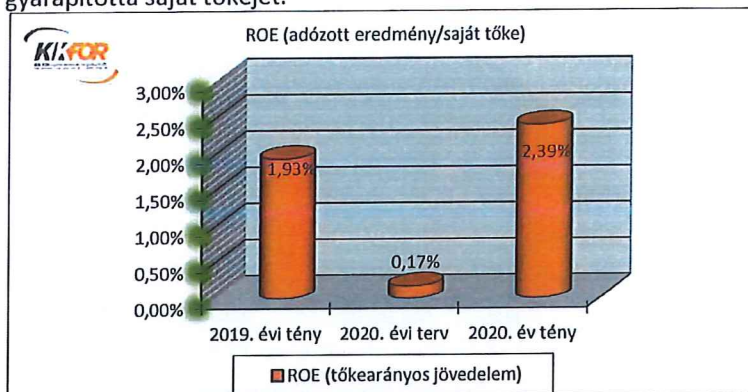
Vagyonkezelési joggal átvett vagyon nyilvántartása, elszámolása

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. A vagyonkezelésben lévő területek forrása hosszú lejáratú kötelezettségként, kiemelten – mérleg tétel szerinti megbontásban - bemutatásra kerül. A földterületekkel kapcsolatban – az Szt. előírása alapján - értékcsökkenés elszámolására nem kerül sor.

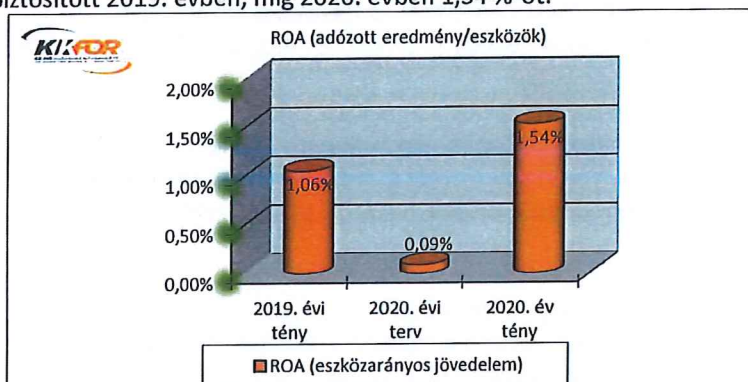
KIK-FOR Kft, mint vagyonkezelő éves összesített és részletezett pénzügyi elszámolást készít, valamint évi 2 alkalommal (VI.30. és XII.31.) kettős könyvvitel rendszerében rögzített adatok alapján beszámolót készít. A beszámoló tartalmazza az ágazat bevételeit, valamint a közvetlen költségek alapján készült utó kalkulációt, és az adózás előtti eredményt. Vagyonkezelésért a tulajdonos díjat nem fizet, az időszak során felmerülő pénzforgalmi bevételek és kiadások elszámolása megtörténik.

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

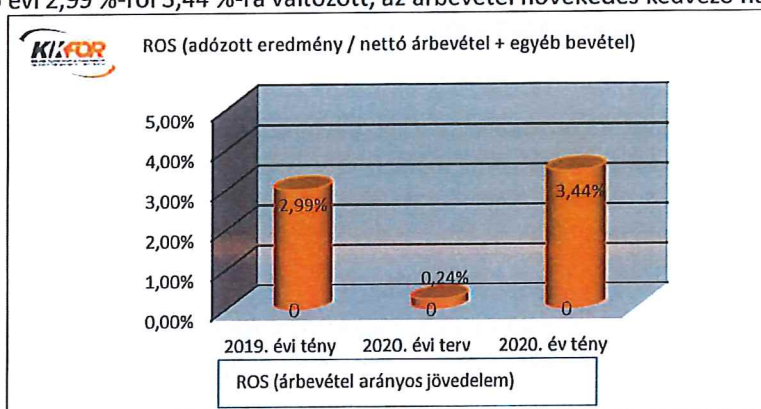
A tőke működtetés jövedelmezőségét mérő mutató (ROE) az előző évi 1,93 %-os értékhez képest 2,39 %-ra változott. A saját tőke működtetés hatékonysága azt mutatja meg, hogy a Kft. milyen jövedelmezően gyarapította saját tőkét.



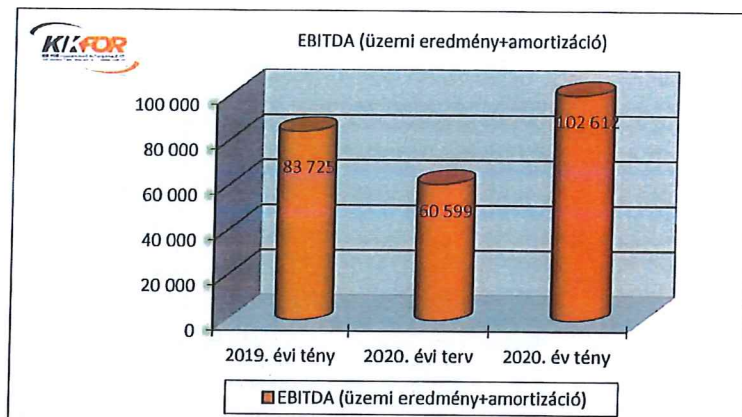
Az eszközarányos jövedelmezőség mutató (ROA) a lekötött eszközök működtetésének hatékonyságát mérő mutató az előző évi 1,06 %-ról 1,54 %-ra módosult. A Kft. teljes eszközállománya átlagosan 1,06 %-os hozamot biztosított 2019. évben, míg 2020. évben 1,54 %-ot.



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 2,99 %-ról 3,44 %-ra változott, az árbevétel növekedés kedvező hatásaként.



Az **EBITDA mutató** (üzemi eredmény + amortizáció) a tevékenység jövedelem-termelő képességét fejezi ki. Ez az érték 2019. évben 83 725 E Ft-ról, 2020. évre 102 612 E Ft-ra emelkedett. A 2020. évi magasabb értékcsökkenés hatott az EBITDA mutatóra is, melyet a Mátis Kálmán utca 10. és Kéttemplom köz 2019. évi felújítás időarányos amortizációja okoz.



A **tőkeszerkezet mutató** 19,97 %, az idegen tőke aránya az összes forráshoz képest *javult*. A változás főként a hosszú lejáratú kötelezettségek állományának csökkenésre vezethető vissza.

Az élők munkatermelékenysége (nettó árbevétel és létszám aránya) 2019. évben 10 928 E Ft/fő, míg 2020. évben 13 818 E Ft/fő-re emelkedett, az év közben megvalósuló létszám csökkenés hatására, a mutató értéke kiemelkedőnek minősül.

A mérleg fordulónapjára számított **likviditási mutatók** bázis időszakhoz képest nem változott 52,26 %-ról 56,59 %-ra emelkedett, a számláló és nevező összegének emelkedése miatt. 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 51,73 %-ról 56,19 %-ra emelkedett. A kismértékű emelkedés oka a 2020. évben befejezett átalakítási munka ellenértéket a partner késve egyenlített ki, mely a fordulónapi egyenleg részét képezi, ezzel összefüggésben a szállítók záró értéke is emelkedett.

Az **adósságfedezeti mutató** kedvezően alakul (205,37 %) a hosszú lejáratú hitelek törlesztő részlete és kamatterheire a fedezetet biztosított.

Az egyes mérlegtételekhez kapcsolódó kiegészítések

Eszközök, aktívák

Az eszközök leltározására év végén kerül sor, az eszközök analitikus egyeztetése a mérlegkészítésig megtörtént. A mérleg főösszege az előző évihez képest 12,7%-kal csökkent, a tulajdonos önkormányzat - vagyonkezelésben lévő Harkály utca II. ütemeként nyilvántartott belterületi ingatlanok - értékesítésével összefüggésben kimutatott hosszú lejáratú kötelezettség állomány szignifikáns csökkenésével összefüggésben.

Befektetett eszközök összértéke a 2019. év végi adathoz viszonyítva 15,0 %-kal csökkent. A számviteli törvényben előírt szerkezetű – állományváltozás kimutatását (befektetett eszköz tükör) a *2. számú táblázat* tartalmazza.

Az elszámolt 60 843 E Ft-os értékcsökkenéssel szemben a befejezetlen beruházások, felújítások összértéke 2020. évben 5 308 E Ft, míg aktiválásra, üzembe helyezésre 21 347 E Ft beruházás, felújítás került.

I. Immateriális javak összege 4 967 E Ft. Itt tartjuk nyilván a cégnél alkalmazott jogtisza szoftvereket 443 E Ft értékben, valamint az idén beszerzett ANDOC dokumentum-, irat és folyamatkezelő szoftvert szerződéskezelési, valamint munkalapkezelői modullal bővítve 4 524 E Ft összegben, melynek beszerzésére a lakásgazdálkodási közfeladat ellátásával összefüggésben - a hatályos jogszabályoknak történő megfelelés miatt - volt szükség. E program megvásárlásával teljesen új folyamatkezelés irat, szerződés, munkalapkezelés valósult meg cégünknel. A folyamatkezelő rendszer bevezetési díját az alapítás-át szervezés aktivált értéke mérlegsoron tartjuk nyilván könyveinkben, értékét pedig számviteli politikánknak megfelelően 5 év alatt írjuk le.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2019.	Összetétel	2020.	Összetétel	Változás
	Év	%	Év	%	%-a
Dokumentumkezelő rendszer bevezetés	0	0,0%	4 524	91,1%	
Műszaki dokumentáció /munkafolyamat átv./	68	9,7%	0	0,0%	0,0%
Vagyoni értékű jogok	636	90,3%	443	8,9%	69,7%
Összesen	704	100,0%	4 967	100,0%	705,5%

II. Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök nettó értéke adott előleg nélkül a mérlegforduló napon 2 104 598 E Ft, mely 15,2 %-kal alacsonyabb az előző évi bázis értékénél. A csökkenés oka, hogy a COVID-19 világjárvány következtében kialakult veszélyhelyzetben visszaszorultak a beruházások, illetve átütemezésre kerültek a tervezett felújítások. A gyorsforgalmi munkatársak (műszaki fizikai állomány) részére, napi munkavégzésükhöz történt az év során kisértékű tárgyi eszköz beszerzése. A szerszámok, kisgépek értékcsökkenési leírását - értéküknel fogva - használatba vételkor egy összegben elszámoltuk a számviteli törvény előírásainak megfelelően.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2019.	Összetétel	2020.	Összetétel	Változás
	Év	%	Év	%	%-a
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 452 304	98,8%	2 080 793	98,9%	84,9%
<i>ebből vagyonekezelésbe vett eszközök</i>	<i>453 598</i>	<i>18,5%</i>	<i>120 678</i>	<i>5,8%</i>	<i>26,6%</i>
Műszaki berendezések, gépek, járművek	14 388	0,6%	11 457	0,5%	79,6%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	9 654	0,4%	7 040	0,3%	72,9%
Befejezetlen beruházások, felújítások	6 661	0,3%	5 308	0,3%	79,7%
Összesen	2 483 007	100,0%	2 104 598	100,0%	84,8%

Év végén a beruházások, felújítások befejezetlen állománya 5 308 E Ft, mely a következőkből tevődik össze:

Ügyfélszolgálati iroda átalakításának előkészítő munkái	2 184 E Ft
Kéttemplom köz 13-15. sz. alatti üzlet előtető készítés	935 E Ft
Mátis Kálmán utca 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 körút 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. A Kecskeméti Lapok Kft. jegyzett tőkéjének összege 32 800 E Ft, a saját tőke összege 25 885 E Ft, melyből a Kft. részesedésére jutó rész 13 416 E Ft. Az Alföldi Lapok Kft. tulajdonosa a Kecskeméti Lapok Kft., így a KIK-FOR Kft. közvetetten meghatározó befolyást képes gyakorolni az Alföldi Lapok Kft-re is.

Adott kölcsön mérlegsoron 0 Ft szerepel.

B. A forgóeszközök összértéke 2019. év fordulónapjához viszonyítva 104 680 E Ft-ról, 155 679 E Ft-ra növekedett, tekintettel a pénzeszköz volumen növekedésére.

A készletek értéke 1 061 E Ft-ról, 1 080 E Ft-ra növekedett. A készletekből az anyagok értéke 724 E Ft, áruk 356 E Ft volt fordulónapon.

A követelések összege a mérleg forduló napon 80 454 E Ft, mely 17,6 %-os növekedést képvisel.

A vevőállomány értéke a mérlegben 57 760 E Ft-ról 63 530 E Ft-ra - 10 %-kal - nőtt az előző évhez képest. A követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) mérlegsor tartalmát, illetve a vevők fordulónapi állományát az alábbi táblázat mutatja.

Megnevezés		adatok E Ft-ban		
		2019.12.31	2020.12.31	%
Részletezés fő vevőcsoportok szerint				
Bruttó lakossági vevőállomány		93 266	72 660	77,9%
1.	Elszámolt értékvesztés lakosság	68 742	41 964	61,0%
	Lakossági vevőállomány	24 524	30 695	125,2%
Bruttó üzletek vevőállomány		21 129	3 579	16,9%
2.	Elszámolt értékvesztés	1 638	467	28,5%
	Üzlet vevőállomány	19 491	3 115	16,0%
Bruttó vevőállomány vagyonkezelésbe vett földterületekre		11 410	5 191	45,5%
3.	Elszámolt értékvesztés vagyonkezelésbe vett földterületek	2 678	1 192	44,5%
	Vagyonkezelésbe vett földterületek vevőállománya	8 732	3 999	45,8%
Bruttó vevőállomány egyéb tevékenység esetén		5 500	25 864	470,3%
Ebből Társasházaknak számlázott közös képviselői díj		245	243	99,2%
Ebből KMJV Önkormányzatnak számlázott		0	0	
Ebből egyéb számlák		1 815	24 823	1367,7%
4.	Elszámolt értékvesztés	487	141	
	Egyéb tevékenység vevőállománya	5 013	25 723	513,1%
Bruttó vevőállomány ingatlan értékesítéshez kapcsolódóan		0	0	
5.	Elszámolt értékvesztés	0	0	
	Egyéb vevőállománya	0	0	
1.-	Bruttó vevőállomány összesen	131 305	107 294	81,7%
5.	Elszámolt értékvesztés összesen	73 545	43 764	59,5%
	Mérleg szerinti vevőállomány összesen	57 760	63 530	110,0%

A **lakossági bruttó vevő állomány** 25,2 %-kal emelkedett 2019. év végéhez képest. A lakossági vevőállományra elszámolt értékvesztés összegét a kiszámlázásra került, de ki nem egyenlített, lejárt tartozásokra számolta el társaságunk. A bruttó követelés állomány könyvekből történő kivezetéséről a tulajdonost tájékoztatta társaságunk.

Az **üzletek bruttó vevőállománya** 84 %-kal csökkent a 2019. évi kintlévőséghez képest. Az üzletek vevőkövetelésének csökkenésére hatott a bérletdíj-kedvezmények biztosítása, mely alapján társaságunk (tulajdonosi jóváhagyást követően) differenciált kedvezményértéket ajánlott azon üzlet és iroda ingatlanbérleti részére, akik tartozással nem rendelkeztek.

A **vagyonkezelésbe vett földterületek** bruttó vevőállományának összege 54,2 %-kal csökkent a 2019. év végéhez képest. A fordulónapi kintlévőség 60,03 %-át a Tulajdonos részére kiszámlázott megbízási díj összege alkotja, a fennálló többi tartozás behajtása érdekében a fizetési felszólítások megküldésével, fizetési meghagyások benyújtásával társaságunk minden rendelkezésre álló lehetőséggel él a követelések behajtása érdekében.

2020. december 31. fordulónapi bruttó kintlévőség 107 294 E Ft, míg erre elszámolt értékvesztés összege 2020. év végén 43 764 E Ft, így a nettó kintlévőség fordulónapi összege 63 530 E Ft, mely 10 %-os növekedést eredményezett.

Egyéb követelésként 16 924 E Ft-ot tartunk nyilván, melyből az adott előleg 7 614 E Ft, mely a vagyonekezelés keretében kialakításra kerülő (Harkály utca) építési telkeken víziközmű kiépítésére fizetett előleg, munkavállalókkal szembeni követelés 25 E Ft, egyéb követelések 676 E Ft, társasház felújítási alap 2 991 E Ft, adó túlfizetés összege 124 E Ft, határozott időszaki teljesítési számlák áfatartalma 5 494 E Ft.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2019. év	Megosztás %-ban	2020. év	Megosztás %-ban	Változás %-ban
Adott előlegek	4 084	38,4%	7 614	45,0%	186,4%
Munkabér előleg	325	3,1%	25	0,1%	7,7%
Egyéb követelés	580	5,4%	676	36,5%	116,6%
Társasház felújítási alap	2 654	24,9%	2 991	17,7%	112,7%
Határozott időszaki telj. számlák áfatartalma		-	5 494	32,5%	100,0%
Adó túlfizetés (hipa, előleg áfa)	3 001	28,2%	124	0,7%	4,1%
Összesen	10 644	100,0%	16 924	100,0%	159,0%

A pénzeszközök fordulónapi értéke 74 145 E Ft. A Kft. pénzügyi helyzete a tárgyév folyamán fenntartható volt. 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.

Az aktív időbeli elhatárolások értéke 7 718 E Ft. Az adatok részletezését a 3/a. számú táblázat tartalmazza. Ezen a soron szerepel a bevételek aktív időbeli elhatárolása 6 095 E Ft összegben és a költségek aktív időbeli elhatárolása 1 623 E Ft értékben.

Források, passzívák

D. Saját tőke mérlegben szereplő könyv szerinti értéke 2020. üzleti év fordulónapján 1 468 335 E Ft.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2019. év	2020. 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	305 729	330 162
V. Lekötött tartalék	52 703	55 910
VI. Értékelési tartalék	0	0
VII. Adózott eredmény	27 640	35 154
Saját tőke összesen	1 433 181	1 468 335

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

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

Az eredménytartalékban a Kft. megalakulásától 2020. december 31. fordulónapig tartó időszakának kumulált adózott eredményei szerepelnek. Az eredménytartalék 2020. év végén 330 162 E Ft.

A lekötött tartalék összege 55 910 E Ft, mely tartalmazza egyrészt a vagyonekezelésbe kapott ingatlanok MötV 109. § (6) bekezdése szerint elszámolt értékcsökkenésnek megfelelő összegű visszafizetési kötelezettségét 1 244 E Ft értékben, másrészt a GZR-D-Ö-2016. számú pályázat keretében a Nissan e-NV2000 kombi személygépjármű értékcsökkenés arányos még el nem számolt összegét 72 E Ft összegben, illetve a DAOP-5.1.2/C-14-k2-2014-0001 számú pályázatban érintett Kéttemplom köz projekt (Szabadság tér és környezetének funkcióbővítő városrehabilitációja) értékcsökkenés arányos még el nem számolt összegét 50 069 E Ft értékben, valamint az ANDOC dokumentum és folyamatkezelő rendszer bevezetésével összefüggésben elszámolt alapítás-átszervezés értékével kapcsolatban képzett 4 525 E Ft-ot.

E. Céltartalék képzésre 2019. évben került sor 19 690 E Ft összegben *várható kötelezettség címen*. Folyamatban lévő peres ügy miatt került sor a céltartalék képzésére. Ingatlanyilvántartás szerint Kéttemplom köz 1. szám alatti 54 m² 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.

A Kft. 2020. üzleti éve során 35 154 E Ft összegű adózott eredményt realizált.

F. Kötelezettségek értéke 456 389 E Ft, mely az előző évhez képest 39 %-os csökkenés. Ennek oka a vagyonkezelési földterület - *telekkialakítást követő önkormányzati értékesítés* - miatti hosszú lejáratú kötelezettségek csökkenése.

I. Hátrasorolt kötelezettségekkel társaságunk nem rendelkezik.

II. Hosszú lejáratú kötelezettségek 66,9 %-kal csökkentek, 181 277 E Ft értékben szerepelnek a mérlegben.

Beruházási és fejlesztési hitelek: Társaságunk változó kamatozású (kamatláb mértéke: 3 havi BUBOR + 1,8 % kamatfelár) Kölcsönszerződést kötött a Kft. 2014. évben az OTP BANK Nyrt.-vel 237 000 E Ft összegben. A kölcsön futam idejének lejáratú dátuma 2023. április 28. napja. A Kölcsönszerződés biztosítékeként jelzálog jog bejegyzése megtörtént a 1144 hrsz. (Csányi J. körút14.) és a 21920/3 hrsz. (Téglás utca 5.) ingatlanokra. A mérlegsor záróértéke 2020. év végére 45 600 E Ft, valamint a következő évi törlesztő részlet 34 000 E Ft, mely átsorolásra került a rövid lejáratú kötelezettségek közé.

Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között szerepel a Mátis Kálmán 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 120 678 E Ft értékben.

		<i>adatok E Ft-ban</i>				
	Megnevezés	2019. év	Összetétel	2020. év	Összetétel	Változás
		Tárgy év	%	Tárgy év	%	
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0		0		
	Beruházási és fejlesztési hitelek	79 600	10,6%	45 600	10,0%	57,3%
	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0,0%	0	0,0%	
	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	468 597	62,6%	135 677	29,7%	29,0%
	<i>Ebből vagyonkezelési miatti kötelezettség</i>	<i>453 598</i>	<i>96,8%</i>	<i>120 678</i>	<i>26,4%</i>	<i>26,6%</i>
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	548 197	73,2%	181 277	39,7%	33,1%
	Rövid lejáratú kölcsönök				0,0%	
	Rövid lejáratú hitelek	36 707	4,9%	34 000	7,4%	92,6%
	Vevőktől kapott előleg	28 645	3,8%	69 082	15,1%	241,2%
	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	14 654	2,0%	39 886	8,7%	272,2%
	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	120 306	16,1%	132 144	29,0%	109,8%
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	200 312	26,8%	275 112	60,3%	137,3%
	Összesen	748 509	100,0%	456 389	100,0%	61,0%

Fennálló hitelek, lízingek 3 évre terjedő finanszírozása

A Téglás utca 5. szám alatti ingatlan felújítására felvett 237 000 E Ft összegű kölcsön, 34 000 E Ft/év törlesztő részlet, illetve kölcsön kamatterhének megfizetése, a befolyó bevételből részben biztosított, másrészt az üzlet ágazat tevékenységből befolyó bevétel biztosít fedezetet. A fordulónapi tőke visszafizetési kötelezettség teljes összege 79 600 E Ft, melyből hosszú lejáratú kötelezettség 45 600 E Ft, míg a mérleg fordulónapját követő éven belül esedékes 34 000 E Ft tőke törlesztőrész rövid lejáratú hitelek közé történő átsorolása megtörtént.

III. Rövid lejáratú kötelezettségek teszik ki a kötelezettségek 60,3 %-át, azaz 275 112 E Ft-ot, mely bázisévhez viszonyított összege nőtt 37,3 %-kal.

Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök között mutatjuk ki a hosszú lejáratú kölcsön 2021. évben esedékes törlesztő részletét, melynek összege 34 000 E Ft, a rövid lejáratú hitelek 7,4 %-kal csökkenésének oka, hogy az elektromos gépjármű vásárlásához felvett nyílt végű pénzügyi lízing 2020. évben visszafizetésre került.

Vevőktől kapott előlegek között szerepeltetjük az egyösszegű befizetések összegét, melynek fordulónapi értéke 69 082 E Ft.

A szállítói kötelezettségek értéke 39 886 E Ft, mely nőtt az előző évhez képest. A korábbi években kialakult kedvező likviditási helyzet lehetővé tette a szállítói állomány folyamatos kiegyenlítését.

Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek mérlegsoron szereplő 132 144 E Ft összege a fordulónapon fennálló, későbbi esedékességű adófizetési kötelezettségek 9 927 E Ft, munkavállalók részére járó munkabér és bruttó bér után fizetendő adó és járulék összege 34 800 E Ft, valamint a bérlők által a bérleti jogviszony létesítésekor szerződés szerint befizetett óvadék összege 86 882 E Ft és 535 E Ft egyéb kötelezettség alkotja.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2019. év	Megoszlás %-ban	2020. év	Megoszlás %-ban	Változás %-ban
ÁFA kötelezettség	6 864	5,7%	7 477	5,7%	108,9%
Munkabér	14 890	12,4%	14 007	10,6%	94,1%
Munkabér után fizetendő adók, járulékok	15 322	12,7%	20 793	15,7%	135,7%
Egyéb adók	4 330	3,6%	2 450	1,9%	56,6%
Üzletbérlők által fizetett biztosíték	37 794	31,4%	42 720	32,3%	113,0%
Lakásbérlők által fizetett óvadék (saját tulajdonú ingatlan bérbeadás)	9 379	7,8%	9 311	7,0%	99,3%
Lakásbérlők által fizetett óvadék (önkormányzat)	31 050	25,8%	34 851	26,4%	112,2%
Egyéb kötelezettség	677	0,6%	535	0,4%	79,0%
Összesen	120 306	100,0%	132 144	100,0%	109,8%

A Kft.-nek 2020. év végén köztartozása nem volt.

A Kft. vezetése 2020. 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 340 848 E Ft. Az adatok részletezését a 3/b. számú táblázat tartalmazza. Az **elhatárolt bevételek** összege 229 210 E Ft, mely között szerepel 207 599 E Ft összegben a fejlesztési célra elkülönített, a későbbi évek bevételeit képező pénzügyileg rendezett összeg.

Költségek, ráfordítások passzív elhatárolásként szerepel 39 592 E Ft.

Halasztott bevételként elhatárolt támogatások

A halasztott bevétel soron szerepel 90 210 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 út-Vasútkert revitalizációja* keretében Rákóczi úton kijelölt felújított üzletek (18., 20., 26.) mérleg forduló napi értéke: 40 067 E Ft.

DAOP-5.1.2/C-14-k2-2014-0001 *Szabadság tér és környezetének funkcióbővítő városrehabilitációja*, mely a Kéttemplom köz üzletek portálfelújítása, tető és homlokzat felújítások projekt mérleg forduló napi értéke: 50 069 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 74 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: 4122/A/2 helyrajzi számú ingatlan.

DAOP-5.1.2/C-14-k2-2014-0001 Kéttemplomköz üzletek portál és tetőfelújítása projektre nyújtott vissza nem térítendő támogatás 56 992 E Ft. Biztosíték: 480/5 helyrajzi számú ingatlan.

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

A Kft. kizárólagos tulajdonában álló Kecskemét belterület, 21920/3 hrsz. alatti, 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 Bérelő személyét a szerződő fél meghatározza (bérőlkijelölési jog), melyből a tárgy évre jutó bevétel 15 000 E Ft.

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. A kötelezettség a mérleg fordulónapján már nem állt fenn.

A Kft. 10 éves (2029. május 31. napjáig szóló) időtartamra bérőlkijelölési jogot értékesített, melyek elhatárolása megtörtént. A pénzügyileg realizálódott bevétel fedezetet teremt az ingatlan jelenlegi fenntartásához.

Eredménykimutatáshoz kapcsolódó adatok, kiegészítések

(összköltség eljárással készített eredménykimutatás séma szerinti tételszám bontásban)

Az értékesítés nettó árbevétele 2020. évben 949 962 E Ft volt, ez 18,6 %-os növekedést biztosított 2019. évhez képest.

I. Az értékesítés nettó árbevétele főbb tevékenységi bontásban *adatok E Ft-ban*

Megnevezés	Nettó árbevétel	Megoszlás %-ban
Közszolgáltatási szerződés szerint lakáskezelési ágazat	319 926	33,7%
Üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítás	196 040	20,6%
Társasházkezelés	19 964	2,1%
Vagyonkezelési tevékenység	128 467	13,5%
Mátis Kálmán utca 10. épülettömb bérbeadás	26 184	2,8%
Téglás utca 5. ingatlancsoport bérbeadás	35 458	3,7%
Egyéb tevékenység	148 959	15,7%
Külső vállalkozási tevékenység	74 964	7,9%
Összesen	949 962	100,0%

A Közszolgáltatási szerződés alapján végzett önkormányzati tulajdonú lakásgazdálkodási ágazat nettó árbevétele 33,7 %-át teszi ki a tárgy évi nettó árbevételnek, az üzlet ágazat nettó árbevétele a mindösszesen nettó árbevétel 20,6 %-át biztosítja, az egyéb tevékenység és a külső vállalkozási tevékenység képvisel 23,6 %-ot, a vagyonkezelési tevékenység az éves árbevétel 13,5%-át adja. A saját tulajdonú lakóingatlan hasznosítás 2020. évi nettó árbevételből való részesedése 6,5 %. A társasházkezelési tevékenység árbevétele 2,1 %-kal jelenik meg az árbevétel megoszlásában.

II. Aktivált saját teljesítmények értéke 2 442 E Ft, mely a saját kivitelezésben előállított eszközök értéke. Itt jelenik meg a Kéttemplom köz 13-15. szám és Arany János utca 8. szám, valamint a Széchenyi sétány 4. szám alatti üzletek felújításához kapcsolódó saját teljesítmény értéke.

III. Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek értéke 2020. évben 70 765 E Ft volt. Az egyéb bevételek 56,05 %-át teszi ki a bérletkijelölési jogok kapcsán a számviteli törvény előírásainak megfelelően feloldott *korábbi* elhatárolt bevétele.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2019.év	2020.év	Index %-ban bázishoz
Értékesített tárgyi eszközök bevétele	70 535	2 761	3,9%
<i>Ebből: ingatlanértékesítés</i>	70 350	2 614	3,7%
Üzleti évhez kapcsolódó egyéb bevételek	35 796	45 238	126,4%
<i>Káreseményekkel kapcsolatos bevétel</i>	107	1 161	1085,0%
<i>Végrehajtás, lakáskiürítés, fizetési meghagyás megtérült értéke</i>	1 723	2 513	145,9%
<i>5 évre szóló bérletkijelölési jog 2016-tól</i>	15 000	15 000	100,0%
<i>10 évre szóló bérletkijelölési jog 2019-től</i>	14 222	24 665	173,4%
Értékvesztés visszafizetés	2 392	1 597	66,8%
Visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás	3 395	5 102	150,3%
<i>Munkaerőpiaci támogatás</i>	313	152	48,6%
<i>DAOP pályázatok értékcsökkenés arányos visszafizása</i>	2 083	2 507	120,4%
Működési támogatás lakásgazdálkodás bővülő feladatai miatt	12 952	16 067	124,1%
Egyéb bevételek	125 070	70 765	56,6%

Társaságunknál 2020. évben a megváltozott munkaképességű foglalkoztatottak átlagos statisztikai létszáma 3,66 fő volt.

IV. Anyagjellegű ráfordítások összege 531 948 E Ft, mely 24,1 %-kal emelkedett 2019. évihez képest, legfőbb tétele 287 567 E Ft értékben (54,06 %) az igénybevett szolgáltatások értéke, melynek 51,7 %-át az önkormányzati lakáságazat költségei teszik ki.

igénybevett szolgáltatások összetétele és az egyéb igénybevett szolgáltatások jelentősebb tételei

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Összeg
Bérleti és használati díjak	7 875
Karbantartási és javítási költségek	55 235
Hirdetés, reklám költsége	3 742
Oktatás, továbbképzés költsége	515
Ügyvédi, tanácsadói, könyvvizsgálói díjak	16 897
Egyéb igénybevett szolgáltatások költsége	203 303
<i>Ebből: Homokbánya lakbér (KMJV által számlázás)</i>	71 262
<i>Ebből: Társasházak közös költség</i>	33 341
<i>Ebből: Társasházak felújítási költsége</i>	14 298
<i>Ebből: Takarítás költsége</i>	15 459
<i>Ebből: távhő költsége</i>	12 875
<i>Ebből: felvonó felülvizsgálata</i>	5 548
<i>Ebből: kazánüzemeltetés költsége</i>	5 152
<i>Ebből: posta, telefon, internet</i>	8 647
Összesen	287 567

Igénybevett szolgáltatások ágazatonkénti részletezése

Ágazat	adatok E Ft-ban	
	Igénybevett szolgáltatások összege	Megoszlás %-ban
Közszolgáltatási szerződés szerint lakáskezelési ágazat	77 488	26,95%
Üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítás	33 740	11,73%
Külsős, vállalkozási tevékenység	41 560	14,45%
Általános költség	34 486	11,99%
Társasházkezelés	1 595	0,55%
Vagyonkezelési tevékenység	10 349	3,60%
Téglás utca 5. bérbeadási tevékenység	3 022	1,05%
Mátis Kálmán utca 10. bérbeadási tevékenység	2 314	0,80%
Egyéb tevékenység	83 013	28,87%
Összesen	287 567	100,0%

V. **A személyi jellegű ráfordítások összege 316 290 E Ft, amely a bérköltség 254 578 E Ft, a személyi jellegű egyéb kifizetés 20 873 E Ft és a bérjárulékok 40 839 E Ft együttes összege. A személyi jellegű ráfordítások összege a bázisértékhez képest 9,7 %-kal csökkent.**

VI. **Értékcsökkenési leírás összege 60 843 E Ft, amely 26,6 %-kal nőtt az előző évhez képest a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti háztömb és a Kéttemplom köz 13-15. szám alatti ingatlancsoport 2019. évi felújítása miatt. Az amortizáció alapja az immateriális javak és a tárgyi eszközök bruttó értéke.**

VII. **Egyéb ráfordítások összege 72 319 E Ft, amely a bázis értéktől 4,5 %-kal marad el. Jellemzően felmerült egyéb ráfordításként elszámolt tételek: az értékesítésre került tárgyi eszközök nyilvántartás szerinti értéke 103 E Ft, káreseményekkel, kötbérrel kapcsolatban 35 E Ft, visszafizetett önkormányzatai támogatás 30 982 E Ft, terven felüli értékcsökkenés 2 288 E Ft, elszámolt értékvesztés 7 859 E Ft, adók 30 260 E Ft, egyéb ráfordítás 792 E Ft.**

A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye: 41 769 E Ft.

B. Pénzügyi műveletek eredménye: -2 226 E Ft.

VIII. Pénzügyi műveletek bevételeinek értéke összesen: 2 E Ft, amely a lekötött betétek után realizált kamatok értéke.

IX. Pénzügyi műveletek ráfordításainak értéke: 2 228 E Ft, mely az OTP Bank Nyrt-től felvett hosszú lejáratú hitel 2020. évi kamata.

C. Adózás előtti eredmény: 39 543 E Ft.

X. Adófizetési kötelezettség: Társasági adó összege 4 389 E Ft.

D. Adózott eredmény: 35 154 E Ft.

Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslat

A Felügyelő Bizottság javasolja a tulajdonosnak, hogy a KIK-FOR Kft. 2020. évi 35 154 E Ft adózott eredményét eredménytartalékba helyezze és képezzen tartalékot 2021. évre a koronavírus gazdasági hatásai miatt - a saját tulajdonú üzlet-, iroda és egyéb helyiség ingatlanállományt érintő hasznosítás - bevétel kiesésére fordítsa.

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.

2020. évben 38 930 E Ft pénzeszköz növekedés következett be a 2019. december 31-i állományához képest.

A működési cash flow értéke 2020. évben **76 529 E Ft** volt. Meghatározó összetevőként a *korrigált* adózás előtti eredmény és korrekciói, valamint az elszámolt értékcsökkenés hatott, ezen túl az aktív időbeli elhatárolás hatása is befolyásolt a szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változását. Továbbá kiemelendő, hogy a cég általános működési tevékenysége során kumulálódó vevőállomány kismértékben az egyéb követeléssel együtt emelkedett, míg a vevőktől kapott előleg állománynövekedése pozitív előjellel hatott a működési cash-flowra. 2020. évi eredmény utáni adófizetés 4 389 E Ft kötelezettségből a befizetett előleg - 4 332 E Ft összegben szintén hatott a működési cash-flow értékére.

A Cash-flow kategóriákra a következő korrekciós tételek hatottak módosítóként

A 39 543 E Ft összegű adózás előtti eredmény korrekció:

- 16 067 E Ft véglegesen kapott pénzeszköz miatt
- 2 509 E Ft halasztott bevétel a kapott támogatások miatt a passzív időbeli elhatárolással szemben.

Az egyéb kötelezettségekre a hitel visszafizetésen túlmenően - 57 E Ft társasági adó előleg és kötelezettség különbözetének összege is korrekcióként hatott.

A befektetési cash flow értéke 2020. évben - **16 959 E Ft**, melyre hatott a befektetett eszköz beszerzésének összege, valamint a Rákóczi út 10. szám alatti garázként nyilvántartott ingatlan értékesítésének pénzügyi hatása. 2020. évben a tervtől eltérően – koronavírus világjárvány miatt - kisebb volumenben hajtott végre befektetett eszköz vásárlást a Kft.

A finanszírozási cash flow értéke 2020. évben - **20 640 E Ft**. A pénzeszköz állományt az elektromos gépjármű beszerzése kapcsán visszafizetett lízing 990 E Ft-tal csökkentette, valamint 16 067 E Ft értékű véglegesen kapott lakásbérbeadási jogok végrehajtásához kapcsolódó támogatás növelte. Csökkentőleg hatott 34 000 E Ft értékben a Téglás utca 5. szám alatti ingatlan beruházáshoz felvett hitel tőketörlesztő részlete.

A tárgyévben a Kft. képes volt pozitív eredményt realizálni, így a fentiek hatására összességében pozitív cash-flow termelés következett be.

Tájékoztató jellegű kiegészítések

Létszámhelyzet bemutatása

Megnevezés	Átlagos statisztikai létszám (fő)	Bruttó bér (E Ft)	Személyi jellegű kifizetés (E Ft)	Bérráulék (E Ft)
Főállású teljes munkaidős foglalkoztatás	54,19	209 861	16 386	34 454
Fizikai	20,85	71 249	6 820	11 719
Szellemi	33,34	138 612	9 566	22 735
Főállású nem teljes munkaidős foglalkoztatás	14,55	30 984	4 185	4 672
Fizikai	3,33	6 487	1 222	1 057
Szellemi	11,22	24 497	2 963	3 615
További munkaviszonyban állók	0	2 307	302	415
Állományba nem tartozók				
(FB tag, megbízási jogviszony)	0	11 426	0	1 298
Foglalkoztatottak összesen	68,74	254 578	20 873	40 839

A Társaság éves statisztikai állományi létszáma 2020. évben 68,74 fő, mely a bázis időszakhoz viszonyítva 6,93 %-kal csökkent. (2019. évben 73,86 fő volt).

A statisztikai létszám összetételét tekintve 24,18 fő, 35,18 % fizikai dolgozó és 44,56 fő, 64,82 % szellemi foglalkozású munkavállaló alkotja.

Statisztikai létszám havi alakulása

Megnevezés	adatok főben												
	Január	Február	Március	Április	Május	Június	Július	Augusztus	Szeptember	Október	November	December	2020. év
Állományi létszám	67,85	67,38	67,71	71,5	68,49	66,96	71,65	71,97	71,45	68,15	66,50	65,91	68,74

A vezető tisztségviselők, a felügyelő bizottság és a könyvvizsgáló üzleti év után járó járandóságainak összege

adatok Ft-ban	
Számviteli törvény 89. § (4) a) pont alapján csoportoként	Összeg
Vezető tisztségviselők díjazása (bruttó Ft-ban)	53 926 625 Ft
Könyvvizsgáló díjazása (nettó Ft)	2 680 000 Ft
Felügyelő bizottság díjazása (bruttó Ft-ban egyéb jogviszony)	5 078 000 Ft

2020. évi környezetvédelmi információk

A Kft. 2020. 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 megfelel.

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

adatok I-ben					
Hulladék neve	Mennyiségi egység	Nyitó készlet	Növekedés	Csökkenés	Záró készlet
Kommunális hulladék	liter	0	446 300	446 300	0

Az előző évekhez képest jelentősen megnövekedett elszállított mennyiséget a megszorodott kommunális hulladék miatti rendkívüli szállítások megrendelése indokolja, valamint két ház esetében, a Széchenyi sétány 2-4. és a Petőfi Sándor utca 18-20. számú önkormányzati tömbházak esetén, - melyben 360 önkormányzati tulajdonú lakóingatlanban lakó bérlők igénye miatt - plusz szállítási szerződést kötöttünk a szolgáltatóval.

A környezetvédelemmel kapcsolatosan felmerült költségek

Veszélyes és kommunális hulladék szállítási költség 2020. évben: 2 637 E 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.

Egyéb információk

- A felügyelő bizottság tagjai, a könyvvizsgáló és az ügyvezető igazgató részére kölcsön, előleg juttatására 2020. évben nem került sor, nevükben nem történt garancia vállalás.
- Korábbi vezető tisztségviselőkkel, felügyelő bizottsági tagokkal szemben nyugdíjfizetési kötelezettségünk nincs.
- A 2020. évben hatósági ellenőrzés nem volt. 2020. évben a tulajdonos belső ellenőrzése 2017-2020. évet átfogó rendszerellenőrzést folytatott 2020. július 14. napjától 2020. október 5. napjáig.
- 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 üzletágazatot érintő - peres ügye a 2.P.20.635/2019 szám alatti peres eljárásban egyik volt bérlőjével szemben áll fenn, aki pert indított a Kft.-vel szemben *19 689 E Ft főkövetelés és járulékai erejéig*; a KIK-FOR Kft. ellentmondással élt, így perré alakult az ügy, mely jelenleg bírósági szakaszban van.
A Kft. 2019. évben a 2000. évi C. számviteli törvény előírásai alapján céltartalékot képzett az ügyre.
- 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.
- A Kft.-nél tőkeművelethez, átalakuláshoz, egyesüléshez, szétváláshoz kapcsolódó tételek nem voltak a tárgy év során.
- Cégnyilvántartásban az adatváltozások átvezetésre, bejegyzésre kerültek.
- A Kft. a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló törvény szerinti elektronikusan közzéteendő információkat a honlapon megjelenítette.
- A beszámoló adatai könyvvizsgálattal alátámasztottak.

Összegzés

A társaság működése megfelelt a tulajdonosi elvárásoknak. A tulajdonosi és a felügyelő bizottsági határozatok végrehajtása megtörtént.


A társaságnál 2020. évben is biztosított volt a törvényes működés minden feltétele. Számottevő hiányosságot *sem* a tulajdonosi ellenőrzés, *sem* belső 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 számszerű adatai, szöveges magyarázatai, csatolt táblázatai a Számveteli Törvény, illetőleg a társaság Számveteli Politikája által előírt információkat tartalmazzák, és valós képet mutatnak a Kft. 2020. évi gazdálkodásáról és az érvényesülő tendenciákról; a Kft. vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről és működéséről, annak eredményéről; valamint bemutatja a koronavírus világjárvány gazdasági hatásainak Kft.-re gyakorolt hatásait.

Kecskemét, 2021. március 31.

Nagy Gábor Tibor
Ügyvezető Igazgató



Táblázatok
a 2020. évi Éves beszámoló 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

1. számú táblázat

VAGYONI, PÉNZÜGYI, JÖVEDELMI ARÁNYMUTATÓK

adatok Ft-ban

Jövedelmezőségi mutatók					
Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték	
1. ROE-Saját tőke jövedelmezősége (%)	Adózott Eredmény/Saját tőke	35 154	1 468 335	2,39%	
2. ROA-Eszközarányos jövedelmezőség (%)	Adózott Eredmény/Összes eszköz	35 154	2 285 262	1,54%	
3. ROS-Árbevétel arányos jövedelmezőség (%)	Adózott Eredmény/Nettó árbevétel+Egyéb bevételek	35 154	1 020 727	3,44%	
4. Eszközök jövedelem termelő képessége	Üzemi tevékenység eredménye/Összes eszköz	35 658	2 285 262	1,56%	
5. Élőmunka jövedelmezősége (%)	Adózott Eredmény/Személyi jellegű ráfordítás	35 658	316 290	11,27%	
6. Egy főre jutó adózott eredmény	Adózott Eredmény/Átlagos állományi létszám	35 154	68,75	511	
7. Élőmunka termelékenysége	Nettó árbevétel / Átlagos állományi létszám	949 962	68,75	13 818	
8. Eredmény szerkezeti mutató (%)	Üzemi tevékenység eredménye/ Adózás előtti eredmény	35 658	39 543	90,18%	
Hatékonysági mutatók					
Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték	
1. Összes eszköz forgása	Nettó Árbevétel/Összes Eszköz	949 962	2 285 262	42%	
2. Forgó eszközök forgása	Nettó Árbevétel/Forgóeszközök-Értékpapírok	949 962	155 679	610%	
3. Befektetett eszközök forgása	Nettó Árbevétel/Befektetett eszközök	949 962	2 121 865	45%	
4. Vevők forgási ideje napokban	(Vevők tartozása/Nettó Árbevétel) x 365	174	2 603	24,41	
5. Szállítók forgási ideje napokban	(Szállítók követelése+Váltótartozások/Anyagjellegű ráfordítások) x 365	109	1 457	27,37	
Tőkeszerkezeti és eladósodottsági mutatók					
Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték	
1. Tőkeellátottsági mutató (%)	Saját tőke/Összes eszköz	1 468 335	2 285 262	64,25%	
2. Eladósodottsági mutató (%)	Kötelezettségek/Összes eszköz	456 389	2 285 262	19,97%	
3. Nettó forgótőke ellátottság (%)	(Forgóeszközök-Rövid lej.kötelezettségek)/Forgóeszközök	-119 433	155 679	-76,72%	
4. Likviditási mutató	Forgóeszközök / Rövid lej.kötelezettségek	155 679	275 112	56,59%	
5. Gyorsarány mutató (likviditási mutató)	(Forgóeszközök - Készletek)/Rövid lej. kötelezettségek	154 599	275 112	56,19%	
6. Adósságszolgálati fedezet	(Adózott eredmény+ÉCS+Hosszú lej.hitelek kamatai) / (Hosszú lej.hitelek törlesztése + Hosszú lej.hitelek kamatai)	98 225	47 828	205,37%	
7. Kamatfedezeti mutató	Üzemi tev.eredmény/Fizetett kamatok	35 658	2 228	1600,45%	
8. Tőkeszerkezet	Idegen tőke / Összes forrás	456 389	2 285 262	19,97%	
Egyéb mutatók					
Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték	
1. Rövid.lej.hitelek aránya a forgóeszközökhöz (%)	Rövid lej.hitelek/Forgóeszközök	34 000	155 679	21,84%	
2. Rövid.lej.hitelek aránya az árbevételhez (%)	Rövid lej.hitelek/Nettó árbevétel	34 000	949 962	3,58%	
3. Tőke visszaforgatás mértéke (%)	Adózott eredmény/Saját tőke	35 154	1 468 335	2,39%	

BEFETETETT ESZKÖZÖK ÁLLOMÁNY VÁLTOZÁSA

adatok E Ft-ban

Főkönyvi szám	Megnevezés	Nyitó állomány	Állománynövekedés		Állománycsökkenés		Záró állomány
			Aktiválás	Egyéb	Értékesítés	Egyéb	
			Tárgyévi ÉCS		kivezetés		
111	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	4 940				4 940
113	Vagyon értékű jogok	10 858	3 159		35	370	13 612
1231-34	Ingatlanok	1 054 586	500	5 470	168	273	1 060 115
1211	Földterület	18 661					18 661
1213	Apportba kapott földterület	8 846					8 846
1213	Téglás utca 5. A,B,C földterület	51 480					51 480
1213	Mátis K. utca 10. földterület	27 200					27 200
1235	Apportba kapott ingatlanok	25 734					25 734
12351	Téglás utca 5. A, B,C lakóingatlan	455 292					455 292
12353	Mátis K. utca 10. lakóingatlan	649 187					649 187
1238	Téglás utca 5. parkoló	491					491
1239	Mátis K. utca 10. tároló	1 248					1 248
1241	Kerékpártároló	3 237					3 237
1212	Vagyonkezelésbe átvett földterület	444 494				332 920	111 574
1236	Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	11 801					11 801
1237	Idegen ingatlanon végzett felújítás	2 029					2 029
13	Műszaki gépek, berendezések	77 499	5 266		3 452	3 422	75 891
14	Egyéb berendezések, felszerelések	66 968	1 662	350	359	530	68 091
161	Befejezetlen beruházások	4 472				2 288	2 184
162	Felújítás	2 189	4 790	2 230		6 085	3 123
	Bruttó érték összesen	2 916 274	20 316	8 050	4 014	345 888	2 594 738
1191	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	416				416
1193	Vagyon értékű jogok	10 155	3 419		35	370	13 169
129	Ingatlanok	248 254	21 134		65	16	269 307
	Földterület	0					0
	Apportba kapott földterület	0					0
	Téglás utca 5. A,B,C földterület	0					0
	Mátis K. utca 10. földterület	0					0
12935	Apportba kapott ingatlanok	1 543	514				2 057
129351	Téglás utca 5. A, B,C lakóingatlan	39 556	9 106				48 662
129353	Mátis K. utca 10. lakóingatlan	8 222	12 982				21 204
12938	Téglás utca 5. parkoló	0					0
12939	Mátis K. utca 10. tároló	14	25				39
12941	Kerékpártároló	526	162				688
	Vagyonkezelésbe átvett földterület	0					0
12936	Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	3 705	236				3 941
12937	Idegen ingatlan felújítása	163	41				204
139	Műszaki gépek, berendezések	63 111	8 197		3 452	3 422	64 434
149	Egyéb berendezések, felszerelések	57 314	4 610	16	359	530	61 051
	Befejezetlen beruházások	0					0
	Felújítás	0					0
	Értékcsökkenés összesen	432 563	60 843	16	3 911	4 338	485 172
111	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	4 524	0	0	0	4 524
113	Vagyon értékű jogok	703	-260	0	0	0	443
1231-1234	Ingatlanok	806 332	-20 634	5 470	103	257	790 809
1211	Földterület	18 661	0	0	0	0	18 661
1213	Apportba kapott földterület	8 846	0	0	0	0	8 846
1213	Téglás utca 5. A,B,C földterület	51 480	0	0	0	0	51 480
1213	Mátis K. utca 10. földterület	27 200	0	0	0	0	27 200
1235	Apportba kapott ingatlanok	24 191	-514	0	0	0	23 677
12351	Téglás utca 5. A, B,C lakóingatlan	415 736	-9 106	0	0	0	406 630
12353	Mátis K. utca 10. lakóingatlan	640 965	-12 982	0	0	0	627 983
1238	Téglás utca 5. parkoló	491	0	0	0	0	491
1239	Mátis K. utca 10. tároló	1 234	-25	0	0	0	1 209
1241	Kerékpártároló	2 711	-162	0	0	0	2 549
1212	Vagyonkezelésbe átvett földterület	444 494	0	0	0	332 920	111 574
1236	Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	8 096	-236	0	0	0	7 860
1237	Idegen ingatlan felújítás	1 866	-41	0	0	0	1 825
13	Műszaki gépek, berendezések	14 388	-2 931	0	0	0	11 457
14	Egyéb berendezések, felszerelések	9 654	-2 948	334	0	0	7 040
161	Befejezetlen beruházások	4 472	0	0	0	2 288	2 184
162	Felújítás	2 189	4 790	2 230	0	6 085	3 124
	Nettó érték összesen	2 483 711	-45 049	8 034	103	341 550	2 109 565

Aktív időbeli elhatárolás

2020. december 31-én

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2019. év	2020. év	Index %-ban
			bázishoz
Aramdíj, bérleti díj, gázdíj, szolgáltatási díj	374	0	0,0%
Kecskeméti Lapok könyvelési díj	65	0	0,0%
Üres lakások támogatása	5 515	0	0,0%
Üzletek elhatárolt bérleti díja	123	0	0,0%
Megbízási díj Homokbánya	2 140	0	0,0%
TOP lakásfelújítások	5 740	5 740	100,0%
Homokbányai lakások bev. elhatárolása	0	32	100,0%
Vagyonkezelési tev. bevétel elhatárolása	0	282	100,0%
Egyéb tevékenység bevétel elhat.	0	41	
Megrendelésre végzett munkák	344	0	0,0%
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	14 301	6 095	42,6%
Előfizetési díjak	516	0	0,0%
Biztosítások	2 164	0	0,0%
Könyvvizsgálat	400	0	0,0%
Bérleti díj beszámítása	15	0	0,0%
Hirdetési díj	7	0	0,0%
Tagdíj	9	0	0,0%
Egyéb bérleti és használati díjak	0	304	100,0%
Hírlap, szakkönyv, szaklap költsége	0	412	100,0%
Tagsági díjak	0	10	100,0%
Vagyonbiztosítási díjak	0	381	100,0%
Gépjármű biztosítási díjak	0	169	100,0%
Felelősségbiztosítási díjak	0	347	100,0%
Csekkes számlanyomtatvány	61	0	0,0%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3 172	1 623	51,2%
Aktív időbeli elhatárolás összege	17 473	7 718	44,2%

Passzív időbeli elhatárolás

2020. december 31-én

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2019. év	2020. év	Index %-ban
			bázishoz
Költségalapú bérlekások lakbér elhatárolása	7 228	3 218	44,52%
Téglás utca 5. bérbeadása során egyösszegű befizetések	2 688	2 463	91,63%
Téglás utca 5/BC bérlőkijelölési jog	20 000	5 000	25,00%
Üres lakások támogatás	4 546	0	0,00%
Mátis Kálmán utca 10. bérlőkijelölési jog 10 évre	232 265	207 599	89,38%
Vagyonkezelési tevékenység bev. elhatárolása	0	382	100,00%
Homokbányai apartmanház karbantartási szerződés	0	10 548	100,00%
Üzletek bérleti díja	17 746	0	0,00%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	284 473	229 210	80,57%
Áramdíj	1 418	631	44,50%
Vízdíj	2 456	389	15,84%
Gázdíj	3 938	3 027	76,87%
Távűtés	1 115	930	83,41%
Telefon, internet	175	0	0,00%
Közös költség	29	301	1037,93%
Postaköltség	275	0	0,00%
Takarítás díja	461	150	32,54%
Vagyonkezelési tevékenység díja	450	0	0,00%
Adatfeldolgozás, másolás	30	0	0,00%
Ügyvédi díj	597	0	0,00%
Biztonsági szolgálat díja	1 109	0	0,00%
Karbantartási költség	399	0	0,00%
Vagyongazdálkodási modul, LIBRA használat	916	350	38,21%
Szoftverhasználati díj	77	0	0,00%
Üzemanyagköltség	240	0	0,00%
Homokbánya lakbér	5 209	6 040	115,95%
Munkavédelmi szolgáltatás	180	0	0,00%
Szemét és értékszállítás	414	244	58,94%
Táppénz munkáltatót terhelő része	50	267	534,00%
Egyéb szolgáltatások	540	5	0,93%
Vezetői prémium és járuléka	19 514	0	0,00%
Egyéb bérleti és használati díjak	0	20	100,00%
Továbbszámlázott szolgáltatások	0	1 055	100,00%
Villanyszerelési munkák	0	139	100,00%
Felújítási költség	0	88	100,00%
Közös költség és felújítási költség nem megb. rész	0	16	100,00%
Fénymásolás költsége	0	113	100,00%
Harkály utca költség elhatárolás	0	7 614	100,00%
Gázfelülvizsgálat költsége	0	49	100,00%
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	39 592	21 428	54,12%
Rákóczi út 18., 20., 26 projekt	41 023	40 067	97,67%
Kéttemplomköz projekt	51 196	50 069	97,80%
Elektromos autó e-Mobilitás	499	74	14,83%
Halasztott bevételek	92 718	90 210	97,30%
Passzív időbeli elhatárolások összesen	416 783	340 848	81,78%

Társasági adó elszámolás

2020. év Tény

	<i>adatok E Ft-ban</i>
Adózás előtti eredmény	39 543
Adóalapot módosító tételek	
1.) Csökkentő tételek (TAO tv. 7.§)	
Társasági adótvény szerinti ÉCS, eszköz kivezetés	60 913
Terven felüli értékcsökkenés visszaírás	0
Tárgyi eszköz állományból történő kivezetése bevétel	103
Lekötött tartalékba történő átvezetés	0
Értékvesztés visszaírása	1 597
Önellenőrzés során megállapított adóévi bevételként elszámolt összeg	0
Adomány igazolt összege	10
Csökkentő tételek összesen	62 623
2.) Növelő tételek (TAO tv.8.§)	
Céltartalék képzés	0
Szt. alapján elszámolt értékcsökkenési leírás, eszköz kivezetés	63 131
Tárgyi eszköz állományból történő kivezetése	103
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költségek (helyesbítések, kivezetések):	716
Értékvesztés (vevőkövetelésre)	7 860
Jogerős határozatban megállapított bírság	34
Kötbér fizetési kötelezettség, fizetett késedelmi kamat	0
Növelő tételek összesen	71 844
Társasági adóalap (AEE-1.+2.)	48 764
Társasági adófizetési kötelezettség 9%	4 389
<i>Befizetett előlegek</i>	<i>4 332</i>
<i>Kötelezettség</i>	<i>57</i>
Adózott eredmény	35 154

Cash Flow kimutatás

2020. év

Megnevezés	adatok E Ft-ban	
	2019. év Tény	2020. év Tény
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow 1-13. sorok)	39 605	76 529
1. Korrigált adózás előtti eredmény ±	39 884	20 967
2. Elszámolt amortizáció +	48 067	60 843
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	4 983	6 263
4. Céltartalék-képzés és felhasználási különbözete ±		
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-50 283	-2 658
6. Szállítói kötelezettség változása ±	-47 559	25 232
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	25 025	52 218
8. Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-24 232	73 426
9. Vevőkövetelés változása ± vevőktől kapott előleg állományváltozás	-4 871	-12 033
10. Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélkül) ±	-4 328	-6 299
11. Aktív időbeli elhatárolások változása ±	58 174	9 754
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-5 255	-4 332
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (14-16. sorok)	-197 007	-16 959
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-267 542	-19 720
15. Befektetett eszközök eladása +	70 535	2 761
16. Kapott osztalék, részesedés +		
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsön és elhelyezett bankbetét		
18. Kapott osztalék, részesedés		
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (Finanszírozási cash-flow 17-27. sorok)	-30 383	-20 640
19. Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás) +		
20. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele +		
21. Hitel és kölcsön felvétele +		
22. Véglegesen kapott pénzeszköz +	12 952	16 067
23. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
24. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
25. Hitel és kölcsön törlesztés, visszafizetés -	-43 085	-36 707
26. Véglegesen átadott pénzeszköz -	-250	
IV. Pénzeszközök változása (± I. ± II. ± III. sorok)	-187 785	38 930

ÜZLETI JELENTÉS

a Társaság 2020. évi tevékenységéről

Az Üzleti Jelentés kötelező tartalmát a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény hivatkozott paragrafusai határozzák meg.

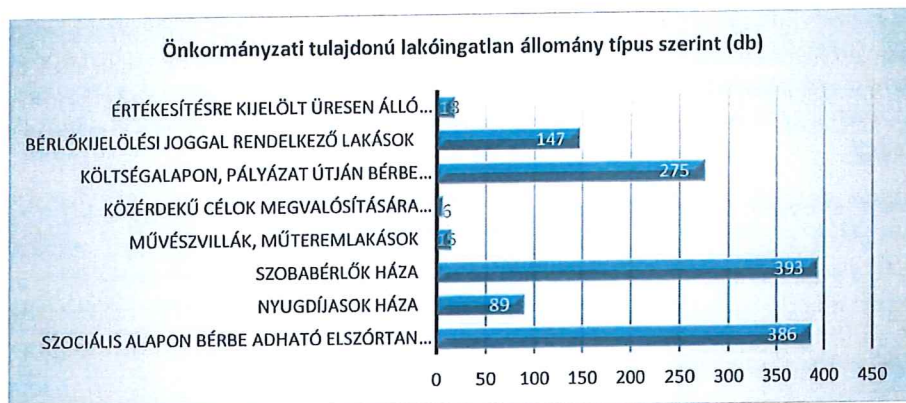
95. § (1) Az üzleti jelentés célja, hogy az éves beszámoló adatainak értékelésével úgy mutassa be a vállalkozó vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetét, az üzletmenetet, a vállalkozó tevékenysége során felmerülő főbb kockázatokkal és bizonytalanságokkal együtt, hogy ezekről - a múltbeli tény- és a várható jövőbeni adatok alapján - a tényleges körülményeknek megfelelő, megbízható és valós képet adjon.

(2) Az üzleti jelentésnek a vállalkozó üzletmenetének fejlődéséről, teljesítményéről, illetve helyzetéről átfogó, a vállalkozó méretével és összetettségével összhangban álló elemzést kell tartalmaznia.

(3) A (2) bekezdés szerinti elemzésnek tartalmaznia kell - a vállalkozó fejlődésének, teljesítményének vagy helyzetének megértéséhez szükséges mértékben - minden olyan pénzügyi és ahol szükséges, minden olyan kulcsfontosságú, nem pénzügyi jellegű teljesítménymutatót, amely lényeges az adott üzleti vállalkozás szempontjából.

Kecskemét Megyei Jogú Város a KIK-FOR Kft.-t az önkormányzati tulajdonú lakáscélú ingatlanok üzemeltetése és hasznosítása céljából alapította. A KIK-FOR Kft. megalakulása, 1993. októbere óta kiemelten fontos feladata a tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata elvárásainak megfelelően a bérlakások költségtakarékos üzemeltetése, a cég tulajdonában lévő üzletvagyron hatékony, nyereséges működtetése, illetve hasznosítása, továbbá a folyamatosan bővülő egyéb gazdálkodási feladatok ellátása. A tárgyévben a 4/2020. (II.11.) EtB. sz. határozat a 2020. évi lakáshasznosítási javaslat elfogadása alapján **1 340 db önkormányzati tulajdonú lakás, 110 db üzlet-, iroda és egyéb helyiség hasznosítását**, valamint 2020. december 31. fordulónapra vonatkozóan **45 db társasházban 1 371 db albetét** (lakás, üzlet, iroda, valamint garázs) közös képviseletét, ezen felül 60 db saját tulajdonú és 38 db saját tulajdonú lakóingatlan magában foglaló épülettömb bérbeadását végeztük, további 4 db saját tulajdonú ingatlan hasznosítására készítettünk koncepciót; továbbá **vagyonkezel-** beépítetlen terület, külterületi mezőgazdasági ingatlan és 2 db egyéb helyiség - **ingatlan kezelését láttuk el.**

A 2020. évi működés során az előző évekhez hasonlóan több területen kellett a megjelenő kihívásoknak megfelelni. 2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-éig terjedő határozott időtartamra Közszolgáltatási szerződés keretében valósul meg KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő lakás állomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása. KMJV Önkormányzata társaságunkkal támogatási szerződést kötött a lakásgazdálkodási közszolgáltatás 2020. évi feladatok ellátásának éves ellentételezésére. Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadását, pályáztatását, az értékesítés előkészítését a KMJV Közgyűlése Esélyteremtési Bizottság a 4/2020. (II. 11.) EtB. és a 23/2020 (VI.30.) EtB. számú határozatában jóváhagyott lakáshasznosítási javaslatban foglaltak szerint végezte társaságunk.



Az önkormányzati tulajdonú lakóingatlan állományon felül a Kft. saját tulajdonú lakóingatlan állományt kezel, üzemeltet és hasznosít. A 2015. januártól 20 db saját tulajdonú lakás bérbeadása, üzemeltetése, parkoló bérbeadása, 2016. május 1-jétől 40 db lakással bővült. (A 2015. évben megkezdett 40 db saját tulajdonú lakás kivitelezési munkái a kivitelezési szerződésben vállalt ütemezés szerint megvalósultak, a használatbavételi engedély kiadására 2016. április 14-én került sor). A lakóingatlanokat - a térség nagyvállalatával kötött bérlőkijelölési jogról szóló szerződésben foglaltaknak megfelelően - a nagyvállalat által kijelölt munkavállalók részére adtuk bérbe.

Fontos feladatunknak tekintettük 2020. évben is az önkormányzati tulajdonú épületek állagmegóvási, felújítási munkáinak elvégzését. Az éves vállalkozási szerződés alapján a felújítási terv I. ütemeként nettó 30,883 M Ft összegben felújításokat eszközöltünk önkormányzati tulajdonú ingatlanokon.

A tárgy évben elláttuk az önkormányzati beépítetlen földterületek és a külterületi mezőgazdasági ingatlanok, valamint 2015. július 1. napjától egyéb ingatlanok vagyonkezelői feladatait a 121/2020. (IX.17.) számú közgyűlési határozatával elfogadott 2020 - 2021. évi vagyonkoncepció megvalósításával.

A 2020. évi üzlet-, iroda- és egyéb helyiség ingatlanállományra irányuló hasznosítási tevékenység során sikerként értékeljük a 90 % feletti kihasználtság mellett működő bérbeadási tevékenységünket. Stratégiaileg fontos lépésként értékeljük a bérletidíj-kedvezményrendszer kidolgozását és alkalmazását.

Az önkormányzat 100 %-os tulajdonosi arányú társaságaként továbbra is részt veszünk Kecskemét fejlesztésében, a városrehabilitációs szakmai feladatok megvalósításában, a városi érdekű felújításokban és szakmai munkáinkkal kiemelt támogatjuk Homokbánya térségében megvalósuló beruházásokat, feladat ellátásokat.

Társaságunk sokrétű feladatainak ellátását szakképzett, felkészült munkavállalói létszámmal biztosítja. A Kft. 2020. évi statisztikai állományi létszáma 68,74 fő volt.

A Társaság 2020. évi tevékenységének összes bevétele 1 020 727 E Ft. Az értékesítés nettó árbevétele 949 962 E Ft-ban realizálódott, mely 18,6 %-os növekedést jelent a bázis évihez viszonyítva, melynek fő oka - a Harkály utca II. ütemét érintően befejezett víziközmű beruházás - a vagyongazdálkodási koncepció megvalósítása. 2019. évhez képest 2020. évben emelkedett az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok, épületek vezetékrendszerének (főkapcsoló, kaputelefon) felújítására biztosított tulajdonosi finanszírozási forrás.

2020. gazdasági év alatt összességében a legnagyobb árbevétel tömeget a **Közzolgáltatási szerződés alapján kezelt önkormányzati lakóingatlan ágazat** biztosította. A bérleti díj bevétel a 12/2016. (VI.30.) lakbér rendeletben meghatározott lakbér mértékének megfelelően 20,95 %-kal 198,4 M Ft-ról 239,9 M Ft-ra emelkedett. Az önkormányzati tulajdonú lakásgazdálkodás nettó árbevétele a terv alatt teljesült, melynek oka, hogy - a koronavírus járvány elleni védekezés miatt - felújítások I. üteme valósult meg.

A 31.128-11/2015. üi. számú 2015. november 1. napjától hatályos Közzolgáltatási szerződés III. 1. pontja alapján az Önkormányzat a bérleti jogok és egyéb feladatok ellátása érdekében a feladatlistában foglalt feladatok költségeinek ellentételezésére 16 067 E Ft összegben használta fel a Kft. a nyújtott támogatást, mely egyéb bevételként került elszámolásra. Az elszámolás határideje a tárgyévet követő április 30. napja.

Az üzlet-, iroda- és egyéb ingatlanállomány ágazat nettó bérleti díj bevétele 8,37 %-kal, 17,1 M Ft-tal elmaradt az előző évitől, mivel kvázi a bérleti szerződések és bérleti díjak „befagyasztását” eredményezte a 47/2020. (III.18.) kormányrendelet. Az ágazat egyéb bevételként 5,3 M Ft-ot realizált, melynek részét képezi a Rákóczi út 20. szám alatti 4122/E/1 helyrajzi számon nyilvántartott 15 m² alapterületű garázs értékesítésének ellenértéke 2,82 M Ft összegben. 2019. évihez hasonló volumenű ingatlan értékesítésre nem került sor.

Egyéb tevékenység ágazat belföldi értékesítés árbevétele a bázisról a tárgy időszakra vonatkozóan jelentősen emelkedett a már említett lakbér rendelet módosítása okán, mivel Homokbánya térségében lévő 240 db lakóingatlan bérleti díjából származó bevétel ca. 25,48 %-kal 14,96 M Ft-tal emelkedett. Ezen túl a Kft. 2020. március 1. napjától Homokbánya térségében lévő apartmanház részbeni üzemeltetését is végzi, ebből származó 2020. évi bevétel többlete 14,2 M Ft volt, mely szintén pozitívan hatott az ágazat összes bevételére.

A vagyonkezelési tevékenység bevételei szignifikánsan emelkedtek az előző év bevételéhez képest, melynek oka, Kadafalva térségében található Harkály utca II. ütemre előirányzott 2020. évi víziközmű beruházás megvalósítása, mely lehetőséget teremtett az önkormányzat részére a telekértékesítések lebonyolításához. Az ágazat 128,47 M Ft bevételt biztosított az év alatt.

A külső, vállalkozási tevékenység 2017. évtől külön ágazatként kerül kimunkálásra. Ennek keretében mutatjuk be a lakosság, illetve külső partner számára végzett vállalkozási tevékenységet. Ezen ágazat tartalmazza az Önkormányzat külön megbízásából végzett Homokbányai lakóingatlanok vagy épület berendezések felújítását 13 M Ft összegben. 2020. évben egy jelentős vállalkozási munka 37,87 M Ft bevétellel járult hozzá az ágazati 75,4 M Ft összegű bevétel eléréséhez.

A saját tulajdonú - Téglás utca 5. szám alatti - ingatlancsoport bérbeadása mindösszesen 51,0 M Ft bevételt biztosított az összes bevételből. A bázishoz képest a bérleti díj indexálás és az üresen állási ráta csökkenése miatt 6,1 % bevétel növekményt könyvelhet el az ágazat. **A saját tulajdonú - Mátis Kálmán utca 10. szám alatti** - tömbház bevétele tárgyévben mindösszesen 75,13 %-kal nagyobb volumenű, 50,8 M Ft összegű bevételt realizált, tekintettel az egész éves hasznosítási időszakra.

A társasház kezelési ágazatot 2017. évtől szintén külön mutatjuk be az üzleti jelentés keretében. Befektetett munka eredményeként értékeljük, hogy 2 fő társasházkezelő munkatárs a tárgy évben mindösszesen 46 db társasházat kezelt, azonban fordulónapra vonatkozóan 1 db társasházzal csökkent a kezelt házak száma, így 2,82 %-os bevétel csökkenés következett be a tárgy év fordulónapjára.

2020. évi összes bevétel megoszlása a Kft. főbb ágazatai között

Megnevezés	Összes bevétel	%-ban
Közzolgáltatási szerződés szerinti önkormányzati tulajdonú lakáskezelési ágazat	340 497	33,4%
Üzlet-, iroda- és egyéb helyiség bérbeadás	201 369	19,7%
Társasházkezelés	19 989	2,0%
Vagyonkezelési tevékenység	131 055	12,8%
Mátis Kálmán utca 10. szám alatti hasznosítás	50 849	5,0%
Téglás utca 5. szám alatti hasznosítás	50 989	5,0%
Egyéb tevékenység	150 564	14,8%
Külső vállalkozási tevékenység	75 417	7,4%
2020. évi összes bevétel	1 020 729	100,0%

A gazdálkodás eredményessége

A KIK-FOR Kft. 2020. évben nyereségesen végezte tevékenységét, üzemi, üzleti eredménye 41 769 E Ft, míg az adózás előtti eredménye 39 543 E Ft. A Kft. által végzett tevékenységek, ágazatok eredménye változatos képet mutat, egyes ágazatok jelentős eredményességgel végezhetők, ugyanakkor más ágazatokból veszteségek keletkeznek, melyre pénzügyi fedezetet átmenetileg a nyereségesként működő ágazatok biztosítanak.

A 2020. évi eredményre meghatározó befolyást gyakorolt a Kft. fő tevékenységi köre a **Közszolgáltatási szerződés alapján végzett önkormányzati tulajdonú lakóingatlanokkal való gazdálkodás**. Tekintve, hogy ez Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának a kötelezően ellátandó feladata, így a lakásállomány a helyi lakásrendeletnek megfelelően *szociális és költségelven* bérbeadott lakás állományra oszlik meg. Az önkormányzati tulajdonú lakáskezelési ágazat esetében az eddig fennálló bevételek mellett 2020. évben is megjelent az önkormányzattal kötött Közszolgáltatási szerződésben átruházott feladatok költség ellentételezéseként megjelenő finanszírozására kerülő rész. Ebből a támogatásból fedezzük többek között a lakások üresen állásakor fizetendő távfűtés és gázdíjakat, az üresen álló lakások közös költségeit és a társasházban lévő lakások után fizetendő elkülönített felújítási közös költségeket, 2 fő 2015. november 1. napján az Önkormányzattól átvett, majd további 3 fő saját munkavállaló bérét és járulékait, valamint jogszabályi kötelezettségként bérbeadáshoz előírt energetikai tanúsítványok költségeit, illetve az értékesítéshez szükséges értékbecslés díját. Az önkormányzati tulajdonú lakások tárgy évben felmerült felújítási munkáinak bekerülési költsége évek óta csökkenő tendenciájú, mely szintén megjelenik az ágazat bevételében és kiadásában is. Az ágazat tárgy évi bevételei fedezik a tevékenység ellátásával kapcsolatban felmerült közvetlen költségeket, ráfordításokat, azonban a közvetlen költségek arányában ráosztott általános költségekre nem biztosítanak fedezetet.

A lakásgazdálkodás közfeladat ellátása során számolnunk kell azzal, hogy főként a szociálisan bérbe adott lakásoknál bizonytalan a kiszámlázott bevételek realizálása. Ezért társaságunknál - az óvatosság elvét szem előtt tartva - tárgy évben is elszámolt 6 156 E Ft összegű értékvesztést. **Az ágazat 37 523 E Ft veszteséget realizált.**

Az ágazatok eredményét vizsgálva megállapítható, hogy az **üzlet-, iroda és egyéb helyiség ingatlan hasznosítás** és a saját tulajdonú - Téglás utca 5. és Mátyás Kálmán utca 10. szám alatti - ingatlantömb bérbeadási ágazatok nyeresége kiemelkedő. **Ugyanakkor megállapítható, hogy 2019. évhez képest 2020. évben az üzlet vagyon ágazat eredményében szignifikáns csökkenés következett be, mivel a koronavírus hatására 12,34 %-kal esett vissza.** Az ágazat nyeresége 84,7 M Ft volt.

Vagyonkezelési tevékenység eredménye -19,8 M Ft. Az eredményre hatott, hogy a társaságunk 54 db telekkialakítással összefüggésben felmerülő víziközmű fejlesztéseket koordinált, valamint a területek haszonbérbeadását és a felmerülő parlagfűmentesítéseket megrendelte. A víziközmű beruházás lebonyolítására az önkormányzat előleget biztosított. Az előleggel való elszámolás külön valósult meg, nem a negyedéves pénzügyi elszámolás keretében. A haszonbérleti díjak az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI.27.) rendelet 13.§ (6) bekezdése alapján a haszonbérlet egy összegben fizeti meg a gazdasági év végét követően.

Az egyéb tevékenységeink eredménye -17,0 M Ft. Az ágazathoz soroljuk a megbízási szerződés keretében ellátott önkormányzati tulajdonú Homokbánya 240 db lakóingatlan működtetési, üzemeltetési tevékenységét, a kintlévőség kezeléséhez, lakáskiürítéséhez, valamint Bogácsai üdülőhöz kapcsolódó bevételeket, kiadásokat. Az ágazat eredménye a közvetlen költségekre fedezetet biztosított a tárgyév alatt.

A külső vállalkozási tevékenységek ágazat - 14,2 M Ft veszteséggel zárta az évet. A sikeresen megvalósított munkák hatására év végére az ágazat eredménye a közvetlen költségekre fedezetet biztosított; a közvetetten felmerülő, általános költség tevékenységre osztott hányada nem térül meg.

Társasház kezelési tevékenység 2020. évben 3,5 M Ft összegű nyereséget realizált. 2020. évben első ízben számviteli nyereséget könyvelhetett el az ágazat.

A **saját tulajdonú - Téglás utca 5. szám alatti - ingatlancsoport hasznosítási ágazat** számviteli eredménye 18,5 M Ft, melyet a pénzügyi műveletek ráfordításai 2,2 M Ft-tal csökkentenek. Az épület felújítása óta 4 év telt el, így egyre emelkedő mértékű és összegű karbantartási munkák felmerülésével számolunk. A saját tulajdonú - **Mátis Kálmán utca 10. szám alatti** - lakáskezelési ágazaton mutatjuk ki a 38 db ingatlan hasznosítás 23,5 M Ft összegű számviteli eredményét.

Tevékenység ágazatonkénti eredménye 2020. év	adatok E Ft-ban
Önkormányzati lakáskezelési ágazat eredménye	-37 523
Nem lakás, üzlet vagyon ágazat nyeresége	84 871
Külső vállalkozási tevékenység ágazat	-14 194
Vagyonkezelési tevékenység eredménye	-19 894
Társasház kezelési ágazat	3 510
Egyéb tevékenység ágazat eredménye	-17 009
Téglás utca 5. saját tulajdonú ingatlancsoport eredménye	18 467
Mátis utca 10. saját tulajdonú lakáskezelés eredménye	23 543

Az üzletvagyon bérbeadási tevékenysége és a saját tulajdonú - **Téglás utca 5. és Mátis Kálmán utca 10. szám alatti** - lakóingatlan bérbeadási tevékenység ágazat nyereségei kompenzálták a veszteséges ágazatok negatív eredményét.

Apportba kapott ingatlanok állományának változása

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a Kft. 100 %-os tulajdonosaként a **353/2013. (XII. 19.) határozatában** 2014. január 1-ei időpontra vonatkozóan ingatlanokat adott apportba a társaság részére. A törzstőke felemelésének célja volt, hogy az ingatlanok hasznosításából származó pénzügyi forrásokból a KIK-FOR Kft. a **Téglás utca 5. szám alatti épület** felújításához szükséges önerőt biztosítsa.

Az apportba kapott ingatlanok számviteli bemutatása és elszámolása azok rendeltetésének megfelelően három kategóriában történt:

A hosszú távon megtartandó, bérletként hasznosítandó ingatlanok tárgyi eszközként kerültek be a társaság könyveibe, ezen ingatlanok vonatkozásában felújítási munkákat végeztünk, melynek kapcsán a Téglás utca 5. alatti ingatlan „A” lépcsőháza, zárt és nyitott parkolói és játszóttere elkészült, használatba vétele 2014. decemberben 18-án megtörtént. A „B” és „C” lépcsőház a használatba vételi engedélyt 2016. április 13-án megkapta. Ezzel befejeződött a 2014. óta tartó Homokbánya Téglás utca 5. sz. alatti ingatlan fejlesztés. Továbbá bérbeadás útján került hasznosításra a Kossuth tér 6. 1/4. szám alatti lakóingatlan, 2019. évi értékesítéséig.

A másik csoportot a változatlan formában tovább értékesítésre szánt ingatlanok alkotják, amelyeket készletre vételüket követően, mint áruértékesítést számoltunk el. Beszámolónkban fordulónapon már ezen ingatlanok nincsenek készleten, értékesítésük, ELÁBÉ-ként történő elszámolásuk 2014 – 2016-ig megtörtént.

A harmadik csoport az értékesítésre szánt ingatlanoknak az a csoportja, amelyek csak további munka és költség ráfordítással értékesíthető. Ezeket az ingatlanokat anyagkészletünk tartalmazta, és saját valamint alvállalkozói munka bevonását követően kerültek és kerülnek értékesítésre.

Az apportba kapott ingatlanok bekerülési értéke 2014.01.01-én 276 100 E Ft, melyből 2014. évben 9 db, 2015-ben 3 db, 2016. I. félévben pedig további 3 db ingatlan került értékesítésre, 2017. évben apport ingatlan értékesítésre nem került sor. 2018. évben értékesítésre kerül minden korábban készletként kimutatott ingatlan.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint a Társaság 100 %-os tulajdonosa az **56/2018. (IV.26.) határozatában** 2018.04.30. időpontra vonatkozóan, illetve a **132/2018. (VI.21.) határozatában** 2018.07.15. időpontra vonatkozóan ingatlanokat adott apportba a társaság részére. Az apportálás célja az volt, hogy az ingatlanokat kizárólag lakások kialakítására, és azok bérbeadás útján történő hasznosítására hasznosíthatja a Kft. 2018. évben a **Mátis Kálmán utca 10. szám** alatti felújításra tekintettel a Társaság értékesítette korábbi apport ingatlanjait, így 2018. évben 101 708 E Ft értékesítésből származó bevétele keletkezett, azonban állományváltozásként 7 943 E Ft kivezetésére is sor került a 39 100 E Ft-os könyv szerinti értéken kívül. A 2018. évben apportba kapott ingatlanokat a Kft. a tulajdonos által megjelölt hasznosítás miatt tárgyi eszközként tartja nyilván. **132/2018. (VI.21.) határozattal** érintett lakások: Csilléri utca 9-11. fszt. 1., Csilléri utca 13-15. fszt. 4., Csilléri utca 13-15. 1/8., Serfőző utca 1.

Ágazatok 2020. évi tevékenységnek részletes ismertetése

Közzolgáltatási szerződés alapján kezelt önkormányzati tulajdonú lakáságazat

A KIK-FOR Kft. 2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-ig terjedő határozott időtartamra kötött Közzolgáltatási szerződés keretében valósul meg KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő lakás állomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása. 2015. november 01. napja óta minden üzleti évben KMJV Önkormányzata Társaságunkkal támogatási szerződést köt a lakásgazdálkodási közzolgáltatás feladatok ellátásának ellentételezésére.

2020. évben 1 340 db lakóingatlan vonatkozásában gyakorolta Társaságunk a bérbeadási jogokat és látott el egyéb feladatokat az 1993. évi LXXVIII. Lakóingatlanok és helyiségek bérletéről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályairól szóló törvény, 22/2015. (X.22.) az önkormányzat tulajdonában álló lakóingatlanok bérletéről és elidegenítéséről, 12/2016 (VI.30.) önkormányzat tulajdonában lévő lakóingatlanok lakbéréről szóló önkormányzati rendelet, a tárgy évi EtB. határozatok, valamint a lakáshasznosítási javaslat és a belső eljárásrend előírásai alapján. Az alapszerződés és annak többszöri módosítása rendelkezik a kezelésbe kapott lakásbérlemények kezelési, üzemeltetési, és karbantartási feladatainak a tulajdonos KMJV felé történő elszámolás módjáról.

A Közzolgáltatási szerződés hatálya alá sorolt önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok lakáskezelési tevékenység üzleti év december 31. fordulónapra vonatkozóan **1 089 db** bérleményt kezelt.

Közzolgáltatási szerződés hatálya alá sorolt önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok	2019. december 31. (db)	2019. december 31. m ²	Megosztás %	2020. december 31. (db)	2020. december 31. m ²	Megosztás %
Szociális alapon bérbeadható lakóingatlanok	483	19 351	43,03%	475	19 050	42,81%
Költségelven bérbeadható lakóingatlanok	595	24 519	54,53%	596	24 568	55,21%
Értékesítésre kijelölt üres ingatlanok	22	1 097	2,44%	18	885	1,99%
Összesen	1 100	44 967	100,00%	1 089	44 503	100,00%

A lakbér rendelet - fő kategóriák szerint - **szociális** helyzet alapján és **költségelven** bérbeadásra kerülő lakóingatlanok lakbérét határozza meg. Az abban foglaltak szerint a szociális helyzet alapján bérbe adott lakóingatlanoknál a bírálati rendszer fő pillérként - bizottsági jóváhagyást követően (244/2015. (XI.4.) EtB határozat) - a névjegyzékbe vétel és a szociális rászorultság mértékének részletes vizsgálati szempontrendszere biztosítja minden érintett számára az objektivitást.

A lakáskezelési tevékenység eredményessége a 12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelet 1. számú mellékletében feltüntetett főbb kategóriák szerint kerül meghatározásra: szociális helyzet és költségelven bérbe adott lakóingatlanok alapján. A rendelet 4. §-ában meghatározott külön szolgáltatás díjaként a felvonó üzemeltetés, karbantartás bevételeit és kiadásait is szerepeltetjük elszámolásunkban, továbbá 2017. évtől a közzolgáltató számára külön szolgáltatási díj bevezetését is lehetővé tette az önkormányzati rendelet.

A rendelet által meghatározott lakbér tekintettel a lakóingatlan elhelyezkedésére és komfortfokozatára szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén 98 - 430 Ft/m²/hó, míg költségelven bérbeadott lakás esetén 534 - 946 Ft/m²/hó.

A szociális elven bérbeadott lakóingatlanok (ca. 19 050 m², 475 db) jelentős hányada bérbeadással hasznosított, melynek ca. 48 %-a komfortos besorolású lakóingatlan (ca. 10 318 m², 191 db), melyen belül ca. 27 %-kal a legmeghatározóbb a II. övezeti besorolású lakóingatlanok (ca. 6 272 m², 112 db), mely esetén 248 Ft/m²/hó a 12/2016. (VI.30.) meghatározott lakbér mértéke, míg ca. 40 %-a összkomfortos besorolás (ca. 7 226 m², 164 db), melyen belül ca. 23 %-ban a legmeghatározóbb szintén a II. övezeti besorolásúak (ca. 4 620 m², 92 db), melynek 289 Ft/m²/hó a lakbér mértéke a fenti 98 - 430 Ft/m²/hó lakbér sávban.

A költségelví önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadás (ca. 24 568 m², 596 db) jelentős hányada bérbeadás útján hasznosított, melynek ca. 66 %-a összkomfortos szobabérleti besorolású (ca. 14 388 m², 350 db), melyen belül ca. 29 %-kal a legmeghatározóbb a szobabérletes a Széchenyi sétány 4. szám alatti lakóingatlanok (ca. 4 200 m², 152 db) és Mátis Kálmán utca és Rávagy tér (ca. 5 484 m², 100 db), mely esetén 535 Ft/m²/hó vagy 857 Ft/m²/hó a 12/2016. (VI.30.) meghatározott lakbér mértéke, többségében a lakásrendelet 25. § (1) bekezdés a)-h) pontjába tartozó 535 Ft/m²/hó volt a jellemző az 535 - 946 Ft/m²/hó költségelví lakbér sávbán.

Ez azt jelenti, hogy a 2020. évi ingatlan piaci alapú bérbeadási adatok alapján kecskeméti viszonylatban, átlagos 2 000 Ft/m²/hó bérleti díj 80 %-ához, tehát 1 600 Ft/m²/hó bérleti díjhoz viszonyítva a szociális alapon bérbeadott önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérleti díj számára az önkormányzat ca. 23,6 M Ft/év; míg a költségelví lakóingatlan bérbeadás során ca. 20,3 M Ft/év bérletidíj-kedvezménytömeget biztosít, mindösszesen 43,9 M Ft/év.

A szociális helyzet alapján történő bérbeadásnál a legjelentősebb kedvezményt – becslésünk szerint ca. 8 M Ft összeget - a komfortos II. övezeti lakásbesorolás során érvényesítik, ahol 248 Ft/m²/hó a lakbér mértéke. A szociális alapú bérbeadás másik kiemelt kedvezményezett köre az összkomfortos II. övezeti minősítésű lakóingatlan bérleti díj, akik becslésünk alapján ca. 6 M Ft kedvezménytömeget kapnak az által, hogy 289 Ft/m²/hó lakbért fizetnek. A költségelví bérbeadás során az éves becsült kedvezménytömeget ca. 75 %-át a szobabérleti besorolású (Széchenyi sétány, Mátis Kálmán utca 1 és 16., Petőfi Sándor utcai) lakások alkotják, melyért 535 Ft/m²/hó lakbért fizetnek a bérleti díj.

Hosszú távon a KIK-FOR Kft.-nek és KJV Önkormányzatának is az a célja az önkormányzati tulajdonban lévő lakásállománnyal, hogy a gazdaságtalan üzemeltetéssel rendelkező, felújításra alkalmatlan ingatlanok mihamarabb értékesítésre kerüljenek, a fennmaradó lakásállományba viszont fizetőképessé, az ingatlant rendeltetésszerűen használó és karbantartó bérleti díj kerüljenek. Azáltal, hogy a bérleti díj kiválasztása a KIK-FOR Kft.-hez került át, elsősorban a költség alapú lakóingatlanok esetén van lehetőség a bérleti díj hatékonyabb kiválasztására, mely hosszú távon mind anyagi, mind elvégzendő feladat megtakarítást eredményezhet.

2020. évben bizottsági határozat alapján 21 db Közszolgáltatási szerződés hatálya alá tartozó (1 946 m² nagyságú) lakóingatlan értékesítésére került sor, mely az önkormányzat bevételeinek részét képezi.

Sz.	Eladott bérlemény címe	Bérlemény hrsz.	Bérlemény alapterülete	Bérlemény eladási ára	Értékesítés dátuma
1.	Nagykőrösi 25. fszt. 6.	4150/A/6	31	4 130 000 Ft	2020.02.13
2.	Fehér u. 14.	966	44	3 900 000 Ft	2020.02.25
3.	Mindszenti krt. 5. = Kolozsvári u. 6.	9381/3 hrsz	56	620 000 Ft	2020.02.27
4.	Tatársor 39 1.	2400	34	7 380 000 Ft	2020.04.01
5.	Tatársor 41-2	2399	34	6 310 000 Ft	2020.04.01
6.	Csongrádi u. 34. fszt. 1.	864/A/1	44	20 000 000 Ft	2020.04.20
7.	Csongrádi u. 34.	864/A/2	82		
8.	Csongrádi u. 34.	864/A/3	65		
9.	Csongrádi u. 34.	864/A/4	23		
10.	Csongrádi u. 34.	864/A/5	40		
11.	Csongrádi u. 34.	864/A/6	30		
12.	Mátyási J.u.1. fszt.3.	1177/B/1	48	12 968 000 Ft	2020.03.18
13.	Mátyási J.u.1. fszt.6.	1177/D/1	48	16 450 000 Ft	2020.05.28
14.	Teleki Pál tér 8. fszt.1.	7110	41	3 250 000 Ft	2020.06.05
15.	B-Szegedi út 22.	2058/1/1 hrsz	38	1 801 000 Ft	2020.11.02
16.	Hunyadiváros 48. III.ép. 1.	7108/3 hrsz	34	2 800 000 Ft	2020.10.21
17.	Méntelek 268.	206/370/1/1	82	15 350 000 Ft	2020.10.26
18.	Nagykőrösi u. 34. fszt. 6.	4222/A/5	31	4 250 000 Ft	2020.10.28
19.	Bethlen krt. 16.	2058 hrsz	1065	ingyenes átadás	2020.09.24
20.	Szarvas u. 21-23. fszt. 1.	4428/A/1	36	3 620 000 Ft	2020.12.15
21.	Szarvas u. 21-23. fszt. 7.	4428/A/6	40	4 420 000 Ft	2020.12.14
			1946	107 249 000	

Az időszak alatt rendezetlen jogállású ingatlanok felülvizsgálata, rendezése megtörtént és az év során lakóingatlan kezelésével is bővült az állomány.

A KIK-FOR Kft. számviteli nyilvántartásaiban elkülönítve tartja nyilván az U16 (üzemeltetés), U17 (karbantartás) üzemkódon **szociális helyzet alapján**, U11 (üzemeltetés), U12 (karbantartás) üzemkódon, **költségelven bérbe adott lakóingatlanok** hasznosításából származó bevételeket, és a tevékenység ellátásával kapcsolatosan felmerült költségeket, ráfordításokat. Az önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdésében szereplő külön szolgáltatás díjaként a felvonók használatáért számlázott 60 Ft/m²/hó díjtétel bevételéből származó árbevételt, valamint a felvonó üzemeltetés, karbantartás kiadásait az U14 (felvonókarbantartás) üzemkód elkülönítve tartalmazza.

Társaságunk a lakáskezelési ágazat részének tekinti a közszolgáltatási szerződés alapján ellátandó feladatokkal összefüggésben a tulajdonos költségeként felmerülő közös költség felújítási költség részét, az üresen állásokra, és egyéb személyi jellegű ráfordításokra, valamint egyéb költségekre kapott támogatást, valamint a vállalkozási szerződés alapján végzett önkormányzati tulajdonú lakásfelújítási tevékenységet is.

Megnevezés	Szociális helyzet alapján bérbe adott lakóingatlanok					Költségelven bérbe adott lakóingatlanok				Felvonó Üzemeltetés karbantartás	2020.év
	U16	U17	U13	U15	U11	U12	U13	U15			
BEVÉTELEK										U14	
Lakóingatlanok lakbéréből származó bevétel	61 921					178 009					239 930
Külön szolgáltatási díj	1 315					19 210					20 525
Külön szolg.-i díj nem tömbházhoz kapcsolódó	1 688					1 512					3 200
Külön szolg.-i díj	3 307					2 668					5 975
Felvonódíj bevétele										11 913	11 913
Víz-csatornadíj, áram	2 838					4 636					7 474
Lakáskezelési ágazat árbevétele összesen	71 069					206 035				11 913	289 017

Társaságunk 2020. évben 185 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan karbantartási munkáit végezte el 111 076,3 E Ft összegben.

U12 költségelven bérbe adott lakóingatlanok karbantartása

A Költségelven bérbe adott lakásból Társaságunk 2020. évben 134 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan karbantartási munkáit végezte el 80 073,8 E Ft összegben.

A költségelven bérbe adott önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok közül a legjelentősebbek:

A **Széchenyi sétány 4.** szám alatti lépcsőházban összesen 7 507 E Ft költség merült fel. Ebből 5 000 E Ft ipari PVC padló vásárlás költsége, 1 666 E Ft villanyszerelési költség, 94 E Ft kilincs, zárcsere költsége, 181 E Ft szellőzők fedése, 141 E Ft festékanyag vásárlás, 116 E Ft vízszelvény anyagköltség, 114 E Ft üvegezés költsége, 49 E Ft ablakrudzár költsége és egyéb anyagköltség összesen 146 E Ft.

A **Rávagy tér 7. 9/37.** szám alatt összesen 541 E Ft költség merült fel. Ebből 241 E Ft nyílászáró csere költsége, 15 E Ft festékanyag vásárlás, 7 E Ft villanyszerelési költség, 51 E Ft bútorlap vásárlás, 43 E Ft fűtészelvény anyagköltség, 74 E Ft vízvezetékcsatlakozási anyagköltség, 58 E Ft fővezetés csere, és egyéb anyagköltség összesen 52 E Ft.

A **Mátis Kálmán utca 16. 8/33.** szám alatt összesen 465 E Ft költség merült fel. Ebből 79 E Ft festékanyag vásárlás, 95 E Ft vízszelvény anyagköltség, 25 E Ft vakolat költsége, 29 E Ft csempe költsége, 48 E Ft üvegezés költsége, 54 E Ft bútorlap költsége, 65 E Ft ragasztó költsége, 40 E Ft padló költsége és 30 E Ft egyéb anyagköltség.

A **Reile Géza utca 22. 7/38.** szám alatt összesen 354 E Ft költség merült fel. Ebből 142 E Ft festékanyag vásárlás, 65 E Ft vízszelvény anyag, 3 E Ft kilincs, kulcsmásolás, 100 E Ft padló burkoló anyag, 25 E Ft csempe költsége, és egyéb anyagköltség összesen 19 E Ft.

A **Kandó Kálmán utca 13/A. fszt.1.** szám alatt összesen 339 E Ft költség merült fel. Ebből 208 E Ft festékanyag vásárlás, 13 E Ft vízszelvény anyag, 54 E Ft vakolat anyagköltsége, 30 E Ft float üveg költsége, 11 E Ft kulcsmásolás és kilincs anyagköltsége és egyéb anyagköltség összesen 23 E Ft.

A **Rávagy tér 7. 7/26.** szám alatt összesen 306 E Ft költség merült fel. Ebből 122 E Ft festékanyag vásárlás, 23 E Ft vízszelvény anyag, 2 E Ft villanyszerelési anyag, 158 E Ft laminált padló költsége és 1 E Ft kulcsmásolás.

A **Széchenyi stny 4. 3/313.** szám alatt összesen 305 E Ft költség merült fel. Ebből 115 E Ft konyhaszekrény készítés költsége, 10 E Ft festékanyag vásárlás, 95 E Ft vízszelvény anyagköltség, 62 E Ft laminált padló és egyéb anyagköltség összesen 23 E Ft.

A Széchenyi stny 4. 6/615. szám alatt összesen 297 E Ft költség merült fel. Ebből 56 E Ft villanyszerelési anyagköltség, 72 E Ft vízszelési anyagköltség, 18 E Ft csempe, ragasztó költsége, 63 E Ft festék anyagköltsége, 36 E Ft bútortlap költsége és egyéb anyagköltség összesen 52 E Ft.

A Széchenyi stny 4. 7/705. szám alatt összesen 283 E Ft költség merült fel. Ebből 87 E Ft vízszelési anyagköltség, 2 E Ft villanyszerelési anyagköltség, 93 E Ft festékanyagköltség, 41 E Ft padlólap költsége, 33 E Ft bútortlap költsége és egyéb anyagköltség összesen 27 E Ft.

A Rávány tér 7. 3/10. szám alatt összesen 278 E Ft költség merült fel. Ebből 139 E Ft festékanyag vásárlás, 97 E Ft laminált padló vásárlás, 22 E Ft kilincs, kulcsmásolás, 17 E Ft float üveg, drótüveg költsége és egyéb költségek összesen 3 E Ft.

134 db lakóingatlan esetén az elszámolásban a karbantartásként szereplő anyagjellegű ráfordítások: víz- és villanyszerelési, burkolási, nyílászáró karbantartási, javítási anyag beszerzéshez köthetők, valamint a folyamatos karbantartást igénylő meghibásodott részek esetén egyéb anyag beszerzések. A költségek volumenét tekintve nagyobb karbantartási, javítási munkát a víz és villanyszerelési munkálatok, festés-mázolás, burkolási feladatok elvégzése jelentette.

U17 Szociális elven bérbeadott lakások karbantartása

A Szociális elven bérbeadott lakásból Társaságunk 2020. évben 51 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan karbantartási munkáit végezte el 31 002,3 E Ft összegben.

A szociális elven bérbeadott önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok közül a legjelentősebbek az:

A Horváth Döme utca 1/A. 1/1. szám alatt összesen 1 375 E Ft költség merült fel. Ebből 1 151 E Ft festési munka költsége, 85 E Ft vízszelési anyagköltség, 90 E Ft padlopon költsége, 26 E Ft mérőcsere költsége, 16 E Ft csempe költsége és egyéb anyagköltség összesen 7 E Ft.

A Horváth Döme utca 1/B. Fsz.1. szám alatt összesen 1 165 E Ft költség merült fel. Ebből 947 E Ft festési anyagköltség, 110 E Ft padló költsége, 59 E Ft vízszelési anyagköltség, 18 E Ft csempe költsége, 25 E Ft gipszes vakolat költsége, 5 E Ft zár, kilincs költsége és egyéb anyagköltség 1 E Ft.

A Horváth Döme utca 1/B. Fsz. 6. szám alatt összesen 1 155 E Ft költség merült fel. Ebből 947 E Ft festési munkák költsége, 96 E Ft padlopon költsége, 84 E Ft vízszelési anyagköltség, 15 E Ft csempe költsége, 10 E Ft üvegezés, zár, kilincs költsége és egyéb anyagköltség összesen 3 E Ft.

A Horváth Döme utca 1/B. Fsz. 4. szám alatt összesen 1 129 E Ft költség merült fel. Ebből 947 E Ft festési munkák költsége, 105 E Ft padló költsége, 55 E Ft vízszelési anyagköltség, 16 E Ft csempe költsége és egyéb anyagköltség összesen 6 E Ft.

A Nyíri út 77/C. 3/314. szám alatt összesen 1 090 E Ft költség merült fel. Ebből 977 E Ft festési munkák költsége, 83 E Ft vízszelési anyagköltség, 19 E Ft csempe, ragasztó vásárlás költsége és egyéb anyagköltség összesen 11 E Ft.

A Nyíri út 77/C. 3/311. szám alatt összesen 932 E Ft költség merült fel. Ebből 848 E Ft festési munkák költségei, 74 E Ft vízszelési anyagköltség és egyéb anyagköltségek összesen 10 E Ft.

Akadémia krt.19. III/24. szám alatt összesen 863 E Ft költség merült fel. Ebből 182 E Ft vízszelési anyagköltség, 186 E Ft festékanyag vásárlás költsége, 43 E Ft zár, kilincs költsége, 61 E Ft Cerezit padlopon, 185 E Ft PVC padló, 19 E Ft csempe költsége, 78 E Ft üvegezés költsége és egyéb anyagköltség összesen 109 E Ft.

A Horváth Döme utca 1/A. 1/6. szám alatt összesen 230 E Ft költség merült fel. Ebből 90 E Ft vízszelési anyagköltség, 51 E Ft festési anyagköltség, 25 E Ft padlopon költsége, 23 E Ft PVC padló költsége, 28 E Ft vakolat költsége és zár költség összesen 13 E Ft.

A Petőfi Sándor utca 18-20. 1/110. szám alatt összesen 189 E Ft költség merült fel. Ebből 32 E Ft festék anyagköltség, 115 E Ft villanyszerelési anyagköltség és egyéb anyagköltség összesen 42 E Ft.

Szociális rászorultságra tekintettel bére adott lakásból 51 db lakóingatlan esetén az elszámolásban szereplő anyagjellegű ráfordítások jellemzően: víz- és villanyszerelési, burkolási, nyílászáró karbantartási, javítási anyag beszerzéshez köthetők, valamint a folyamatos karbantartást igénylő meghibásodott részek esetén egyéb anyag beszerzések. A költségek volumenét tekintve nagyobb karbantartási, javítási munkát jelentett: víz és villanyszerelési munkálatok, festés-mázolási munkálatok elvégzése.

Az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanokban végzett karbantartási munkálatok jelentős részét a Társaság saját állományába tartozó, Mt. szerint munkajogviszony keretében alkalmazott munkavállalói végzik. A műszaki csoport szakemberei számos ingatlan karbantartási munkát el tudnak végezni; éves szinten a legkiemelkedőbb tevékenységek a festés-mázolás, vízvezeték szerelés és elektromos, asztalos (burkoló) munkálatok voltak.

Az ágazaton belül külön kiemelten kerülnek kimutatásra a karbantartási tevékenységet ellátók költségei, mely 19 898 munkaóra/év. Költség elven bérbe adott lakások esetén éves szinten 16 003 munkaóra, szociális elven bérbe adott lakások esetén 3 895 munkaóra karbantartási időigény keletkezett. A negyedévek szerinti megoszlást elemezve I. félévben merült fel a jelentősebb munkaidő igényű karbantartási tevékenységek mind a költségelvű, mind a szociális elvű lakóingatlanoknál ennek fő oka, hogy a Tulajdonossal a felújításra megkötött vállalkezési szerződés felújításban el nem ismert költségeit a Kft. karbantartásra számolja el.

Karbantartási feladatok 2020. évben felmerült költségeinek megoszlása a két fő kategória között

Megnevezés	adatok E Ft-ban	
	Összeg	
Szociális helyzet alapján bérbeadott (U17)	31 002	
Költségelven bérbeadott (U11)	80 074	
Összesen	111 076	

U11 Költségelven és U16 szociális elven bérbeadott lakóingatlanok üzemeltetése

Az üzemeltetés során a Kft. elszámolja a kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületek közös helyiségeiben felhasznált áram díját, a takarítási feladatok ellátásához felhasznált tisztítószeres költségeit, felmerülő nyomtatványok, egyéb anyagfelhasználások költségeit (4 486 E Ft). Igénybe vett szolgáltatás soron (37 584 E Ft) tartjuk nyilván többek között a megbízási szerződés keretében végzett épülettakarítási szolgáltatásokat, rovar és rágcsálóirtás, hibavédelmi ellenőrzések, hatósági díjak, szakértői vélemények díjait, valamint a közös költség közösség által leszámított, az épületek működtetéséhez szükséges költségek. Egyéb szolgáltatások sorokon (1 830 E Ft) történik a kinnlevőségek behajtásához kapcsolódóan jelentkező végrehajtási tevékenységek díjai, ennek összegeit mutatjuk ki. Személyi jellegű ráfordításként (51 001 E Ft) a bér, személyi jellegű kiadások, bérjárulékok sorokon szerepelnek az üzemeltetési feladatokat (házkezelői szolgáltatások, bérleti díjak nyilvántartásával, beszédésével kapcsolatos nyilvántartások, műszaki bonyolítói tevékenységek) ellátó alkalmazottak bérei, juttatásai, valamint az azokhoz kapcsolódó járulékok terhei.

Az értékcsökkenés költsége (3 872 E Ft) sorban szerepel a korábbi években a KIK-FOR Kft. által felújított (önkormányzat által nem finanszírozott) önkormányzati tulajdonú épületek és lakások után elszámolt értékcsökkenés, melyet, mint a kompenzáció során el nem számolható költséget veszünk figyelembe, míg a szociális elven bérbeadott ingatlanok esetén az eszköz beszerzések leírásához kapcsolódóan 249 E Ft-ban jelenik meg az amortizáció összege.

Üzemeltetési feladatok 2020. évben felmerült költségeinek megoszlása

Megnevezés	adatok E Ft-ban	
	Összeg	
Szociális helyzet alapján bérbeadott (U16)	37 857	
Költségelven bérbeadott (U11)	60 918	
Összesen	98 775	

Felvonó üzemeltetés bevétele

A felvonó bevételeinek és ráfordításának elszámolása az önkormányzati tulajdonú tömbházakban működő felvonók szerint történik. Az elkülönítés alapja a rendeletben meghatározott szociális és költség alap, illetve a vegyes tulajdonú lakóingatlanok esetében (Petőfi Sándor utca 18-20., Nyíri út 77.) a tulajdonosoknak kiszámlázott felvonóhasználat árbevétele. Az önkormányzati tulajdonú háztömbökben lévő felvonó üzemeltetés bevételeit a Kft. elkülönítve tartja nyilván tömbházanként: Mátis Kálmán utca 1., Mátis Kálmán utca 16., Rávagy tér 7., Petőfi Sándor utca 18-20. (2 db), Nyíri út, Horváth Döme utca (2 db), Széchenyi sétány (2 db). Kecskemét, Horváth Döme utca 1. szám alatti nyugdíjas ház „A” és „B” részből áll. A „B” részhez a lépcsőház mellé az 1980-as években utólagosan került kiépítésre felvonó. Fordulónapra vonatkozóan 10 db önkormányzati tulajdonú felvonó tartozik az ágazathoz.

Tárgyevi bevétel tömbönkénti részletezése

adatok Ft-ban	
Megnevezés UTK	2020. év
XLMK1	991 109
XLMK16	1 315 583
XLN77	1 026 338
XLP	3 634 419
XLRV	1 185 375
XLSC	3 376 787
XLHD	383 748
Összesen	11 913 359

A felvonó üzemeltetéssel kapcsolatban a tárgyév során felmerült karbantartási kiadások összege 5 142 E Ft volt.

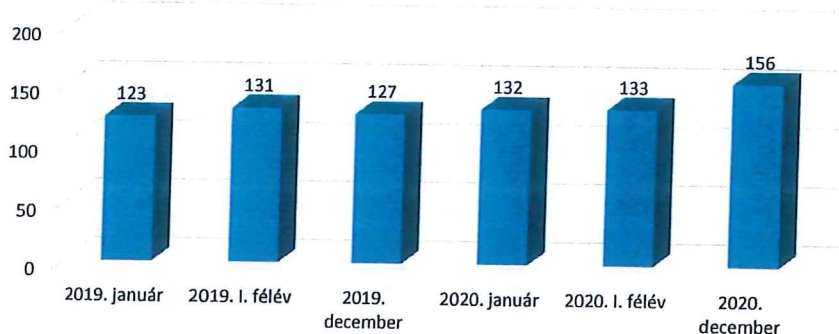
Karbantartási, állagmegóvási jellegű feladatokat az *U12 költségelvű / U17 szociális alapon hasznosított lakóingatlanok* üzemkódok és egyedi önkormányzati tulajdonú lakóingatlanra vonatkozó UTK kódok alkalmazásával tartja nyilván a Kft. A rendelkezésre álló pénzügyi forrásokból történik az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok karbantartása. 2020. évben összesen **116 218 E Ft**-ot költöttünk a kezelésünkben lévő ingatlan vagyron karbantartására. A felvonók karbantartására **5 142 E Ft**-ot, míg az épületek, lakóingatlanok hibaelhárítására, karbantartására **111 076 E Ft**-ot fordítottunk. A Kft. célja, hogy a kezelésében lévő lakásállomány bérbeadása minél nagyobb forgási sebességgel valósuljon meg, az üresen álló lakóingatlanok száma folyamatosan csökkenjen.

Megnevezés (U11, U12, U13, U14, U15, U16, U17)	Összeg Ft-ban
Anyag költség (51)	28 634 120
Igénybe vett szolgáltatások (52)	54 220 570
Egyéb szolgáltatások (53)	2 032 059
Béreköltség (54)	96 432 606
Személyi jellegű egyéb kifizetések (55)	8 688 549
Bérfelrakások (56)	16 172 408
Értékcsökkenés (57)	8 812 370
Elábé (814)	-
Eladott (közvetített) szolgáltatások (815)	11 443 735
Egyéb ráfordítások	299 316
91,92 főkönyvi számon nyilvántartott	289 017 171
96 főkönyvi számon nyilvántartott	2 966 257
Egyenleg	65 247 695

Összegezve a Közszolgáltatási szerződés szerint kezelt - az üresen álló bérlemények közüzemi és egyéb működési költségeit nem tartalmazó - elkülönített üzemkódon nyilvántartott költségek és bevételek egyenlege pozitív egyenleget mutat.

A Kft. elkülönítetten mutatja ki az üresen állás költségeit

Közszolgáltatási szerződés alá sorolt önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok
üresen állási rátája (db számban meghatározva)



Az üresen állás időtartama alatt felmerülő költségek a támogatási szerződés keretében elszámolt költségek részét képezi.

Támogatási szerződés

A 2015. november 1. napjától hatályos Közszolgáltatási szerződés alapján a felek között a közszolgáltatási kötelezettségből eredő költségek fedezetének biztosítása érdekében támogatási szerződés megkötésére is sor kerül. A 3310-2/2020. iktatószámú támogatási szerződés szerinti működési célú támogatás 57 000 E Ft, az elszámolási időszakban felmerült U191 üzemkódra elszámolt működési költségek 47 881,6 E Ft összegben merült fel.

A támogatási szerződéssel összefüggésben felmerülő üresen álláshoz kapcsolódó költségek

2020. évben a felmerült költségek 18 722,9 E Ft összegű igénybevett szolgáltatásainak egyik legnagyobb részét az *üresen álló* önkormányzati bérlakások után megfizetett **13 382 E Ft összegű közös költség és annak felújítási költség része** tette ki, mely az összes U191 üzemkódon nyilvántartott felmerülő költség 27,95 %-a. Ez egyrészt tartalmazza a szétszórtan elhelyezkedő társasházakban lévő önkormányzati bérlakások után fizetendő hosszú távú felújításra elkülönített díjakat, lakástakarékpénztári megtakarításokat, másrészt az év közben üresen álló, szétszórtan elhelyezkedő társasházakban elhelyezkedő lakások után fizetendő közös költséget.

Az üresen állásához kapcsolódó 9,55 %-os költséghányadot jelentő tétel, mely a közüzemi díjak közül is kiemelkedik a Széchenyi sétány 4., Petőfi Sándor utca 18 - 20., Mátis Kálmán utca 1., valamint a Mátis Kálmán utca 16. szám alatti épülettömbökben lévő *üresen álló lakóingatlanok után fizetett 4 574,8 E Ft éves összegű távhő díja*.

Az anyagköltség az összes költség 3,5%-a 1 676 E Ft. **A személyi jellegű ráfordítások** az összes költség 46,13 %-át alkotta, mely 22 092 E Ft-ot jelentett, amelyből a bérköltség 17 864 E Ft-ot (37,31 %), a személyi jellegű kifizetés összege 1 635 E Ft-ot (3,41%), a bérjárulék 2 593 E Ft-ot (5,41 %) tett ki az időszak alatt. A feladatok hosszú távú, hatékony ellátása érdekében szükséges a jövőben is a *szakképzett munkaerő* bevonása.

Az értékvesztés elszámolására 6 156 E Ft, visszaírássra 1 215 E Ft értékben került sor az évvégi adóminősítés során.

3310-2/2020. számú támogatási szerződés költség és ráfordítás összesítő

adatok Ft-ban	
Anyagköltség	
Gázdíj	970 653 Ft
Áramdíj	379 846 Ft
Nyomtatvány, irodaszer	2 320 Ft
Vízdíj	124 380 Ft
Tisztítószert	3 146 Ft
Vízvezetékszerelési anyag	32 938 Ft
Villanszerelési anyag	8 809 Ft
Hevederzár	132 900 Ft
Átadó ablak	12 000 Ft
Egyéb anyagköltség	8 828 Ft
<i>Igénybevett szolgáltatás és egyéb szolgáltatások értéke</i>	
Oktatás, továbbképzés	6 757 Ft
Közös költség	2 760 335 Ft
Közös költség felújítási része	10 621 209 Ft
Telefon költség	39 742 Ft
Mobilnet költség	20 072 Ft
Energetikai tanusítvány	71 800 Ft
Ingtalan értékbecslés	295 000 Ft
Hulladék elszállítás	11 810 Ft
Gépészeti munkák	140 084 Ft
Számítógép szervizelése	74 474 Ft
Rovarirtás	83 800 Ft
Távírtás	4 574 821 Ft
Egyéb szolgáltatási díj	23 018 Ft
<i>Egyéb szolgáltatások költsége</i>	
Illeték visszatérítés	0 Ft
Hitelkamat költsége	0 Ft
Béreköltség	
Béreköltség	17 864 402 Ft
<i>Személyi jellegű kifizetések</i>	
Betegszabadság	158 130 Ft
Szép kártya	1 045 999 Ft
Utazás térítés	258 767 Ft
Temetkezési segély	15 000 Ft
Természetbeni juttatás utáni adó	156 907 Ft
<i>Bérf járulékok</i>	
Szociális hozzájárulási adó	2 347 327 Ft
Szakképzési hozzájárulás	214 198 Ft
Táppénz	30 993 Ft
<i>Értékcsökkenési leírás</i>	
Értékcsökkenési leírás	249 300 Ft
<i>Értékvesztés</i>	
Értékvesztés elszámolás	6 156 399 Ft
Értékvesztés visszairás	-1 215 405 Ft
Előző évek értékvesztésének korrekciója	200 913 Ft
Összesen	47 881 672 Ft

Közszolgáltatási szerződés alá tartozó önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítása

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és KIK-FOR Kft. között 2827-4/2020. Iktatószámú vállalkozási szerződés jött létre a tárgy évi felújítási tervben szereplő önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok és kijelölt közös használatú épületberendezések felújítási munkáinak elvégzésére. A Kft. műszaki és ingatlankezelési részlege 2020. év januárjában elkészítette 2020. évi felújítási javaslatát, melyet a Kft. felügyelő bizottsága 9/2020. (II.27.) számú határozatával fogadott el. A **felújítási javaslat I. üteme 22 db** Közszolgáltatási szerződés hatálya alá tartozó önkormányzati tulajdonú lakóingatlant és épületet érintően kaputelefon, tűzvédelmi főkapcsoló felújítását tartalmazta nettó 31,47 M Ft bruttó 40 M Ft összegben 0 Ft tartalék keret meghatározásával. A kiválasztott lakóingatlanok jellegét tekintve bérlőkijelöléses, költségalapú, szobabérlet besorolású, illetve nyugdíjasházi és szociális alapon kiadható önkormányzati tulajdonú lakóingatlanokat tartalmazott. A **felújítási javaslat részeként a Kft. a II. ütemként nevesített 8 db** lakóingatlant, 4 db lift felújítást, 1 db kaputelefon és 2 db tűzvédelmi főkapcsoló - **vezeték nélküli** - felújítását, melyhez tervezetten nettó 51,5 M Ft, azaz bruttó 70,66 M Ft keretösszeg került volna előírászatra, 4,121 M Ft tartalékkeret meghatározása mellett, azonban fedezet hiányában nem valósult meg.

A Kft. kötelezettsége és felelőssége, hogy az ingatlankezelési tevékenységgel kapcsolatos felújítási munkákat teljes körűen, műszakilag és minőségileg kifogástalanul, a vonatkozó előírásoknak, műszaki

szabványoknak, valamint a technika mai állásának megfelelően I. osztályú minőségben, határidőben – az építési engedélyezési terveknek, a műszaki terveknek és költségvetésnek megfelelően – készítse el. A Kft. a vállalkozási szerződés és felújítási terv alapján készült önkormányzati tulajdonú **lakóingatlan felújításokat 2020. július 30. napjáig teljesítette**, melyeket a számviteli nyilvántartásokban elkülönítve, az U192 felújítási tevékenység üzemkódon, lakóingatlanonként UTK kódon tart nyilván.

A felújítási szerződés I/1. pontja az egyes ingatlankezelési tevékenységgel kapcsolatos felújítási munkák pontos műszaki tartalmát és a felújítási-beruházási munkálatok teljesítését tartalmazza. Amennyiben az adott időszakra vonatkozó munkák valamilyen oknál fogva maradéktalanul határidőre nem készülnek el, Vállalkozó 2020. július 30. napján esedékes elszámolási időszak lejártát megelőző legkésőbb 2 héttel jelzi Megrendelő felé késedelem okát.

Felek az I/1. pontban hivatkozott 2020. évi felújítási javaslatban szereplő ingatlankezelési tevékenységgel kapcsolatos felújítási munkák vállalkozói díját legfeljebb **bruttó 36 495 940,- Ft**, azaz harminchatmillió-négyszázkilencvenötezer-kilencszáznegyven forint összegben állapítják meg, mely összeg Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának 2020. évi költségvetéséről szóló 24/2019.(XII.12) önkormányzati rendelete „1612241 KIK-FOR Kft. lakás- és vagyonkezelői tevékenysége” előirányzatán rendelkezésre állt.

A Kft. 2020. április 4. napján megkötött vállalkozási szerződést 1 lakóingatlan tekintetében a lakóközösség későbbi döntése miatt nem tudta teljesíteni, melyet a szerződésben meghatározottak alapján az elszámolási időszak lejártát megelőző 2 héttel korábban jelezett a késedelem okát megjelölve: a *Teleki Pál tér 6. IV/15. számú lakóingatlan vonatkozásában kémény építéséhez szükséges társasházi lakógyűlési határozat hiányzott, mivel 2020. évben a koronavírus megjelenése korlátozta többek között lakógyűlés megtartásának szabályait is.*

A társasházak esetén a közgyűlési időszakot felülírta a *Kormány 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelete veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló rendelete: „a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdet ki”.*

A *Kormány 46/2020. (III. 16.) Korm. rendelete az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány megelőzése, illetve következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében elrendelt veszélyhelyzet során teendő intézkedésekről szabályai alapján a rendezvény helyszínén a résztvevők számától és a rendezvény helyszínétől függetlenül tilos tartózkodni, a gyűlés helyszínén tartózkodás tilossá vált.*

A *Teleki Pál tér 6. 4/15. szám alatti lakóingatlan vonatkozásában kémény építéséhez szükséges társasházi közgyűlési határozat hiányzott, ezért 2020. október 15. napjáig határidő meghosszabbítás lett engedélyeztetve, melyet a Vállalkozási szerződés 1. számú módosítása tartalmaz.*

Tervtől való eltérés okainak további részletezése: külön megrendelés útján valósultak meg a felújítási munkálatok:

- Nyíri út 77/C. 2/204
- Nyíri út 77/C. 3/314
- Nyíri út 77/C. 3/311
- Katona József utca 15.

Főmérnökség által 2020. július 30. napjáig készre jelentett felújítás I. ütemében összesen 15 lakás és 1 db Rávágy tér háztömb tűzvédelmi főkapcsoló felújítása és 1 db Rávágy tér háztömb kaputelefon felújításával számolt el a Kft.

A felújítás I. ütemében kijelölt önkormányzati tulajdonú lakóingatlanokat érintő felújítások

a.) Épülettömbhöz kapcsolódó felújítási munkák

Cím	UTK	Nettó összeg (Ft)
Rákvágy tér 7. tömbház - Tűzvédelmi főkapcsoló felújítása	XLRV	1 444 118
Rákvágy tér 7. tömbház - Kaputelefon felújítása		349 225
Összesen		1 793 343

A Rákvágy tér 7. szám alatti tömbházban a tűzvédelmi főkapcsoló és a kaputelefon felújítása külső vállalkozó bevonásával valósult meg.

b.) Villamos hálózat felújítása

A villamos hálózat felújítása során a szabványnak már nem megfelelő kismegszakítók korszerűsítésére, biztonsági áram-védőkapcsoló (Fi-relé) beépítésére, foglalatok, dugaljak cseréjére került sor. A felújítási munkát követően az ingatlanok érintésvédelmi felülvizsgálata történt meg. A Fi-relé elektromos zárlat esetén automatikusan lecsapja a lakáshoz tartozó összes kismegszakítót (*baleset mentesítés, életvédelem*). Az elektromos hálózat korszerűsítése több esetben összefügg a villanytűzhely kiépítésével, melynek külön kapcsolója van a készülék felett, vagy a központi elosztódobozban. Az új, beépített készülékek áramfelvétele jelentősen kevesebb.

adatok Ft-ban

Cím	Villamos hálózat felújítása
Széchenyi sétány 4. IV/425.	55 542
Széchenyi sétány 4. V/515.	61 476
Pázmány P. utca 6/B I/3	128 412
Petőfi S. utca 18-20. VI/615.	42 533
Széchenyi sétány 4. I/123.	60 900
Széchenyi sétány 4. V/505.	55 486
Széchenyi sétány 4. VI/629.	62 196
Horváth D. utca 1/A I/6.	60 287
Petőfi Sándor utca 18-20 I/117	68 545
Összesen	595 377

c.) Fűtési rendszer felújítása és kémény korszerűsítési munkák

Az alábbi lakásoknál fűtési rendszer felújítása, valamint a kémény korszerűsítése történt, új korszerű zárt égésterű gázkészülék került beépítésre, a korábbi konvektoros kialakítás helyett, illetve a hagyományos, egyedi gázfűtéses lakásokban a gázkészülék cserék és ahhoz kapcsolódó munkák kerültek elvégzésre.

Cím	Épületgépészeti (tervezési feladatok)	Gázkészülékek megszüntetése, villanybojler/központi fűtés kialakítása miatt	Fűtési és HMV termelés átfolyós vagy Indirekt tárolós előállítással készül Pázmány P. 6/B I/3.	Kémény korszerűsítési munka elvégzése gáz/szellőztető tüzeléses	Meglévő, hagyományos gázkészülékek pótlása, cseréje	Összesen (Ft-ban)
Pázmány P. utca 6/B I/3.	140 000		651 367	290 093		1 081 460
Horváth D. utca 1/A I/6.					246 762	246 762
Szabó Kálmán utca 13. fszt. 1.	25 000	164 611				189 611
Szabó Kálmán utca 13. fszt. 2.	90 000	195 112				285 112
Szabó Kálmán utca 13. II/9.	90 000	189 390				279 390
Összesen	345 000	549 113	651 367	290 093	246 762	2 082 335

d.) Villany és gáztűzhelyek cseréje és beüzemelése

A régi villany- és gáztűzhely kiszerezése és új készülékek beszerelése. *adatok Ft-ban*

Cím	Villanytűzhely	Gáztűzhely
Széchenyi sétány 4. III/316.	58 150	
Széchenyi sétány. 4. IV/425.	58 150	
Pázmány P. utca 6/B I/3.		53 133
Petőfi S. utca 18-20. VI/611.	59 350	
Petőfi S. utca 18-20. V/706.	66 736	
Széchenyi sétány 4. I/123.	58 150	
Széchenyi sétány 4. V/505.	58 150	
Széchenyi sétány 4. VI/629.	58 150	
Petőfi Sándor utca 18-20 I/117.	59 350	
Szabó Kálmán utca 13. fszt. 1.	59 350	
Összesen	535 536	53 133

e.) Beépített konyhabútor cseréje

A teljes körű felújítás során beépített konyhabútor kialakítása a régi konyhabútor kibontása elszállítása majd új, méretvétele utáni gyártással készített konyhabútor elhelyezése munkalappal, vízzáróléccal együtt,

fiókkal, felső taggal teljesen szerelvényezve. Itt a meglévő konyhabútor elbontása, új házgári típusú konyhabútor méretvétel utáni gyártása, munkalappal, vízzáróléccel, fiókkal fehér bútorlapból, 1 tálcsás inox mosogatótálca, hideg-melegvízes csapteleppel, flexibilis csövekkel, szifonnal, túlfolyóval annak bekötésével valósult meg.

<i>adatok Ft-ban</i>	
Cím	Beépített konyhabútor cseréje
Széchenyi sétány 4. III/316.	130 000
Széchenyi sétány 4. IV/425.	130 000
Pázmány P. utca 6/B I/3.	198 900
Petőfi S. utca 18-20. VI/611.	55 186
Petőfi S. utca 18-20. VI/615.	55 113
Széchenyi sétány 4. I/123.	147 424
Széchenyi sétány 4. V/505.	137 150
Széchenyi sétány 4. VI/629.	56 845
Horváth D. utca 1/A I/6.	141 973
Petőfi Sándor utca 18-20 I/117.	56 705
Összesen	1 109 296

f.) Burkolatok felújítása

Burkolatok részleges vagy teljes felújítása, hideg vagy meleg burkolattal.

Cím	Falburkolat	Padlóburkolat			Összesen (Ft-ban)
	KONYHA, FÜRDŐ komplett falcsempe cseréje	KONYHA, ELŐSZOBA, FÜRDŐ komplett PVC burkolat kialakítása	KONYHA, ELŐSZOBA, FÜRDŐ Hidegpadló burkolat kialakítása	SZOBA Parkettafektetés laminált padló kialakítása	
Széchenyi sétány 4. III/316.	38 620	33 118			71 738
Széchenyi sétány 4. IV/425.	28 988	26 751			55 739
Pázmány P. utca 6/B I/3.	35 748		147 499	131 438	314 685
Petőfi S. utca 18-20. VI/611.		7 823			7 823
Széchenyi sétány 4. I/123.	34 656		67 086	52 592	154 334
Széchenyi sétány 4. V/505.	34 656		72 197	48 576	155 429
Széchenyi sétány 4. VI/629.	34 656		44 810	73 012	152 478
Összesen	207 324	67 692	331 592	305 618	912 226

g.) Szaniterek cseréje

Az ingatlanokban a sérült, kopott, repedezett, esetleg törött szaniterek cseréje.

<i>adatok Ft-ban</i>						
Cím	Fürdőszoba komplett szaniterek cseréje					
	Beépített kád elhelyezése és bekötése	WC csésze elhelyezése és bekötése	Porcelán kézmosó berendezés elhelyezése és bekötése	Fürdőszobai kerámia pipere polc, tükör	Csaptelepek és szerelvényeinek felszerelése	Sarokszelap cseréje
Széchenyi sétány 4. III/316.				126 024		
Széchenyi sétány 4. IV/425.				130 558		
Pázmány P. utca 6/B I/3.				152 467		
Széchenyi sétány 4. V/505.				125 362		
Széchenyi sétány 4. VI/629.				114 060		
Összesen				648 471		

h.) Nyílászáró csere

Társaságunk az alábbi lakásoknál történt régi nyílászáró kibontás és új méretre gyártott korszerű műanyag nyílászáró cseréje.

<i>adatok Ft-ban</i>	
Cím	Külső nyílászáró cseréje (Bejárati ajtó, ablak)
Petőfi S. utca 18-20. VI/611.	155 000
Széchenyi sétány 4. VI/629.	535 000
Összesen	690 000

A Társaság műszaki területén alkalmazott szakemberei a fent részletezettek szerinti felújítási munkálatokat végeztek a saját fizikai állományú munkavállalói gárdával együttműködve, illetve külső vállalkozók bevonásával. A Kft. határidőre 2020. július 30. napjára teljesítette a felújítási munkákat A készre jelentést és az azt követő műszaki átadás-átvételt követően 2020.08.07-én kiállításra került az EGY/69/20. számú számla 22 239 E Ft+ Áfa összegben.

Teleki Pál tér 6. 4. emelet 15. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakóingatlan felújítása
A tárgyi ingatlanban az alábbi munkákat végezték el a Kft. szakemberei.

Munka megnevezése	Összeg
Fűtési és HMV rendszer gáz és vízszelelési munkák	1 321 965
Villamos hálózat felújítása	105 458
Asztalos	215 234
Gáztűzhely	48 425
Fürdőszoba komplett szanitériák	274 673
Falburkolatok	152 623
Padlóburkolat	207 982
Összesen	2 326 360

a.) Fűtési és HMV rendszer gáz és vízszelelési munkák

Új fűtési és HMV termelő rendszer kialakítása, kondenzációs üzemű gázkazán telepítésével, új fűtési csővezetékrendszer kiépítése, radiátorok felhelyezésével és a szükséges szerelvényezési munkák elvégzésével. Továbbá kémény korszerűsítési munka elvégzése gáz tüzeléses berendezéshez, épületgépészeti terv alapján. A korábbi konvektoros kialakítás és nyílt égésterű fali gázkészülékek elbontásra kerültek.

b.) Villamos hálózat felújítása

A villamos hálózat felújítása során a szabványnak már nem megfelelő kismegszakítók korszerűsítésére, biztonsági áram-védőkapcsoló (Fi-relé) beépítésére, foglalatok, dugaljak cseréjére került sor. A felújítási munkát követően az ingatlanok érintésvédelmi felülvizsgálata történt meg. A Fi-relé elektromos zárlat esetén automatikusan lecsapja a lakáshoz tartozó összes kismegszakítót (baleset mentesítés, életvédelem). Az elektromos hálózat korszerűsítése több esetben összefügg a villanytűzhely kiépítésével, melynek külön kapcsolója van a készülék felett, vagy a központi elosztódobozban. Az új, beépített készülékek áramfelvétele jelentősen kevesebb.

c.) Asztalos munkák

A meglévő konyhabútor elbontása majd, új házgyári típusú konyhabútor méretvétel utáni gyártása, munkalappal, vízzáróleccsel, fiókkal fehér bútorlapból, 1 tálcsás inox mosogatótálcsával, hideg-melegvízes csapteleppel, flexibilis csövekkel, szifonnal, túlfolyóval annak bekötésével.

d.) Gáztűzhelyek cseréje és beüzemelése

A régi gáztűzhely kiszérése és új készülékek beszerelése.

e.) Fürdőszoba komplett szanitériák

A meglévő szaniterek kibontása majd helyette beépített lemez kád elhelyezése és bekötése, leeresztő túlfolyóval és szifonnal csapteleppel és kád előtétlappal. WC csésze elhelyezése és bekötése, öblítőtartály, sarokszepel és WC ülőkével együtt. Porcelán kézmosó berendezés elhelyezése és bekötése, kifolyó szeleppel, szifonnal valamint csapteleppel együtt. Valamint fürdőszobai kerámia piperepolc és fali tükör felszerelése.

f.) Falburkolatok felújítása

Konyhában és fürdőszobában a meglévő falburkolat lebontása, majd helyette a szükséges felület előkészítéseket követően új kerámia falburkolat kialakítása a szükséges fugázással együtt.

g.) Padlóburkolatok felújítása

Konyhában, fürdőszobában, WC helyiségben, előszobában és szobákban a meglévő padlóburkolatok felbontása, majd a szükséges felület előkészítést, padlókiegyenlítéseket követően új padlóburkolatok kialakítása. A szobákban habalátétes fóliákra laminált parketta elhelyezése a szükséges szegésekkel együtt. Konyhába, fürdőszobába, WC helyiségbe, előszobába a kerámia lapburkolatok lerakása a szükséges mosólábazattal együtt fugázva.

A fent részletezett anyagköltségen felül jelentős munkaóra ráfordítás is megjelent a tárgyi munkák elvégzése során. A Társaságunk által végzett felújítási munkaórák (381 óra) számának alakulása: a 29 %-át az elektromos, villanyszerelési munkák, a gáz-fűtészselelési munkák szintén 29 %-ot tesznek ki. A munkaórák 25 %-át burkolási munkára, míg 17 %-ot vízszelelési munkákra fordították a Társaság műszaki osztályának munkavállalói.

Önkormányzati tulajdonú lakóingatlan felújítás

Év	Ingatlan darabszám	Összeg <i>nettó Ft + Áfa</i>
2016. év	116	47 244 095
2017. év	80	31 496 063
2018. év	33	11 012 204
2019. év	31	19 904 000
2020. év	25	30 883 107
Összesen	285	140 539 469

Üzlet-, iroda- és egyéb helyiség ingatlanállomány ágazat bemutatása

A *pandémia első időszak alatt* a Városi Operatív Törzs 34/2020. (III.19.) számú határozata alapján a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. részére kítűzte, hogy vizsgálja meg az üzlethelyiségek bérleti díjának csökkentési lehetőségét.

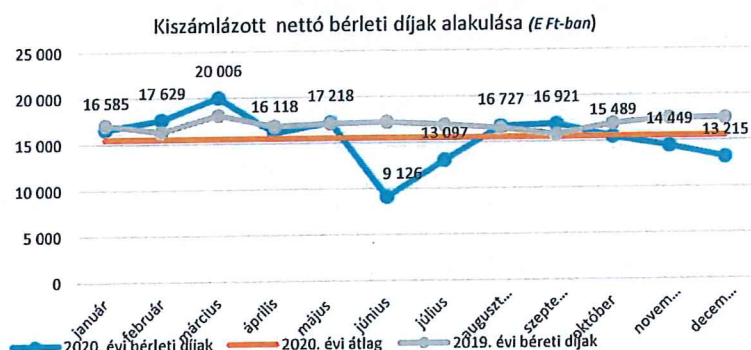
A COVID-19 új típusú koronavírus megjelenése következtében kialakult, a szokástól jelentősen eltérő működéssel összefüggésben meghozott 2020. I. félévi intézkedések végrehajtásaként a Kft. ügyvezetője által kidolgozott kedvezmény rendszer az üzletbérlők által végzett tevékenységre fókuszálva határozta meg a bérleti díj csökkentési opciókat, a Kft. felügyelő bizottságának és tulajdonosának egyetértésével. A kedvezmény struktúra felépítésének alapja, hogy bizonyos üzletek teljes bezárásra kényszerültek, még akkor is, ha ezt a 2020. március 18. napján kihirdetett 47/2020. (III.18.) Korm. rendelete alapján 15 óra után kellett volna megtenniük, valamint egyes üzletek profilja olyan, hogy a forgalmának 10 % - 20 % - 30 %-a realizálódott normál időben is 15 óráig, majd az esti órákban volt jellemzőbb a nagyobb vendégforgalom pl. vendéglátóhelyek. A Kft. 2020. március 17. napjától 2020. április 30. napjáig terjedő időszakra 100 % - 60 % - 30 % - 0 % mértékű bérletidíj-kedvezményeket biztosított az üzleti ingatlanait bérlő partnerei számára.

A második hullám védekezése során a 75/2020. (XI.11.) Városi Operatív Törzs bérletidíj-csökkentésére vonatkozó határozatában javasolta, hogy a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. az üzlethelyiségek bérleti díját az első hullám során alkalmazott gyakorlatok és szempontok figyelembevételével csökkentse. Társaságunk gazdasági számításokon keresztül modellezett két bérletidíj-kedvezményre vonatkozó konstrukciót az első 80 % - 50 % - 25 % - 0 %, a második 50 % - 20 % - 10 % - 0 % bérletidíj-kedvezményt biztosíthatott a kedvezményezettek részére.

A struktúra kialakítás alapja, hogy bizonyos tevékenységet végzők számára a korlátozások jelentősebb terhet jelentenek, így azok a vendéglátóhelyek, melyek pl. étteremként, kávézóként, sörözőként, szendvicsbárként, cukrászdaként működnek, vagyis a legtöbb hátrányt elszenvedők képezik az I. bérletidíj-kedvezmény csoportot. Azok, akik igaz vendéglátóhelyet működtetnek, ám ételkiszállításra lehetőségük nyílik, valamint a kozmetikai, oktatási tevékenységet folytatók, női divatáru (harisnya, cipőbolt), illatszer üzletet működtetők a II. kedvezmény kategóriába soroltak. A III. kategóriát az előzőekhez képest kisebb mértékű forgalom csökkenést elszenvedők pl. a fodrászatok, elektronikai és borszaküzletek, biobolt képezte. IV. kategóriába rendszerezettek, vagyis bérletidíj-kedvezményrel nem érintettek pl. dohányboltként, gyógyszertárként működő, valamint irodát, raktárhelyiséget, zálogházat működtető bérlőket soroltuk, illetve ezen felül a besorolás időpontjában 11 bérlményünk állt üresen vagy megüresedés előtt, melynek oka a nagyrésztben a koronavírus által okozott pandémia. A csoportokba soroláskor figyelemmel voltunk az üzlet bérlők által végzett tevékenységeken belüli egységesítésre.

A Felügyelő Bizottság 2020. december 22. napi ülésén megtárgyalta, 45/2020. (XII.22.) számú határozatával elfogadta a KIK-FOR Kft. által kidolgozott, üzlethelyiséget bérlők részére szóló kedvezményrendszert, melyet 2021. január 14. napján kelt 2016-2/2021. ügyiratszámú tájékoztatójában a társaság felett tulajdonosi joggyakorló Önkormányzat is elfogadott.

Az üzleti ingatlanok hasznosítása kizárólag bérbeadással történik. A bérleti szerződések határozott, illetve határozatlan időre szólhatnak. A szerződések egyértelműen rögzítik a bérbeadó és bérlő kötelezettségeit, jogait. A bérbeadó legfontosabb kötelezettsége az ingatlan megfelelő műszaki állapotának és működőképességének biztosítása és a városképi elvárások biztosítása. A bérlők feladata a helyiségek belső karbantartása, felújítása és a tervezett funkcióra történő kialakítás. **A helyiségek bérbeadása városrészenként változó lehet, de a belváros minden részében folyamatosan 90 % közeli, illetve e feletti a kihasználtság. 2020. évi bevételek összege 196 040 E Ft, 5 329 E Ft egyéb bevétel mellett, mindösszesen 201 369 E Ft. A nettó bevételek 8,37 %-kal, 17 067 E Ft-tal estek vissza a pandémia alatt biztosított bérletidíj-kedvezmények miatt. Társaságunk az első hullám idején 72 bérlő részére 1,5 havi, míg a második hullám idején az év végéig szintén ca. 1,5 havi bérletidíj-kedvezményt biztosított azon bérlői részére (32), akiknek 2020. november 11. napjára fizetési elmaradása nem volt, és írásban visszaigazolták a bérletidíj-kedvezményre vonatkozó megállapodásukat.**



Üzletbérlőink kintlévőségkezelése a többi ágazat mellett prioritást jelent, a 2015. évi 5. számú Igazgatói utasításnak megfelelően következetes eljárásrend szerint működik, ám még emellett is elkerülhetetlen, nemcsak a COVID -19 vírus gazdasági hatásai miatt, hogy kintlévőség keletkezzen.

Időszak	Fordulónapi követelés állomány adatok (E Ft-ban)
Nem lejárt tartozás	621
0-30 nap	-
31-60 nap	-
61-90 nap	420
91-180 nap	-
181-365 nap	2 538
1 éven túli	-
Mindösszesen	3 579

Az ingatlanállomány éves kiadásait tekintve az anyagjellegű ráfordítások értéke 43 450 E Ft, míg a személyi jellegű ráfordítások 33 253 E Ft, értékcsökkenés összege 18 548 E Ft, míg az egyéb ráfordítások 7 350 E Ft, melyből 6 780 E Ft az építményadó és 467 E Ft értékvesztés összege. **Az ágazat eredménye 84 871 E Ft.**

2020. évben a koronavírus járvány miatt a tervezett fejlesztések *egyrésze* tudott megvalósulni, főként az egészségügyi veszély miatt fennálló felelős és óvatos magatartás miatt, *azonban* a feltétlenül szükséges nélkülözhetetlen elektromos hálózatot érintő felújítások megvalósultak. A Kft. főként elektromos hálózatot érintő fejlesztéseket tervezett és valósított meg, illetve üzletpolitikája alapján nyitott a bérlő által kezdeményezett felújításokra, melyekhez a műszaki paraméterek egyeztetése, megvalósíthatóság vizsgálata után a hozzájárulását adja.

A neheztető körülmények ellenére 2020. évben Társaságunk a következő üzlet- és irodahelyiségekben fejezte be a felújítási munkálatok.

Az **Arany János utca 8. szám alatt található üzlethelyiségben** korábban egy divatáruház működött, ahol az utóbbi időben problémát okozott a villamos hálózat alacsony terhelhetősége. Terveink között szerepel a 3 üzlet villamos hálózatának teljes felújítása, valamint a 2 almérővel rendelkező üzlet leválasztása oly módon, hogy külön-külön saját, szolgáltatói villamos mérővel rendelkezzenek, melynek során 1x32A-es egyfázisú mérőt kapnak. **A tervek között szereplő munkák első lépcsője, a tárgyi üzlet belső villamos hálózatának felújítása befejeződött.** A teljes komplett belső hálózat átalakítását a Társaság műszaki területen alkalmazott szakemberei végezték el saját fizikai állományú munkavállalói gárdával együttműködve. Az eddig befejezett felújítási munkák költsége **667, 4 E Ft**, amit 2020. november 11. napján az érintett üzletre ráaktíváltunk.

A **Kéttemplom köz 12. szám alatti üzletünkben** a 2020. szeptemberében történt bejelentés alapján a kazán meghibásodása miatt nem volt melegvíz, így új gépészeti rendszer telepítése vált szükségessé. Az új rendszer kiépítésének köszönhetően az éttermi vendéglátáshoz szükséges melegvíz folyamatosan biztosított, 160 liter állandóan rendelkezésre áll. **A felújítás teljes költsége 1 295,6 E Ft**, mely összeg az üzletre 2020. december 16. napján ráaktíválásra került.

2020. júniusában a **Széchenyi sétány 4. szám alatti üzletsor** egyik üzletében elektromos tűz keletkezett. A tüzeset során kigyulladt a biztosítéktábla, ami a körülötte lévő 1 m² területű falszerkezetet is károsította, melynek következményeképpen az áramellátás **négy üzletben** megszűnt. Az üzlethelyiséggel kapcsolatos munkákat ütemezetten hajtottuk végre. Szakági tervezés nem történt, villanszerelő munkatársaink külső vállalkozónk segítségével határozták meg az érvényben lévő szabványoknak megfelelő új hálózatot. Új betápvezeték kiépítése történt meg. Az üzleteken belül új - érintésvédelmi relével (Fi-relé) ellátott - biztosítéktábla, valamint kismegszakítók kerültek felhelyezésre. A villamos hálózat átalakítási munkálatait 2020. szeptember 7. napján üzletenként végzett érintésvédelmi méréssel zártuk. **1 786,6 E Ft** összegben aktiváltuk.

Bérlők által végzett felújítási munkák

2020. májusában Társaságunk szerződést kötött egyik bérlőjével a **Rákóczi út 34. szám alatt lévő** húsüzlet bérléséről. A bérlő funkció váltás nélkül, a korábbi hentesárú üzletet, illetve feldolgozó tevékenységet kívánt létesíteni. A korábbi bérlők által használt hűtőberendezések (beépített hűtőkamrák) állapota mind műszaki, mind állategészségügyi és élelmiszerbiztonsági okok miatt nem volt megfelelő az ismételt üzembe helyezésre. A bérlő vállalta a villamos hálózat részleges korszerűsítését, továbbá az elbontott szerkezet helyén a hidegburkolatok helyreállítása, pótlása is szükségessé vált. A bérlő a **felújítás** befejezését követően benyújtotta a számláját nettó **520,8 E Ft** értékben, amit 2020. december 01. napján az érintett üzletre aktiváltunk.

Az üzlet-, iroda és egyéb helyiség ingatlanállomány és az ágazathoz tartozó eszközök tárgyi eszköz értéke a Kft. mérleg szerinti tárgyi eszköz értékének **ca. 30,5 %-át** alkotja.

Megnevezés	Bruttó érték (Ft)	2019. évi halmozott értékcsökkenés (Ft)	2020. évi halmozott értékcsökkenés (Ft)	Nettó érték (Ft)
Telek	11 025 000	0	0	11 025 000
Nem lakás célú ingatlanok	832 794 787	186 272 225	16 582 310	629 940 252
Műszaki berendezés	1 205 210	885 840	228 927	90 443
Egyéb felszerelések	11 994 502	10 108 111	541 792	1 344 599
Összesen	857 019 499	197 266 176	17 353 029	642 400 294

Vagyonkezelési tevékenység

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 121/2020. (IX.17.) határozatával fogadta el a KIK-FOR Kft. 2020-2021. évre szóló vagyongazdálkodási koncepcióját, amelyben fő feladatként szerepel a Harkály utca II. ütem keretében kialakított 54 db telek közművesítésének befejezése és a telkek értékesítése, valamint a Platán utcai térségben a sportpálya melletti maradványterületből építési telkek kialakítása és közművesítést követő értékesítése.

A vagyonkoncepció részletesen leírt fejlesztési tervzetből a kialakítással kapcsolatosan az alábbi munkálatokat végezték el 2020. évben:

- a közműhálózatok kiépítése a kialakított építési telkekre, valamint a szennyvízátelő területére történő csatlakoztatás befejeződött, az egyes ingatlanokra aknában elhelyezett vízóra, gázcsonk, szennyvíztisztító akna, valamint az áram mérőhelyek kialakításával,
- a középfeszültségű elektromos áram áthelyezése megtörtént,
- a bekerülési költségek elszámolásra kerültek,
- geodéziai munkálatok befejeződtek,
- az értékesítés 75 %-os mértékben megtörtént.

A vagyonkezelésbe átvett ingatlanok hasznosítása

- Földterületek hasznobére 6 788 E Ft
- Egyéb helyiségek bevétele 2 971 E Ft

A vagyonkezelést megelőző gazdasági rendeltetésű ingatlanok elsődleges hasznosítási formája a hasznobérbeadás. A KIK-FOR Kft. a nem hasznosított területeket folyamatosan hirdeti a helyi médiában, honlapján és a közösségi fórumokon. Jelenleg 79 db mezőgazdasági ingatlan vonatkozásában rendelkezünk hasznobérleti szerződéssel. A lejáró szerződéseket folyamatosan hosszabbítjuk. A vagyonkezelési koncepció megvalósításával összhangban közművesítések 99 968 E Ft bevétellel járultak hozzá az éves eredményhez. A Kft. a vagyonkezeléssel kapcsolatos költségei fedezetére 2020. évben 18 740 E Ft megbízási díjat számlázott. Terület alapú állami támogatásban részesül a Társaság, melyet a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal megszünetét követően a Magyar Államkincstár folyósít 2 442 E Ft. Végrehajtási költség megtérüléséből 146 E Ft.

Az időszakra vonatkozóan az **anyagjellegű ráfordítások 138 373 E Ft** értékben fordult elő, mely tartalmaz közüzemi számlákat, takarítószert, irodaszert, munkaruhát, védőitelt és karbantartási anyagok vásárlását, a megbízási díj összegét, valamint legjelentősebb tételként a telek kialakítások víziközművesítési ellenértékét. Az igénybe vett szolgáltatások értéke 10 349 E Ft, mely magába foglalja a vagyonkezelési vezető megbízási díját, de tartalmazza a kötelező fűkaszálások elvégzésének költségét is. Egyéb költségek 1 396 E Ft értékben merültek fel. Alvállalkozó bevonásával valósult meg a víziközmű fejlesztés 126 M Ft összegben. Személyi jellegű ráfordítások összege 7 470 E Ft, mely tartalmazza a bruttó bért, a személyi terhelő táppénz kifizetését. Az értékcsökkenés 563 E Ft volt az időszakra. Az ágazat -19 894 E Ft számviteli eredményt realizált, melynek oka, hogy a víziközmű fejlesztések lebonyolítására előleget biztosított az önkormányzat, melyet külön elszámolás keretében teljesítettünk.

Összegezve a 2020-2021. évre szóló vagyongazdálkodási koncepcióban meghatározott telekkialakítási feladat ellátása érdekében az alábbi költség tételek jelentenek a negyedéves elszámolások vonatkozásában. Társaságunk előleget igényelt és kapott a Harkály utcai telekkialakítási költségek finanszírozására, a Kft. a teljes összeggel KMJV Vagyoncsoportja felé 2021. január 11. napján elszámolt.

adatok Ft-ban

Megnevezés	2020. I. n.év	2020. II. n.év	2020. III. n.év	2020. IV. n.év	2020. év összesen
Víziközmű kialakítás	40 793				40 793
Víziközmű kialakítás műszaki ellenőrzése		1 143			1 143
Víziközmű kialakítás		40 433			40 433
NKM Csatlakozási díj és mérőszekrény			3 302		3 302
Középfeszültségű hálózat kiépítése				12 646	12 646
Harkály utca II. ütem	40 793	41 576	3 302	12 646	98 317

Egyéb ágazat

Homokbányai 240 db lakóingatlan működtetés

Az egyéb ágazat részét képezi Homokbánya térségében lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan teljeskörű *kezelési, üzemeltetési, karbantartási* (továbbiakban együtt: működtetési) feladatainak ellátása. KIK-FOR Kft. által a térségben kezelt lakóingatlanokból **75 darab ingatlan bérlőkijelölési joggal rendelkező lakás, míg a többi 165 darab lakás költségalapú-pályázat útján adható bérbe.** Az elmúlt években a homokbányai ingatlanok népszerűsége igen nagy, a kereslet 2020. évben is töretlen volt. Az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok esetében 131 darab szerződés határozatlan, 3 darab bérlő rendelkezik jogcím nélküli szerződéssel, 93 darab lakás esetében pedig a szerződés lejáratát határozott időre szól (pl.: 2021., 2025., illetve 2030.). Megfigyeléseink alapján a bérlőkik átlagosan 7-8 évet tartózkodnak a lakásokban.

Megnevezés	Részletezés	2020.12.31	2020.12.31
		darab	négyzetméter
Megbízás szerződés alapján végzett működtetés	Homokbánya (Téglás utca 7., 9., 13., Kvarc utca 4.)	240	11 356

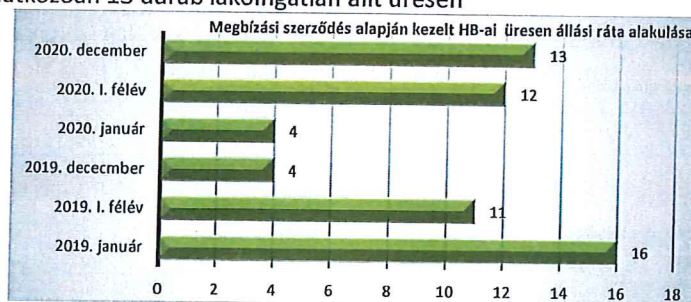
A működtetési feladatellátással összefüggésben KMJV Önkormányzat részére kiszámlázott megbízási díj 2020. évben havonta 1 070 E Ft + ÁFA/hó/ütem, mindösszesen 25 680 E Ft + Áfa. Egyéb bevételként szerepel a végrehajtás megtérült bevétele és a lakásbérlők általi vevőkövetelések túlfizetésének összevetése. **A tárgyévi Homokbánya működtetés bevétele mindösszesen 26 507,8 E Ft volt. A 2020. évi kiadásokat a házközelés ellátásával kapcsolatos anyag és személyi jellegű ráfordítások, valamint a fizikai állomány munkaerő ráfordítása alkotja. A fizikai állomány munkavállalói karbantartási munkákat végeztek. Az I. ütemben:** a Kvarc utca 4. lépcsőházakban villanszerelési munkák, Kvarc utca 4/D 2/9. lakásban festés, villanszerelési, asztalos és vízszelzési munkák, Téglás utca 13/A 4/18 lakásban asztalos, villanszerelési és vízszelzési munkák és Téglás utca 13/C 1/6 lakásban villanszerelési és asztalos munkák elvégzése történt. **A II. ütemben** a Téglás utca 9/A, B lépcsőházakban végeztek villanszerelési munkákat, a Téglás utca 9/C 4/19-es lakásban asztalos, villanszerelési és vízvezetékcsatlakozási munkák történtek, a Téglás utca 7/B lépcsőházban lakatos és villanszerelési munkák Téglás utca 9/B 4/20 lakásban villanszerelési és vízszelzési munkák merültek fel. Az ágazat 2020. évben nullszaldós volt.

Az I. és a II. ütem pénzügyi adatainak összefoglaló táblája adatok (nettó) E Ft-ban

Megnevezés	Bevétel	Kiadás	Egyenleg
I. ütem	13 328	13 118	210
II. ütem	13 180	12 913	267
Összesen	26 508	26 031	477

2020. évben az önkormányzati tulajdonú lakóingatlan belföldi követelés állományára vonatkozó követelések után 370 E Ft értékesítés elszámolására került sor.

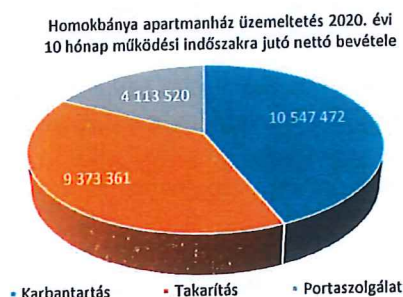
Fordulónapra vonatkozóan 13 darab lakóingatlan állt üresen



A Kft. érvényesíti a bérlők felé a lakbér és a fűtés, melegvíz fogyasztás átalányának összegét. 2020. évi lakbér számlázott összeg 73 655 E Ft volt, míg az időszak alatt a pénzügyileg rendezett 71 262 E Ft az önkormányzat felé beszámításra került. A fűtés és melegvíz bevétel összege 32 427 E Ft volt, mely a terv szerint alakult.

Homokbánya apartmanház üzemeltetés

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a munkaerőpiaci mobilitást elősegítő munkásszállás építéséhez nyújtható támogatásról szóló 23/2017. (II. 3.) Korm. rendelet alapján szálláshely kialakítására támogatást nyert el. A Kft. 2020. március 1. napjától látja el Homokbánya apartmanszálló üzemeltetési feladatait KMJV-vel megkötött szerződése alapján. KMJV Önkormányzata megrendelőként az üzemeltetési, szolgáltatási csomag egyes elemeit tekintve a takarításra 9 373,3 E Ft, a portaszolgálat biztosítására 4 133,5 E Ft, a karbantartási keretszerződésre 10 547,5 E Ft nettó, mindösszesen nettó 24 034,3 E Ft pénzügyileg teljesített bevételt biztosított a KIK-FOR Kft.-nek az időszak alatt, 2020. március 1. – 2020. december 31. között.



Tekintettel a 2020. év január 1. napjától hatályos 2000. évi C. számviteli törvény projekt számvitel elszámolás szabályaira, a Kft. a karbantartás bevételéhez kapcsolódó - a későbbi időszakban felmerülő - festési munkálatok tényleges teljesítéskor mutatja ki és számolja el bevételként könyveiben, így Homokbánya apartmanház üzemeltetés 2020. évre kimutatott számviteli árbevételének összege 14 205 E Ft. A teljesítéssel összefüggésben takarítási munkák, tisztítószerek és mosatási kiadások merültek fel az év során, kis mértékben karbantartási jellegű kiadások és ehhez kapcsolódó munkadíjak, valamint a portaszolgálati feladatokat ellátó 8 órában foglalkoztatott munkavállaló személyi jellegű ráfordítása. Számviteli eredmény – a projekt elszámolás miatt - nem keletkezett az ügyelelen.

Külső vállalkozási tevékenység

2020. évben a külső vállalkozási tevékenység egyéb tevékenység bevétele a terv felett alakult 461 E Ft helyett 38 679 E Ft realizálódott. A tervtől való eltérés oka, hogy a Kft.-t az üzleti év szeptemberében nagy volumenű munka teljesítésével bízták meg. A helyszíni egyeztetéseket követően az alaprajz jóváhagyásra került, ezt követően a KIK-FOR Kft. műszaki csoportja árajánlatot készített, mely a következőkre terjedt ki

- Építőmesteri munkák,
- Szárazépítési munkák,
- Szakipari munkák – épületlakatos, festő- mázoló munkák, burkolás,
- Teljeskörű épületgépészeti felújítás – víz, fűtés, légtechnika és klíma,
- Teljes elektromos felújítás – erős és gyengeáramú hálózat kiépítése,
- Biztonságtechnikai rendszer – belső kamera és riasztórendszer telepítése.

Az Arany J. utca 10-12. szám alatti tárgyi munka pénzügyi eredménye

adatok nettó E Ft-ban	
Megnevezés	Összeg
Tárgyi munka bevétele	37 867
Tárgyi munka kiadása	35 225
Tárgyi munka eredménye	2 642

A projekt számszaki adatai, eredménye mellett fontos tényező, hogy a bérlő személye garancia arra, hogy a határozatlan időtartamú ingatlanhasznosítás során kintlévőség ne keletkezzen és veszteségeket ne kelljen elszenvednie Társaságunknak. Mindezen felül a Kft. a hasznosítással hozzájárul az Arany János utcai üzlethelyiségek rendezettebb belvárosi összképéhez.

KMJV Önkormányzat 2020. évben főként Homokbányai lakóingatlanok felújítására 13 M Ft-ot fordított. Itt mutatjuk be a tulajdonos megbízásából teljesített - ajánlatát tekintve 1 m Ft feletti - külön megrendeléseket.

Téglás utca 13. A. épület IV. emelet 18. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakóingatlan

2020. június 24-én megkötött 9727-2/2020. ügyiratszámom szereplő megrendelő alapján a Téglás utca 13/A. 4/18. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakóingatlanra irányulóan felújítási munkákat rendelt meg az önkormányzat, mely alapján az önkormányzat az anyagköltséget legfeljebb az ajánlatban szereplő bruttó 517 962 Ft összegben, a munkadíja az ajánlat szerinti 995 400 Ft összegben volt érvényesíthető, azaz a tárgyi munka díja mindösszesen bruttó 1 513 362 Ft volt.

A lakóingatlanban a következő felújítási munkák valósultak meg:

A konyhában a meglévő konyhabútor bontása, majd új mérethelyes konyhabútor gyártása és telepítése, összes szükséges szerelvénnel, mosogató tálcával, mosogató csapteleppel együtt. Az ingatlanban a szőnyeg padló nagy mértékben elhasználódott ezért a régi szőnyeg padló felbontása, elszállítása történt. A szobákban a régi kopott, sérült szőnyegpadló helyett új laminált padló került elhelyezésre szegőléccel, PE alátétfóliával. A fürdőszobában a WC csésze és a WC öblítőtartály cseréje történt. A felmerült költségeken túlmenően a karbantartási részleg által végzett munkák is felszámításra kerültek az építőipari rezszióra díj összegével. A felújítási munkák elvégzése során fotó dokumentáció készül. A Kft. a tárgyi munkát előzetes ajánlatához képest kedvezőbben 970,5 E Ft + Áfa, azaz 1 232,6 M Ft összegért teljesítette.

Kvarc utca 4. C épület IV. emelet 12. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakóingatlan

2020. október 6-án megkötött 16820-2/2020. ügyiratszámom szereplő megrendelő alapján a Kvarc utca 4/C. 4/12. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakóingatlanban felújítási munkákat rendelt meg az önkormányzat, mely alapján az önkormányzat az anyagköltséget legfeljebb az ajánlatban szereplő bruttó 633 260 Ft összegben, a munkadíja az ajánlat szerinti 921 466 Ft összegben érvényesíthető, azaz mindösszesen bruttó 1 554 726 Ft összegben.

A lakóingatlanban a következő felújítási munkák valósultak meg:

elektromos felújítás, meglévő biztosítéktábla bontása, vezetékezés, automata biztosítéktábla és szerelvényeinek beépítése, FI relé beépítése, földelt hálózat kiépítése, kapcsolók, dugaljak földelté tétele, váltókapcsoló beépítése, továbbá gépészeti EPH kialakítása, ÉV. mérés elkészítése, jegyzőkönyvezés, dokumentáció készítése. A konyhában a meglévő konyhabútor bontása, majd új mérethelyes gyártása és telepítése, összes szükséges szerelvényt, mosogató tálcával együtt. A konyhában, előszobában, közlekedő helyiségekben a PVC burkolat bontása és új PVC burkolat elhelyezése valósult meg. Valamint a sérült radiátor cseréje vált szükségessé az ingatlanban. szabályozó szeleppel kompletten. Az erkély drótüvegét cseréltük és megfelelő módon rögzítettük. A felújítási munkák elvégzése során fotó dokumentáció készül. A felmerült költségeken túlmenően a karbantartási részleg által végzett munkák is felszámításra kerültek az építőipari rezsióra díj összegével. A Kft. a tárgyi munkát előzetes ajánlatához képest kedvezőbbben 1 082,8 E Ft + Áfa, azaz 1 375,1 M Ft összegért teljesítette.

Téglás utca 13. A épület II. emelet 12. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakóingatlan

2020. október 21-én megkötött 18627-2/2020. ügyiratszámom szereplő megrendelő alapján lakóingatlanban felújítási munkákat rendelt meg az önkormányzat, mely alapján az anyagköltséget legfeljebb az ajánlatban szereplő bruttó 570 258 Ft összegben fogadja be, a munkadíja az ajánlat szerinti 989 665 Ft összegben érvényesíthető, azaz **mindösszesen bruttó 1 559 923 Ft összegben.**

A következő felújítási munkák történtek az ingatlanban:

A lakásban elektromos felújítás, meglévő biztosítéktábla bontása, vezetékezés, automata biztosítéktábla és szerelvényeinek beépítése, FI relé beépítése, földelt hálózat kiépítése, kapcsolók, dugaljak földelté tétele, váltókapcsoló beépítése, továbbá gépészeti EPH kialakítása, ÉV. mérés elkészítése, jegyzőkönyvezés, dokumentáció készítése. A konyhában a meglévő konyhabútor bontása, majd új mérethelyes konyhabútor gyártása és telepítése, összes szükséges szerelvényt, mosogató tálcával, mosogató csapteleppel együtt. Az előszobában lévő PVC padló felbontása szegővel, illetve a konyhában hidegburkolat és lábazatburkolat bontása. A konyhában és az előszobában hidegburkolás lábazattal együtt. A fürdőszobában a mosdó és mosdócsaptelep cseréje szerelvényekkel kompletten. A felújítási munkák elvégzése során fotó dokumentáció készül.

Jelentősebb külsős munkák

Egészségügyi és Szociális Intézmények Igazgatósága részére végzett Belsőnyír 327. szám alatti Nyugdíjsház tisztítófestése 1 344,1 E Ft összegben.

Egészségügyi és Szociális Intézmények Igazgatósága részére végzett Horváth Döme körút 1/A szám alatti Nyugdíjsház vizesblokk felújítása 988,3 E Ft összegben.

KMJV Önkormányzata részére végzett Katona József utca 15. szám alatti ingatlan vizes gerincvezeték cseréje 841,3 E Ft összegben.

Rákóczi utca 28. szám alatti Társasházközösség közösség részére végzett szennyvízvezeték cseréje 736,7 E Ft összegben.

Dashtein Magyarországi Vagyonkezelő Kft. részére végzett Nap utca 1. szám alatti ingatlan csőtörés feltárása, elhárítása 522,4 E Ft összegben.

Az ágazat gazdálkodása során az üzleti évre vonatkozóan az **anyagjellegű ráfordítások 51 733 E Ft** értékben keletkeztek, melynek fő tétele a tárgyi munka megvalósításával összefüggésben igénybevett szolgáltatás összege. **Személyi jellegű ráfordítások összege 21 257 E Ft**, mely tartalmazza a bruttó bért, a személyi terhelő táppénz kifizetést és személyi jellegű ráfordításokat, valamint a bérjárulék összegét. **Az értékcsökkenés 2 842 E Ft** volt az időszakra. **Az ágazat -14 194 E Ft eredményt realizált**, a közvetlen költségek 95,5 %-ban megtérülnek.

Társasház kezelési ágazat

2020. január 1-től 47 társasházat kezelt cégünk, melyhez 1 461 albetét tartozott, év közben kettő változás következett be a kezelt társasházak számában. Egyik a Gőzhajó utca 1-4., melyben 56 albetét található, 2020.04.07-én lett leadva, a másik a Hunyadi János tér 3. szám alatt található, melyet 2020.09.01-vel adott le az osztály (34 albetéttel rendelkezett). 2020. december 31. napjával a KIK-FOR Kft. 45 társasházat kezelt összesen, melyhez 1371 albetét (lakás, üzlet és iroda, valamint garázs) tartozott.

A társasház kezelés 2020. évi működését meghatározta és a közgyűlési időszakot felülírta a *Kormány 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelete veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló rendeletének felhatalmazása alapján megjelenő kormányrendeletek pl. a 46/2020. (III.16.) Kormányrendelet* alapján közgyűlést nem lehetett megtartani. A társasház kezelési részleg a veszélyhelyzet megszűntetése után térhetett vissza a rendes kerékvágásba és váltak megtarthatóvá az eddig elhalasztott közgyűlések.

2020. évi bevétel alakulására hatott, hogy év közben több társasháznál volt lehetőség közösképviselési díj emelést érvényesíteni, az ágazat nettó árbevétele a bázissal egyezően alakult. 2020. évi összes bevétel 19 988 E Ft, melyből 19 862 E Ft társasházkezelési megbízási díj, 102 E Ft egyéb megrendelés és 24 E Ft értékvesztés visszairása.

Az időszakra vonatkozóan az összes költség 13 944 E Ft volt. **Anyagjellegű költségek** 217 E Ft értékben fordult elő, mely tartalmaz közüzemi számlákat, takarítószer, irodaszert, munkaruhát, védőitalt és karbantartási anyagok vásárlását. **Az igénybe vett szolgáltatások értéke** 1 595 E Ft, mely magába foglalja az eHáz rendszerhasználat díját 736 E Ft összegben. **Egyéb költségként** felmerült 1 E Ft értékben. **Személyi jellegű ráfordítások összege** 11 905 E Ft, mely tartalmazza a bruttó bért, a személyi jellegű kifizetéseket, szociális hozzájárulási adót és a szakképzési hozzájárulást és a munkáltatót terhelő táppénz kifizetést, melyből a gyorsszolgálat költségfelosztása 24 E Ft volt időszakra vonatkozóan. **Az értékcsökkenés** 250 E Ft volt az időszakra. **Az ágazat 3 510 E Ft eredményt realizált.**

A társasházkezelési részleg figyelemmel kíséri a Városi Támogatási Program (VTP) biztosította lehetőségeket is, így a Műemlékvédelmi Programba a Rákóczi út 5. számú Társasház utcafény megjelenítését érintő felújítása, állagmegóvása az eredeti forma megőrzése mellett. Az 1. emeleti köríves erkélykorlát felújítása, kétszárnyú gépjárműkapu, valamint a Rákóczi út felőli bejárati kapu felújítása. A pályázott összeg: 1 858 383 Ft, 796 450 Ft önerő biztosításával. Ezen felül a Rákóczi út 8. számú Társasház utcafény megjelenítését érintő felújítása, állagmegóvása az eredeti forma megőrzése mellett, az épület legdíszesebb részét képező kapuzat felújítása, valamint a műkőből készült íves szemöldökpárkány pótlása. A pályázott összeg: 844 550 Ft, 361 950 Ft önerő biztosítása mellett. Megvalósítás elszámolási határideje 2020. július 15-ig meghosszabbításra került, melyet a részleg teljesített.



Saját tulajdonú lakóingatlan ágazatok bemutatása

Téglás utca 5. szám alatti ingatlancsoport

KMJV Önkormányzata, mint a KIK-FOR Kft. 100 %-os tulajdoni arányú tulajdonosa 2014. január 1. napjától a Kecskemét 21920/3 hrsz., Kecskemét, Téglás utca 5. szám alatti ingatlantömböt a 353/2013. (XII.19.) számú közgyűlési határozatával a Kft. számára apportálta.

A Kft. az „A” lépcsőház 20 db lakóingatlanát magánszemélyek részére piaci alapon hasznosítja *választható* egyösszegű befizetéses konstrukcióban, míg a „B” lépcsőház 40 db lakóingatlanára egyedi konstrukciójú bérlőkijelölési jog alapján kijelölt bérlők számára hasznosítja. A 60 db lakóingatlan bérbeadás útján hasznosított alapterülete 2 652 m², tömbönként 884 m².

A Téglás utca 5. szám alatti „A” lépcsőházban található 20 db lakóingatlan bérbeadással kerül hasznosításra. Az „A” lépcsőház lakóingatlanai jellemzően magánszemélyek részére egyedi bérleti szerződésekben rögzített feltételek alapján kerültek bérbeadásra. A szerződésben meghatározott díj bérleti díjat, szolgáltatási díjat, illetve néhány esetben parkoló díjat tartalmaz, melyet a társaság a bérlők részére havonta számláz, melynek 2020. évi bevétel összege 15 702 E Ft volt. A Téglás utca 5. szám alatti „BC” lépcsőházban lévő 40 db lakóingatlan vonatkozásában öt éves határozott időtartamra (2021. április 30. napjáig), ellenérték fejében átruházta a Kft. azt a jogot, hogy a lakások magánszemélyeknek való bérbeadása tekintetében a Bérlő személyét a szerződő fél meghatározza (bérlőkijelölési jog). A Kft.-nek az értékesítésből 2016. évben 75 000 E Ft pénzügyileg is realizálódott bevétele keletkezett, melyet társaságunk időarányosan elhatárol 60 hónapra (éves egyéb bevétel 15 000 E Ft.). A szerződésnek megfelelően a nagyvállalat által kijelölt munkavállalók bérleti szerződéseiben rögzített bérleti, működtetési-, rezszi-, illetve parkoló díját fizetik meg bérleti díjként, illetve annak járulékos díjaként a Kft. számára, melynek 2020. év december 31-ig felmerült bevétel 19 756 E Ft volt. Az ingatlancsoport kiadásait tekintve az anyagjellegű ráfordítások értéke 8 407 E Ft, míg a személyi jellegű ráfordítások 7 817 E Ft, értékcsökkenés összege 10 420 E Ft, míg az egyéb ráfordítások 1 089 E Ft, melyből 564 E Ft értékvesztés és 525 E Ft az építményadó összege. Az ágazat eredménye 2 228 E Ft kamat ráfordítás mellett 16 239 E Ft.

2020. év záró fordulónapján 2 db lakóingatlan állt üresen

ssz.	Bérlemény címe	Státusz	Lakás jellege	Lakás nm	Megüresedés napja		
1.	Téglás utca 5/A II/11.	üres	apport	51	2020	1	29
2.	Téglás utca 5/B IV/17.	üres	apport	43	2020	11	6

Ágazat kintlévősége az „A” lépcsőházban 687 E Ft, „BC” lépcsőházban 344 E Ft volt, mely az előző évhez viszonyítva 55,5 %-os emelkedést mutat. A vevő követelés állományváltozásának abszolút értéke 368 E Ft, így az óvatosság elve miatt az éven túli követelések után 564 E Ft értékvesztés elszámolására került sor.

A Téglás utca 5. szám alatti ingatlancsoport tárgyi eszköz állományának részei alkotják a Kft. mérlegben szereplő tárgyi eszköz értékének ca. 22 %-át.

Megnevezés	Bruttó érték / Bekerülési érték (Ft)	2019. évig halmozott értékcsökkenés (Ft)	2020. évi értékcsökkenés (Ft)	Nettó érték (Ft)
Téglás utca 5 telek	53 600 000	0	0	53 600 000
Téglás utca 5/A lakások	194 633 068	20 160 198	3 892 600	170 580 270
Téglás utca 5/BC lakások	260 658 604	19 395 816	5 213 164	236 049 624
Téglás utca 5 játszótér	1 079 500	795 674	156 526	127 300
Parkoló	491 025	0	0	491 025
Kerékpártároló	2 896 510	470 982	144 826	2 280 702
Műszaki berendezés (kazán)	6 248 400	4 605 622	906 024	736 754
Egyéb eszközök (számítógép)	148 732	143 083	5 649	0
Programok	138 218	55 118	83 100	0
Összesen	519 894 057	45 626 493	10 401 889	463 865 675

Mátis Kálmán utca 10. szám alatti épülettömb

KMJV Önkormányzata, mint tulajdonos 2018. április 30-án a Kecskemét 2168 hrsz. alatt bejegyzett - 396 m² területű kivett, lakóház, udvarként nyilvántartott - **Mátis Kálmán utca 10. szám alatti ingatlant a Kft. számára az 56/2018. (IV.26.) számú közgyűlési határozatával apportálta.** A közgyűlés az apportálásra tekintettel az éves elvadás összegét 15 331 680,- Ft összegben határozta meg.

A KIK-FOR Kft. és Kecskemét meghatározó nagyvállalat között 2017. decemberében létrejött, bérlőkijelölési jog átruházásáról szóló szerződésben foglaltak szerint az ingatlantömb rendeltetésszerű használatra és beköltözésre alkalmas állapotba hozatala céljából a közbeszerzési eljárás nyertes ajánlattevője 2018. júliusában ütemezetten megkezdte a felújítási munkálatokat annak érdekében, hogy a Kft. 2018 - 2019. évi fő projektjét megvalósítsa. A Kft. 2019. év közepétől **mindösszesen 38 db lakóingatlant hasznosít** egyedi konstrukciójú bérlőkijelölés útján, a nagyvállalat munkavállalói részére. **Bérbeadással hasznosított lakóingatlanok alapterülete 2 156,57 m².**

A tömbház lakóingatlanai magánszemélyek részére egyedi bérleti szerződésekben rögzített feltételek alapján kerülnek bérbeadásra. A szerződésben meghatározott díj bérleti- és szolgáltatási, valamint a tárolók bérleti díját tartalmaz, melyet a társaság a bérlők részére havonta számláz. **2020. évi bevételek összege 26 184 E Ft volt,** 24 665 E Ft egyéb bevétel mellett, így az épülettömb hasznosítása 50 849 E Ft számviteli bevételt biztosított az éves bevételből. Az épülettömb éves kiadásait tekintve az anyagjellegű ráfordítások értéke 3 125 E Ft, míg a személyi jellegű ráfordítások 4 515 E Ft, értékcsökkenés összege 14 444 E Ft, míg az egyéb ráfordítások 1 253 E Ft, melyből 1 175 E Ft az építményadó és 78 E Ft értékvesztés összege. **Az ágazat eredménye 23 543 E Ft.**

Az ágazat fordulónapra vonatkozó kintlévősége 1 682 E Ft. A tartozás 19 bérlő késedelmes bérleti díj fizetéséből származik, a fizetési morál kielégítőnek, bár a hasonló konstrukcióban hasznosított Téglyás utca 5. BC ingatlancsoporthoz viszonyítva rossznak minősül.

A Mátis Kálmán utca 10. szám alatti épülettömb tárgyi eszköz állományának részei alkotják a Kft. mérleg szerinti tárgyi eszköz értékének ca. 32 %-át.

Megnevezés	Bruttó érték (Ft)	2019. évi halmozott értékcsökkenés (Ft)	2020. évi halmozott értékcsökkenés (Ft)	Nettó érték (Ft)
Mátis K. utca telek	27 200 000	0	0	27 200 000
Mátis K. utca 10. - Lakótömb	23 438 108	288 954	468 763	22 680 391
Mátis K. utca 10. - Lakások	625 749 158	7 932 690	12 515 005	605 301 463
Mátis K. utca 10. - Tárolók	1 247 607	13 617	24 951	1 209 039
Mátis K. utca 10. - Lift	9 282 282	856 814	1 342 220	7 083 248
Összesen	686 917 155	9 092 075	14 350 939	663 474 141

A költségfelosztással felosztott értékcsökkenési leírás összege 10 E Ft. Az ANDOC dokumentum és folyamatkezelő, iratkezelő programmal kapcsolatban elszámolt amortizációs leírás összege: 83 E Ft.

Egyéb hasznosítási eljárás alá vont 4 db ingatlant az önkormányzat a 132/2018. (VI.21.) határozatában 2018. 07. 15. időpontra vonatkozóan bocsátotta apportba. **A 2018. évi apportálás célja, hogy az ingatlanokat kizárólag lakások kialakítása, és azok bérbeadás útján történő hasznosítása céljára hasznosíthatja a Kft.** Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesterének 690/2020. (XI.24.) határozata módosította mely szerint a Kecskemét, Csilléri utca 9-11. fszt. 1. szám alatti (hrsz.: 7059/2/A/1) 33 m² alapterületű lakás megnevezésű, Kecskemét, Csilléri utca 13-15. fszt. 4. szám alatti (hrsz.: 7059/2/B/4) 33 m² alapterületű lakás megnevezésű, Kecskemét, Csilléri utca 13-15. 1/8. szám alatti (hrsz.: 7059/2/B/8) 33 m² alapterületű lakás megnevezésű, Kecskemét, Serfőző utca 1. szám alatti (hrsz.: 3111) kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan 114/1200-ad tulajdoni hányadát, **a Társaság kizárólag lakások kialakítása, és azok bérbeadás, vagy ingyenes használatba adás útján történő hasznosítása céljából használhatja.**

A Csilléri és a Serfőző utcán lévő saját tulajdonú lakóingatlanok jelenleg üresen állnak, a hasznosításukhoz szükséges felújítások megteremtése folyamatban van, így a 2020. évben bevételt nem biztosítottak.

A 4 db egyéb hasznosítási eljárás alá vont lakóingatlanok tárgyi eszköz állományának nettó értéke a Kft. mérlegében szereplő tárgyi eszköz értékének *ca.* 1,4 %-át adja.

Cím	HRSZ	m ²	Bruttó érték	Elszámolt écs.	Nettó érték	Tárgyévi écs.
Csilléri utca telek			3 090 000	0	3 090 000	0
Csilléri utca 9.11.fsz.1.	7059/2/A/1	33	3 970 000	195 788	3 774 212	79 403
Csilléri utca 13.15.fsz.4.	7059/2/B/4	33	3 970 000	195 788	3 774 212	79 403
Csilléri utca 13-15. 1/8.	7059/2/B/8	33	4 770 000	235 223	4 534 777	95 396
Serfőző utca 1. telek			2 100 000	0	2 100 000	0
Serfőző utca 1.	3111/1/1	44	4 000 000	197 265	3 802 735	80 002
Összesen		225	30 924 000	2 057 345	28 866 655	514 681

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint tulajdonos és a KIK-FOR Kft. között létrejött szerződésekből eredő 2020. évi közvetlen és közvetett bevételek

Ügylet jogcíme	Bruttó összeg Ft-ban	Megnevezése
Vagyonkezelői szerződés	23 799 800	Vagyonkezelési tevékenység
Vagyonkezelői szerződés alapján végzett telekialakítás	126 958 740	Vagyonkezelte ingatlanok telekialakítási munkái
Megbízási díj I., II. ütem	32 613 600	Homokbánya lakások működtetési költsége
Közszolgáltatási szerződés	16 067 200	Támogatási szerződés
Vállalkozási szerződés	38 859 895	Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítása
Homokbánya apartmanház üzemeltetés	27 471 265	3 db szerződés (takarítás, portaszolgálat fenntartása, karbantartás)
Egyéb megrendelések	28 624 785	Kötelezettségvállalás alapján
ÖSSZESEN	294 395 285	

Ügylet jogcíme	Bruttó összeg Ft-ban	Megnevezése
Közszolgáltatási szerződés alapján a bérlőkkel megkötött szerződéses állomány éves összege	239 930 000	Közszolgáltatási szerződés feladatlistája alapján
Felvonók működtetésével kapcsolatos	11 913 000	Önkormányzati tulajdonú tömbházakban lévő felvonók működtetési bevétele
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó éves szerződéses állomány	73 655 000	Homokbánya 240 db lakóingatlan bérbeadása
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó központi fűtés és melegvíz szolgáltatás	32 427 000	Homokbánya 240 db lakóingatlan fűtés és melegvíz szolgáltatása
Vagyonkezelte földterület haszonbérbeadása	8 481 060	Haszonbérbeadás bevétele
ÖSSZESEN	366 406 060	

A KIK-FOR Kft. 2020. évi nettó árbevétele 949 962 E Ft, 70 765 E Ft egyéb bevétel mellett, így a közvetlenül és a közvetetten az önkormányzattól származó éves bevételeket allokálva - *annak nettó összegre vetítve* - 59 %-os arányt képviselnek a mindösszesen bevételhez viszonyítva.

Fordulónapi követelés állomány alakulása, kezelése

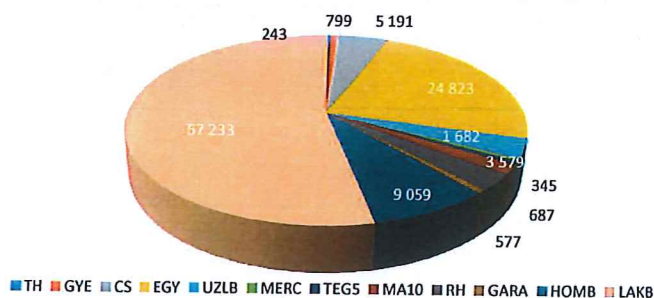
A Kft. 2020. üzleti éve során a koronavírus-járvány miatt a késedelmes bérleti díj fizetések számának emelkedését, illetve az üzleti ingatlanállományánál - *a rossz fizetési morállal rendelkezők esetén* - bérleti jogviszony fizetéképtelenség miatt felmondását valószínűsítette. A Kft. az év során a veszélyhelyzet kihirdetésétől nem alkalmazta a bérleti szerződések felmondását, tekintve, hogy elkötelezett volt a közös megállapodások megkötése mellett, segítve ezzel bérlőit, illetve a 47/2020 (III.18.) kormányrendelet sem tette lehetővé 2020. június 30. napjáig a bérbeadónak, hogy felmondja üzleti ingatlanok bérleti szerződését. A Kft. március hónaptól az üzleti partneri részére nem érvényesítette a felszólítások adminisztrációs díját. Azoknál a bérlőknél, akinél együttműködés és fizetési hajlandóság volt tapasztalható, részletfizetési lehetőséget biztosított és együttműködött a lakossági bérlőkkel is az adósságrendezési programban.

Korosított vevőállomány

Megnevezés	adatok E Ft-ban				
	0-3 hónap	3-6 hónap	6-12 hónap	12 hónap felett	Összesen
2016. évi tény	19 975	2 676	1 399	33 902	63 500
2017. évi tény	22 591	5 648	2 389	22 185	52 813
2018. évi tény	30 362	8 298	1 603	17 609	57 872
2019. évi tény	37 290	2 720	2 230	15 520	57 760
2020. évi tény	46 896	4 350	7 465	4 819	63 530

A bázis időszaki adatokhoz képest emelkedést mutat a tárgy időszaki követelések nettó összege. Ennek fő oka, hogy a megbízás alapján végzett felújításokkal összefüggésben számlázott megbízási díj fordulónapra vonatkozóan még nem lejárt követelés. A követelés állomány fordulónapi alakulásánál pozitívumként említhető, hogy az üzletek vonatkozásában a fordulónapi kintlévőség csökkenést mutat, azonban a lakossági bérlők követelés állománya kismértékben emelkedett.

Fordulónapi belföldi vevő követelés megoszlása



Az üzleti ingatlanállomány bérlői számában 2019. évben bővülés következett be. A Kft. Csányi J. körút 14. szám alatti székház II. emeleti iroda blokkja 100 %-os kihasználtságú volt, valamint a befejeződött a Kéttemplom közti fejlesztés eredményeként 4 üzlethelyiség teljes évi hasznosítására kerülhetett sor a tárgyévben. Azonban 2020. évben a koronavírus hatására a pénzügyi tevékenységet folytató bérlőink felmondták bérleti szerződéseiket, ám az év során ezen ingatlanok hasznosításra kerültek. A Társaság kiemelt figyelmet fordít a székház szabadkapacitásának lekötésére, a „B” épület és az üresen álló, műszakilag megfelelő minőségű helyiségek bérbeadására.

Időszak	Fordulónapi követelés állomány adatok értékvesztés elszámolása nélkül (E Ft-ban)
Nem lejárt tartozás	621
0-30 nap	-
31-60 nap	-
61-90 nap	420
91-180 nap	-
181-365 nap	2 538
1 éven túli	-
Mindösszesen	3 579

A koronavírus - a társaságot érintő üzleti ingatlanállomány hasznosítására ható - hatásai az ágazati jelentésben kerültek bemutatásra.

Lakossági követelés állomány

Társaságunknál prioritást jelent a lakossági kintlévőség állomány fokozott figyelése. A lakossági követelés állomány bázisév bruttó összegéhez képest 18 533,7 E Ft-ról 24 970 E Ft-ra abszolút összegében 6 436,3 Ft-tal (34,5 %-kal) emelkedett, azonban a 2017. évi követelés állomány alatt marad.

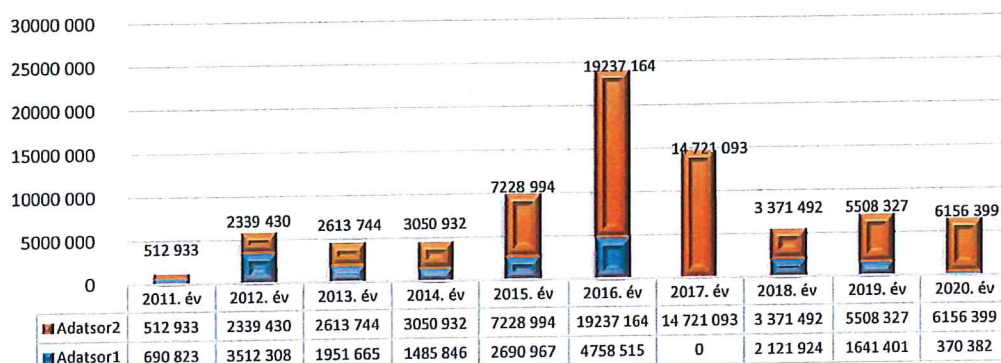
A koronavírus hatása a lakossági vevőkintlévőség esetén is érezteti hatását, azonban igen kedvezőnek minősítjük az év végi záró állományt, tekintve, hogy 2020. január 1. napjától megvalósult emelt összegű lakbért érvényesítünk bérlőink fel. Itt is hangsúlyozzuk, hogy a rendelettel meghatározott, alkalmazott bérleti díja a piaci ár töredéke.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. év	2017. év	2018. év	2019. év	2020. évi
Homokbányai lakások bruttó kintlévősége összesen	21 537 746	20 279 004	19 568 414	19 274 818	9 059 446
Ebből elszámolt értékvesztés homokbányai lakásokra vonatkozóan	14 854 392	14 534 297	15 633 435	17 010 499	3 554 065
Homokbányai lakások nettó kintlévősége összesen	6 683 354	5 744 707	3 934 979	2 264 319	5 505 381
Közszolgáltatási szerződés szerint kezelt lakás bérbeadási tevékenység bruttó kintlévősége összesen	69 876 817	69 025 483	67 509 074	68 001 080	57 233 253
Ebből elszámolt értékvesztés lakásokra vonatkozóan	34 767 679	48 862 295	47 687 876	51 731 637	37 768 658
Közszolgáltatási szerződés szerint kezelt bérbeadási tevékenység nettó kintlévősége összesen	35 109 138	20 163 188	19 821 198	16 269 443	19 464 595
Önkormányzati lakásbérbeadási tevékenység lakossági bruttó kintlévőség összesen	91 414 563	89 304 487	87 077 488	87 275 898	66 292 699
Önkormányzati lakásbérbeadási bérbeadási tevékenység elszámolt értékvesztés összesen	49 622 071	63 396 592	63 321 311	68 742 136	41 322 723
Önkormányzati lakásbérbeadási tevékenység lakossági nettó kintlévőség összesen	41 792 492	25 907 895	23 756 177	18 533 762	24 969 976

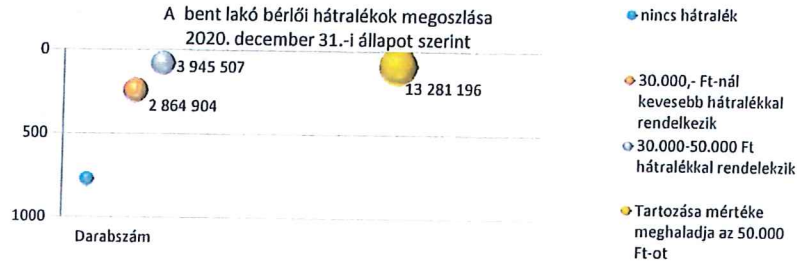
Az értékvesztés további elszámolása a kiköltözött állomány hátralékát tekintve egyedi adósminősítés alapján történik, visszairás során is a bérlők fizetési hajlandóságában bekövetkezett pozitív változást mutatjuk be.

Elszámolt értékvesztés alakulásának bemutatás

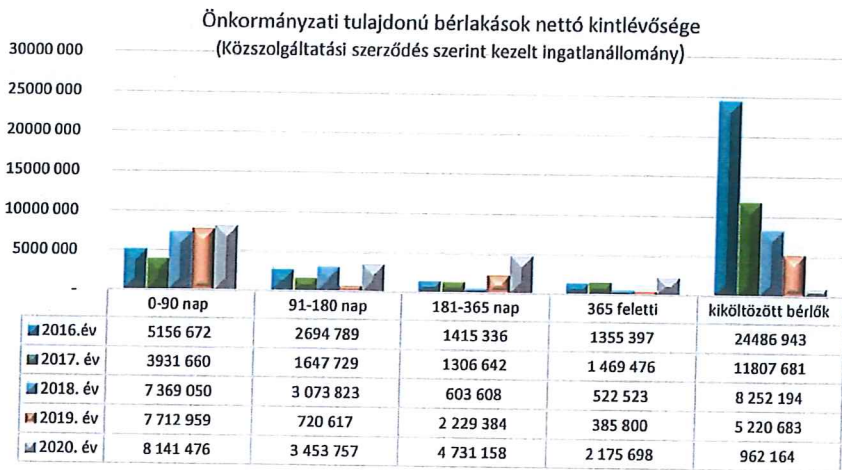


Szükséges figyelembe venni, hogy a lakások mintegy negyven százaléka szociális alapon kerül bérbeadásra, mely a fizetési morált alapvetően negatívan befolyásolja, azonban a hatékony hátralékkezelési stratégiának köszönhetően a hátralékok megoszlása jelentősen csökkent a tavalyi évet tekintve.

A 2020-as évet tekintve a hátralékkal nem rendelkező bent lakó bérlők száma 607 fő. 30 E Ft-nál kevesebb tartozással 160 bérlő bír. 66 bérlőnek 30-50 E Ft közötti a hátraléka, 50 E Ft feletti hátralékkal összesen 74 bérlő rendelkezik.



Az önkormányzati bérlakásban élők által felhalmozott tartozás korosítva



A lakossági kintlévőség állományára igen kedvezőtlenül hat egyrészt az, hogy a szociális elven bérbé adott lakások bérlői részére korábban annak ellenére engedélyezték a bérleti szerződés meghosszabbítását, hogy hátralékkal rendelkezett a bérlő. Másrészt a rendkívül hosszadalmas bírósági kilakoltatási eljárás (1-1,5 év) időtartama alatt a bentlakó bérlők tartozása tovább növekedhet – ahogy a 2020-as évben is történt -, valamint a 2020-as évben kialakult pandémiás járványhelyzet által előidézett helyzet is igen negatívan befolyásolja a hátralékállomány összegét.

A hátralékok csökkenésére kedvező hatást gyakorol, hogy a bérleti szerződések jelentős részben egy éves határozott időre jönnek létre, a hátralékkal rendelkezők részére a szerződés meghosszabbítása csak indokolt esetben engedélyezett.

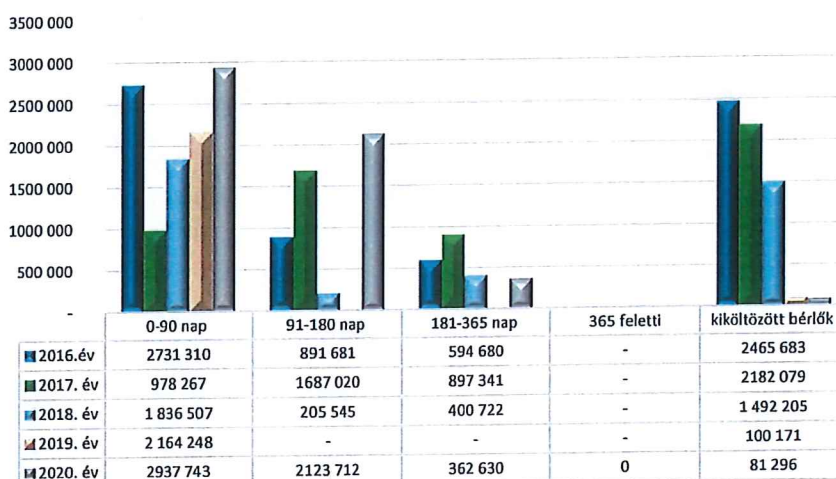
A 2011. évtől 2020.12.31.-ig tartó időszakot tekintve 133 bérlővel szemben zárult le – a hátralék növekedésének megállítása érdekében indított – bírósági eljárás, mely jellemzően több éve folyamatban volt. Ebből a 400 E és 1 000 E Ft közötti tartozást felhalmozó bérlők által ki nem fizetett bérleti díja 7 492 E Ft, amely az összes követelésnek valamivel több, mint 1/3 része.

Befejezett bírósági eljárások hatása a kiköltözött állományra		
Megoszlás	Darab	Összeg
Hátralék mértéke meghaladja az egy millió forintot	3	3 201 137
	Összesen	3 201 137
	Darab	Összeg
400.000 - 1.000.000 Ft hátralékot hagyott	15	7 492 440
Tartozás mértéke kevesebb mint 400.000 Ft	115	9 182 874
Mindösszesen	133	19 876 451

A homokbányai bérlakások kintlévőségének korosított állománya a fél évnél hosszabb idejű periódust tekintve utóbbi években csökkenő tendenciát mutat. A hatékony kintlévőség kezelés, (rendszeres telefonos kapcsolattartás, írásos figyelemfelkeltő felhívások, egyhavi hátralék észlelése esetén is) illetve a bérlők fizetési moráljának változása nagyban hozzájárul a bent lakó bérlők hátralékcsökkenéséhez, azonban sajnos itt is észrevehető a 2020-as évben létrejött pandémiás helyzet negatív hatása.

Homokbányán bérlőink mintegy 70 %-a határozatlan idejű, fennmaradó részük több évre szóló határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkezik. A hatékony kintlévőség kezelést kedvezően befolyásolja, hogy a legtöbb bérlő rendszeres jövedelemmel rendelkezik, a lakhatásukat több évre tervezik az ingatlanokban. Ennek eredményeképpen az ebben a szegmensben fennálló követelések érvényesítését fokozottabb eredménnyel lehet realizálni.

Homokbányai bérlakások nettó kintlévősége



Kintlévőség kezelési eljárás folyamata, eredményességét befolyásoló tényezők

A hátralékok megfizetése iránt – amennyibe a fizetési felszólítás vagy a részletfizetésre irányuló megállapodás nem vezet eredményre – fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezzük. Jogerős fizetési meghagyás alapján végrehajtási eljárást indítunk.

Tapasztalatunk szerint a végrehajtási eljárásban a követelések megtérülésének hatékonysága viszonylag alacsony, bár határozott emelkedő tendencia mutatható ki. Az alapvetően alacsony hatékonyság oka, hogy az adósok jelentős hányada nem rendelkezik rendszeres jövedelemmel (munkabér, nyugdíj, stb.) vagy a jövedelmét már a bérleti- vagy közszolgáltatási díj tartozást megelőző, egyéb letiltás, illetve korábbi végrehajtást kérő követelése előzi meg. A hátralékok felhalmozók nagy része nem rendelkezik továbbá lefoglalható vagyontárggyal és nincs a tulajdonában ingatlan sem, amely a végrehajtás alapjául szolgáló tartozás fedezetéül szolgálhatna.

Kedvezőtlenül hatnak a hátrahagyott hátralékok realizálása szempontjából az elhúzódozó végrehajtási eljárások (1-1,5 év időtartam), valamint a kialakult lakossági adósságspirálok miatt nem áll rendelkezésre letiltható jövedelem sem.

A kezdeményezett fizetési meghagyásaink megtérülését tekintve elmondható, hogy 2011-2020 években végrehajtás céljából indított eljárások a 2020. december 31. állapotnak megfelelően cca.: 45 %-os megtérülést mutatnak.

További követelés állomány alakulása

A Kft. egyéb kintlévőségként az alábbiakban mutatja be a társasházkezelési részleg, a vagyonkezelési hasznbérlet és az egyéb megrendelésre végzett munkák fordulónapi bruttó kintlévőség állományának alakulását.

Magnevezés	adatok Ft-ban			
	TH	GYE	CS	EGY
Időszak	Társasház	Megrendelés	Vagyonkezelés	Egyéb megrendelés
0-30 nap	179 803	397719	4 219 904	24 786 558
31-60 nap	20 909	-	-	36 139
61-90 nap	20 909	-	97 500	-
91-180 nap	20 909	27 970	-	-
181-365 nap	0	98 860	-	-
1 éven túli	0	274 619	873 428	0
Mindösszesen	242 530	799 168	5 190 832	24 822 697
Követelés záró állományból való megoszlása	0,23 %	0,74 %	4,84 %	23,14 %

Kiemelkedő a már korábban említett egyéb megrendeléses vevő záró követelés állománya, mely azonban nem minősül kétes követelésnek. 2020. évben a Kft. jelentős megbízást kapott egy ingatlan átalakítására, a mérleg fordulónapi a tárgyi munka ellenértéke pénzügyileg rendezésre került.

Saját tulajdonú lakóingatlan állomány hasznosításának fordulónapi követelés állományának alakulása

Magnevezés	adatok Ft-ban		
	MERC	TEGS	MA10
Időszak	Téglás utca 5. BC	Téglás utca 5. A	Mátis utca 10.
0-30 nap	253 775	292 850	757 838
31-60 nap	8 543	-	296 330
61-90 nap	684	-	226 590
91-180 nap	-	44 349	168 001
181-365 nap	81 504	-	233 551
1 éven túli	-	349 927	-
Mindösszesen	344 506	687 126	1 682 310
Ágazati követelés záró állományból való megoszlása	0,32 %	0,64 %	1,57 %
Elszámolt értékvesztés	47 346	516 740	77 761

2020. évi követelés kivezetés bemutatása

A KIK-FOR Kft. jelen tájékoztatóval 2011. évi Magyarország helyi önkormányzatairól szóló CLXXXIX tv. 13. § (1) 9. lakás- és helyiséggazdálkodás pontja alapján az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok bérlői által meg nem fizetett, és behajthatatlannak bizonyult **bérleti díj kivezetését**, illetve a vagyonkezelési szerződéssel végzett **hasznbérbeadás behajthatatlan követelés állományának kivezetését kezdeményezi.**, amelyek társaságunknál az önkormányzati kötelező feladatok ellátása során halmozódtak fel. A 19/2013. (VI.27.) az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló önkormányzati rendelet 19. a követelésekre vonatkozó szabályai szakaszának 21. §-ának előírásai alapján eljárva a Kft. az előterjesztésében tételes kimutatást készített. A hatályos költségvetési törvény 72. § szerint a kis összegű követelés értékhatára 100 000 forint.

A belföldi követelés állomány adós minősítésének szempontjai

Az üzleti év végén az adó minősítés szempontjai: a követelés esedékessége a mérleg fordulónapi lejárt-e vagy sem, ha lejárt, akkor mennyi ideje lejárt a követelés, illetve milyen a bérlők fizetési készsége és képessége. Ha a követelés esedékessége még nem járt le, akkor azt **biztos követelésnek** tekintjük. Ha a követelés esedékessége már lejárt, akkor azt **határidőn túli követelésnek** nevezzük. Ha a fizetési készség és képesség alapján (az esedékesség után) bizonytalan a követelés pénzügyi realizálása, akkor azt **kétes követelésnek** nevezzük. **Az adósok egyedi minősítése alapján**, szükség esetén, és a szükségesnek ítélt mértékben értékvesztést számolunk el a követelésekre. Amennyiben a behajtásra tett intézkedések ellenére sem valószínűsíthető a követelés pénzügyi realizálása, akkor **behajthatatlannak** minősítjük a követelést.

Az értékvesztés elszámolás szabályai

A Szt. 55. § (1) bekezdése alapján a vevő, adós minősítése alapján az üzleti év mérlegfordulónapján fennálló és a mérlegkészítésig pénzügyileg nem rendezett követelésnél értékvesztést kell elszámolni abban az esetben, ha a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várhatóan megtérülő összege közötti különbség veszteség jellegű. A követelés értékvesztése mögött minden esetben elismert, de az adós által még ki nem fizetett olyan tétel szerepel, amelynek jövőbeni pénzügyi realizálása bizonytalan vagy kétes, ez pedig az adós fizetőképességének megromlása miatt következhetett be.

Az értékvesztés elszámolása egyedi adósminősítés alapján történik, mely esetekben a felhalmozott tartozás összegének valamilyen mértékű megtérülése valószínűsíthető. Az értékvesztés elszámolásával a 2011. év előtt keletkezett felhalmozódott tartozások a mérlegben értékkel már nem, csak analitikus nyilvántartásainkban szerepelnek. A nettó lakossági kintlévőség a 2015 – 2017. közötti időszakot figyelembe véve jelentősen csökkent, többek között a magas összegű értékvesztés elszámolása miatt is. 2017 – 2019. közötti időszakot tekintve a nettó kintlévőség állomány növekedése megállt, amellett is, hogy bevezetésre kerülhetett az önkormányzati lakásrendelet felhatalmazása alapján a külön szolgáltatási díj, 2020 évben kismértékű követelés emelkedés következett be.

Behajthatatlan követelésnél a követelés pénzügyi realizálására a Kft. minden erőfeszítése ellenére sincs reális esély. Ez általában akkor következik be, ha a végrehajtás során kiderül, hogy az adósnál nincs fedezet a követelésre, vagy az adós nem lelehető fel, esetleg a követelés elévült, valamint a behajtás költsége meghaladja a követelés összegét.

Szt. 3.§ (4) bekezdés 10. behajthatatlan követelés pontja alapján: az a követelés,

a) amelyre az adós ellen vezetett végrehajtás során nincs fedezet, vagy a talált fedezet a követelést csak részben fedezi (amennyiben a végrehajtás közvetlenül nem vezetett eredményre és a végrehajtást szüneteltetik, az óvatosság elvéből következően a behajthatatlanság - nemleges foglalási jegyzőkönyv alapján - vélelmezhető),

b) amelyet a hitelező a csődeljárás, a felszámolási eljárás, az önkormányzatok adósságrendezési eljárása során egyezségi megállapodás keretében elengedett,

c) amelyre a felszámoló által adott írásbeli igazolás (nyilatkozat) szerint nincs fedezet,

d) amelyre a felszámolás, az adósságrendezési eljárás befejezésekor a vagyonfelosztási javaslat szerinti értékben átvett eszköz nem nyújt fedezetet,

e) amelyet eredményesen nem lehet érvényesíteni, amelynél a fizetési meghagyásos eljárással, a végrehajtással kapcsolatos költségek nincsenek arányban a követelés várhatóan behajtható összegével (a fizetési meghagyásos eljárás, a végrehajtás veszteséget eredményez vagy növeli a veszteséget), amelynél az adós nem lelehető fel, mert a megadott címen nem található és a felkutatása „igazoltnak” nem járt eredménnyel,

f) amelyet bíróság előtt érvényesíteni nem lehet,

g) amely a hatályos jogszabályok alapján elévült.

2020. évben önkormányzati feladat ellátással összefüggésben mindösszesen 34,4 m Ft az alábbi fő vevő csoportokba tartozó követelés könyvekből való kivezetését indítványoztuk a behajthatatlanság okának megjelölésével

Szt. 3. §. (4) bekezdés 10. pont	a) pont	e) pont	g) pont	Összesen
Homokbánya vevőkövetelés kivezetés	8 053 749		5 456 273	13 510 022
Lakossági I. vevőkövetelés kivezetés	434 779	221 805	10 828 202	11 484 786
Lakossági II. vevőkövetelés kivezetés	339 732	130 224	7 150 144	7 620 100
Vagyonkez. vevőkövetelés kivezetés		357 803	1 510 628	1 868 431
Összesen	8 828 260	709 832	24 945 247	34 483 339

Szt. 3. §. (4) bekezdés 10. pont	a) pont	e) pont	g) pont	Összesen
Üzleti bérlő vevőkövetelés kivezetés	1 637 816			1 637 816
Társasház vevőkövetelés kivezetés		24 400		24 400
Külső vállalkozási vevőkövetelés kivezetés	431 378			431 378
Összesen	2 69 194	24 400		2 093 594

Kötelezettségek bemutatása, alakulása

A kötelezettségek alakulása a kiegészítő mellékletben részletezésre került 748 509 E Ft-ról 456 389 E Ft-ra 39 %-kal csökkent.

A hosszú lejáratú kötelezettségek 3 évre kiterjedő finanszírozására vonatkozó nyilatkozat a beszámoló mellékletét képezi. A kötelezettségeken belül 73,23 %-ról 39,72 %-ra változott a hosszú lejáratú kötelezettségek aránya, melyet az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek 332 920 E Ft összegű csökkenése okoz. A KIK-FOR Kft. vagyongazdálkodóként a vagyongazdálkodásba kapott eszközöket (ingatlanokat) főkönyvi számlán elkülönítve mutatja ki a 2015. évi többször módosított vagyongazdálkodási szerződésének megfelelően. Az átvett eszközökkel szemben a Kft. hosszú lejáratú kötelezettséget mutat ki, mely 2020. évben a beépítetlen belterületi ingatlanok közül az önkormányzat által értékesített ingatlanokkal összhangban kivételre került.

Hosszú lejáratú kötelezettségekben történt változás fő oka a vagyongazdálkodási tevékenység keretében kezelt beépítetlen földterületek magánszemélyek részére történő értékesítése (Harkály utca II. ütem).

adatok E Ft-ban					
Megnevezés	2019. év	Összetétel	2020. év	Összetétel	Változás
	Tárgy év	%	Tárgy év	%	%-a
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	548 197	73,2%	181 277	39,7%	33,1%
Beruházási és fejlesztési hitelek	79 600	10,6%	45 600	10,0%	57,3%
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	468 597	62,6%	135 677	29,7%	29,0%
Ebből vagyongazdálkodási miatti kötelezettség	453 598	96,8%	120 678	26,4%	26,6%

A rövid lejáratú kötelezettségek közül kiemelendő a vevőktől kapott előleg emelkedése, melynek fő oka az önkormányzat támogatási szerződése alapján a tulajdonos által utalt 57 M Ft támogatási összegből fel nem használt rész a rövid lejáratú kötelezettségek közé történő átvétele. A 2020. évi kompenzáció során elismert kiadások 16,1 M Ft-tal haladták meg a tárgy évi bevételeket, ezért a 40,9 M Ft előlegként kerül kimutatásra.

adatok E Ft-ban					
Megnevezés	2019. év	Összetétel	2020. év	Összetétel	Változás
	Tárgy év	%	Tárgy év	%	%-a
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	200 312	26,8%	275 112	60,3%	137,3%
Rövid lejáratú hitelek	36 707	4,9%	34 000	7,4%	92,6%
Vevőktől kapott előleg	28 645	3,8%	69 082	15,1%	297,3%
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	14 654	2,0%	39 886	8,7%	272,2%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	120 306	16,1%	132 144	29,0%	109,8%

A kötelezettségeken belül 26,76 %-ról 60,28 %-ra változott a rövid lejáratú kötelezettségek aránya, melyet a vevőktől kapott előleg 40 437 E Ft összegű emelkedése okoz. A tárgyévben belül a lakossági bérlőktől kapott előleg pozitív állomány változása 6 235 E Ft. A tulajdonostól kapott előlegként nyilvántartott, részére visszajáró támogatás összege 40,9 M Ft.

Rövid lejáratú szállítói kötelezettségek korosítása

Szállító	45411	45412	adatok Ft-ban
Időszak	Hátralék	Hátralék	Összesen
Nem lejárt tartozás	35 769 269	2 872 762	38 642 031
0-3 hónap	1 243 823		1 243 823
Mindösszesen	37 013 092	2 872 762	39 885 854

A fordulónapi szállító állomány 39 886 E Ft, mely nőtt az előző évhez képest, a növekedés mértéke 172,2 %. Az állomány tartalmazza közbeszerzési partnereink számláit 6 390 E Ft értékben, továbbá a szerződéses partnereinktől történt anyag és eszközbeszerzés számláit 13 560 E Ft értékben. A számlák kifizetése határidőre megtörtént.

95. § (4) Az üzleti jelentésben ki kell térni:

a) a mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges eseményekre, különösen jelentős folyamatokra;

A mérleg fordulónap után olyan lényeges esemény, amely a 2020. évi eredmény alakulását befolyásolta volna, nem történt. Az éves beszámoló tartalmazza jelentős hatásként a veszélyhelyzet ideje alatt biztosított bérletidj-kedvezményrendszert és annak hatását az üzlet ágazatra és az éves gazdálkodásra. Mérleg fordulónapot követően sincs olyan lényeges bizonytalanság, mely kihatna a vállalkozás folytatására.

b) a várható fejlődésre (a gazdasági környezet ismert és várható fejlődése, a belső döntések várható hatása függvényében);

A társaság 2020. évre tervezett értékesítés nettó árbevétele 909 202 E Ft, 87 162 E Ft egyéb bevétel terv mellett, a módosított adózás előtti eredményterv 3 076 E Ft volt. 2020. évben a társaság célkitűzéseit eredményesen valósította meg, 942 962 E Ft nettó árbevétel és 70 765 E Ft egyéb bevétel mellett 39 543 E Ft adózás előtti eredményt ért el.

A cég jövőbeni működését kedvezően befolyásolhatják a Kecskemét város területén működő autóiipari cégek fejlesztései, melyek növekvő bérlakás igényt generálnak. 2020. évben jelentős ingatlan értékesítésekre nem került sor, egy kis értékű garázs értékesítése valósult meg. Az apportba kapott ingatlanok (Csilléri, Serfőző utca) fennmaradó állományban lévő része jelentősebb fejlesztést igényel, melynek forrása jelenleg nem áll rendelkezésre.

Társaságunk jelenleg is részt vesz a városvezetés rekonstrukciós tervei előkészítési szakaszában, így terveink szerint a Homokbánya városrész revitalizációjában megbízatásokra számítunk. Társaságunk a felújításra, üzemeltetésre vonatkozó döntés előkészítő szakaszban aktív szerepet vállalt.

KMJV Önkormányzatának közgyűlése 2020. évben elfogadta a KIK-FOR Kft. által előterjesztett 2020 - 2021. évi Vagyongazdálkodási koncepciót. Jelenleg Katonatelep térségében lesz lehetőség építési telekké alakítani belterületi ingatlanokat.

A kiköltözött bérlők tartozásainak állományára jelentős, azonban egyre csökkenő összegű értékvesztést tervezünk elszámolni, a tartozások pénzügyi realizálására bírósági eljárást követően is csekély esély mutatkozik.

A Kft. az eddiginél jelentősebb informatikai fejlesztéseket tervez megvalósítani. Céljai között szerepel a Kft. munkavállalói által használt ANDOC és Libra 6i szoftverek interface kapcsolatának megteremtése is. Jelentős hatékonyságot eredményezett a Libra 6i és Nexon humán interface bevezetése. A Libra 6i szoftverben is tervezünk további gazdasági modul érintő fejlesztéseket, melynek fő iránya az LRE által biztosítottak szerint a kontrolling rendszer dinamikus fejlesztése. A szoftver fejlesztések velejárója a laptopok, számítógépek cseréje, melyhez a pénzügyi forrás biztosításának megteremtése prioritás.

A Kft. szolgáltatás mixének bővítését tervezi facility szolgáltatás csomagok kijánlása által. **Fontos az üzlet-, iroda- és egyéb helyiség ingatlanállomány** optimális, gördülékeny és elsősorban szakszerű üzemeltetési módszertanának kidolgozása, és kijánlása, mellyel a többletbevétel elérésén túl, javítási kiadások csökkentése, költségmegtakarítás érhető el. A jövőben hangsúlyt kívánunk fektetni az üzleti ingatlanok teljes körű műszaki üzemeltetése, a különböző - az ingatlan jellegétől, elhelyezkedésétől, környezetétől függő - infrastrukturális szolgáltatások (pl. portaszolgálat, takarítás, épületkörnyéki terület gondozás, hulladékkezelés, környezet-, egészségvédelem) megszervezésére, a problémák gyors, hatékony és szakszerű kezelésére, felmerülő hibák szakszerű elhárítására, melyhez fontos a beszerzési igények pontos felmérése, meghatározása, és határidőben történő rendelkezésre állás biztosítása céljából a beszállítókkal való megfelelő kapcsolattartás. További fejlődési terveink között szerepel a szakmunkás állomány kapacitás leköttetése céljából építőipari előkészítő munkák elvállalásával többlet bevétel generálása, mely további fejlesztések forrását teremtheti meg, egyúttal hozzáadott értéket generál és jelentős elismertséget biztosíthat a KIK-FOR Kft.-nek.

c) a kutatás és a kísérleti fejlesztés területére;

A KIK-FOR Kft. kutatásfejlesztési tevékenységet nem végez.

d) a telephelyek bemutatására;

A KIK-FOR Kft. székhelye a Kecskemét Csányi János körút 14. sz. alatti ingatlan, és a telephelye az Art, szerint üzleti célú bérbeadással hasznosított ingatlanállomány. A Csányi János körút 14. szám alatti épületben történik a társaság gazdasági-irányítási tevékenysége, valamint a bérlakás kezelés és társasház kezelés ügyfélszolgálati feladatainak ellátása, valamint a műszaki előkészítési feladatok végzése. A KIK-FOR Kft. raktárhelye: 6000 Kecskemét, Bethlen körút 20-22. sz. alatti ingatlan, ahol a gyorsjavító és karbantartó részleg szerszámai tárolása, illetve építőanyagok deponálása valósul meg, valamint ott történik a részlegek haszongépjárműveinek parkolása.

e) a vállalkozó által folytatott foglalkoztatáspolitikára.

KIK-FOR Kft. 2019. évi feladatait 73,28 fő, 2020. évi tevékenységét 68,74 fő átlagos statisztikai létszámmal látta el, mely a tervezett alatt maradt. Társaság - a jogszabályi kötelezettségnek megfelelően - január hónapban végrehajtotta a kötelező minimálbér és garantált bérminimum emelést. **A Kft. az év során munkavállalóival közösen élt a 105/2020. (IV.10.) veszélyhelyzet idején történő csökkentett munkaidős foglalkoztatási támogatással** május 1. és július 31. közötti időszak alatt, biztosítva ezzel a Kft. bérterhének csökkentését, munkavállalói megtartását. A Covid-19 miatt - a Kft. fő bevétel pillérét és a pénzügyi tartalék képzést biztosító üzlet ágazat bérlői részére biztosított bérletidj-fizetési kedvezmények hatása miatt - **kizárólag decemberben valósulhatott meg a visszamenőleges alpbér fejlesztés.** A tulajdonos által jóváhagyottak alapján a Kft. az év végén, visszamenőleges, differenciált, átlagos 8 %-os alpbér fejlesztést hajtott végre.

A Kft. fejlődési pályára állítását, eredmények elérését megfelelő kompetenciákkal rendelkező motivált munkavállaló képes megteremteni. A HR állomány folyamatos fejlesztése az év során fenti hatások miatt elmaradt, azonban a kötelező továbbképzéseken részt vettek a kollegák. **A tárgy évi fluktuáció csekély mértékű, ám stratégiaileg fontos munkakörökben történt változás. A Kft. más vezető állású munkavállalója az ingatlangazdálkodás vezető január hónapban, míg a KIK-FOR Kft. ügyvezető igazgatója decemberben távozott.**

A Kft. segítve a rehabilitáltak munkába történő visszailleszkedését 4 fő megváltozott munkaképességű személyt foglalkoztat, mely a Társaság számára a fizetendő rehabilitációs hozzájárulás csökkentését eredményezi. Ezen felül a Kft. munkavállalóinak ca. 20 %-a részmunkaidős nyugdíjas munkavállaló. A Kft. büszkén ötvözi a múlt tapasztalatát a jelen kihívásaival, azonban egyre hangsúlyosabbá válik az utánpótlás kinevelése, ezért a Kft. 2017. szeptember 1. napjától kezdődően a NJE megkötött együttműködési megállapodás alapján duális képzés keretében 2 fő hallgatót foglalkoztat, mely 2020. októberétől 1 fővel bővült, így fordulónapra 3 fő duális hallgató állt jogviszonyban. **A társaság alaptevékenységéhez és feladataihoz a kialakult létszám összetétele és nagysága jelenleg kielégítő.**

95. § (5) Az üzleti jelentésben külön be kell mutatni:

- a) a környezetvédelemnek a vállalkozó pénzügyi helyzetét meghatározó, befolyásoló szerepét, a vállalkozó környezetvédelemmel kapcsolatos felelősségét;
- b) a környezetvédelem területén történt és várható fejlesztéseket, az ezzel összefüggő támogatásokat;
- c) a környezetvédelem eszközei tekintetében a vállalkozó által alkalmazott politikát;
- d) a környezetvédelmi intézkedéseket, azok végrehajtásának alakulását.

A társaság gazdálkodása során a környezetvédelemmel kapcsolatos felelősség - a tevékenységi kör jellegéből adódóan - *kis lépések megtételével jelenik meg,* azonban jelentős beruházásunk kapcsán - 2017. augusztusában került üzembehelyezésre **Nissan EVALIA e-NV200 elektromos személygépjárművel hozzájárulunk Kecskemét belváros környezetterhelésének csökkenéséhez.** A Kft. pénzügyi helyzetére jelentősebb befolyást nem gyakorol, kötelező környezetvédelmi fejlesztések megvalósítására jogszabályi keretek között nem kötelezett.

Ugyanakkor alkalmaz olyan megoldásokat, melyek közvetetten kedvező hatást gyakorolnak a környezetre. A napi munka során keletkező alkáli elemeket és akkumulátorokat az erre a célra kijelölt leadóhelyeken adjuk le. A karbantartási feladatok ellátása során *keletkező hulladékokat szelektíven gyűjtjük*. Az irodai munka során kiemelt figyelmet fordítunk *a felesleges papírfelhasználás csökkentésére*, ennek érdekében kollegáinknak papírmentes munkamódszereket mutatunk pl. munkaanyagok kinyomatásának mellőzése *vagy* az elektronikus dokumentumok megosztásának előtérbe helyezése.

A klímaváltozás káros hatásainak csökkentése érdekében a KIK-FOR Kft. is elkötelezett abban, hogy 2030-ra jelentősen csökkenteni legyen képes a kezelésében lévő épülettömbök széndioxid kibocsátását, hozzájárulva az Unió és Magyarország Kormánya által meghatározott 40 százalékos károsanyag kibocsátás csökkentéséhez. A tervek megvalósíthatóság érdekében energetikusok, szakértők és társ szervezetek bevonásával hosszú távú terv kidolgozását tűzte ki célul - első körben - Homokbánya térségében lévő önkormányzati tulajdonú tömbházak esetén. A Téglás utca 7., Téglás utca 9., Téglás utca 13. szám alatti tömböknél 4 cm-es homlokzati hőszigeteléssel van ellátva a kazánok mára korszerűtlenné váltak, a Kvarc utca 4. szám alatti épülettömbnek nincs hőszigetelése, ezért a távhőre történő átállás 32 562 m³ földgáz megtakarítást eredményezhetne, ami kb. 64 tonna CO₂ kibocsátás csökkenéssel járhatna évente.

A Kft. az önkormányzati külterületen elhelyezkedő földterületek vagyonkezelőjeként erdősítési javaslatot kíván előterjeszteni, tekintve, hogy az erdők klímajavító hatása felbecsülhetetlen értékű. Szakértők véleménye alapján az erdők az **üvegházhatású gázok 8,9%-át semlegesítik évente**.

A Kft. tehergépjármű beszerzését tervezi, mely során figyelembe veszi annak **szén-dioxid-kibocsátási mutatóját**.

Tervei között szerepelnek a **székház és a saját tulajdonú lakóingatlanok zöldítési tervei** is, mellyel tudatosan építi fel és kis lépésekben vezet be és valósítja meg környezetvédelmi intézkedéseit.

95. § (6) Az üzleti jelentésben kell bemutatni:

a) a pénzügyi instrumentumok hasznosítását (befektetési vagy forgatási célú minősítését, a valós értéken történő értékelés esetén az értékelés szempontjából történő besorolását, a származékos ügyletek fedezeti vagy nem fedezeti jellegét), ha az jelentős hatással van a vagyoni helyzetre, Társaságunk 2020. évben a Szt. szerinti pénzügyi instrumentummal nem rendelkezik.

b) a kockázatkezelési politikát és a fedezeti ügylet politikát:

A Kft. a gazdálkodására hatást gyakorló működési kockázatok *egy részét* biztosítási szerződés keretében hárítja tovább, *más részét* folyamatba épített ellenőrzéssel, belső ellenőrzéssel tárja fel, kezeli. A Társaság fedezeti ügyleteket nem bonyolít.

c) az ár-, hitel-, kamat-, likviditás- és cash-flow kockázatot:

Tevékenységi körünkből adódóan a Közszolgáltatás során alkalmazott bérleti díjakat a tulajdonos rendeletben határozza meg. A bérlások lakbérének mértékét az önkormányzat Közgyűlése oly módon határozza meg, hogy az a legszükségesebb felmerült költségekre nyújtson fedezetet. Ugyanakkor ez csupán a minimális állagmegóvási feladatok ellátását teszi lehetővé, jelentősebb karbantartási, esetleges az ingatlanok élettartamát meghosszabbító, értékfenntartó felújításokra nem biztosít pénzügyi keretet. A bérbeadási piaci kínálati oldalán szűkösek a kiadó lakóingatlanok, azonban a bérleti díjak többszöröse az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok lakbérének, így a jövőben is magas keresleti igény prognosztizálható.

A Kft.-re gyakorolt hitel és kamatkockázat minimálisnak mondható, a 2014. évtől igénybevett fejlesztési banki hitel rendelkezésre állási, tőketörlesztési és kamatkondíciói igen kedvezőek. Társaságunk a Kölcsönszerződésben vállaltaknak megfelelően negyedévente 8 500 E Ft törlesztő részletet ütemezetten megfizeti, 2020. december 31. napjáig visszafizetett összeg 157 400 E Ft.

A Kft. a Raiffeisen Banknál 20 M Ft összegű bankszámlahitel-kerettel rendelkezik. A folyósámla hitelkeretre nem volt szükségünk, azonban egész évben fenntartottuk azt. A bankszámlahitel-keret felhasználása esetén kamatfizetési kötelezettségünk keletkezik 1 havi BUBOR + 1,5 %. Rendelkezésre tartás díja 50 E Ft/év. Az OTP Bank Nyrt.-nél felvett folyósámlahitel-kerettel a tárgyév során nem éltünk. A folyamatos likviditás fenntartása érdekében nagy hangsúlyt fektetünk a kiszámlázott árbevételek pénzügyi realizálására. A kifizetések szigorított ellenőrzése, a költségtakarékos munkavállalói szemlélet bevezetése az évek során javította, azonban a tartozásokat felhalmozó üzlet bérlőkkel szemben korlátozottan tudtuk érvényesíteni a fizetési meghagyásos eljárásokat, tekintettel a veszélyhelyzet fennállására.

A koronavírus miatti veszélyhelyzet időszaka alatt és az követően is a Kft. a bérleti díj tartozások emelkedését prognosztizálta, azonban a lakossági követelés állomány esetén kis mértékű, míg az üzleti ingatlanállományt bérlők esetén - az évközben biztosított bérletdíj-kezdvmények miatt – a záró fordulónapi kintlévőség állománya kisösszegű volt. Ugyanakkor a Kft. jövőbeli törekvése is a belföldi követelés állomány szinten tartása, csökkentése. A társaság alaptevékenységéhez igazodó fizetési kötelezettségeit határidőre rendezi, a bevételek és kiadások az elmúlt időszakban egyensúlyban voltak, a pénzügyi dekád kontroll pozitív hatásai miatt.

A következő 3 évben a jelenleg érvényben lévő szerződéseink alapján a bevételek fedezik a várható kiadásokat, a Társaság gazdálkodása, pénzügyi, likviditási helyzete a jelenlegi ismereteink alapján, hosszabb távon fenntartható, azonban a jelen helyzetben fennálló veszélyhelyzettel összefüggésben kialakuló válság komoly feladat elé állítja társaságunkat is. Ugyanakkor felmérve a COVID-19 járvánnyal összefüggésben meghozott kormányzati és egyéb intézkedéseket is, arra a következtetésre jutottunk, hogy a járvány beazonosított hatásai nem lesznek negatív hatással gazdálkodásunkra, ami lényegesen bizonytalanná tenné, vagy megkérdőjelezné a KIK-FOR Kft. további működését.

Kecskemét, 2021. március 31.

Nagy Gábor Tibor
Ügyvezető Igazgató

Mellékletek

1. Önkormányzati tulajdonú (Közszolgáltatási szerződés hatálya alá tartozó) lakáskezelési ágazat gazdálkodásának alakulása
2. Üzlet, iroda és egyéb ingatlan 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 utca 5. szám alatti saját tulajdonú ingatlancsoport hasznosítása
9. Mátis Kálmán utca 10. szám alatti saját tulajdonú épülettömb lakóingatlanainak hasznosítása

ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSKEZELÉSI ÁGAZAT

(Közszolgáltatási szerződés 1. számú mellékletében nevesített ingatlanok)

2020. év

Megnevezés	adatok E Ft-ban				
	2019. év	2020. évi	2020. év	INDEX	INDEX
	Tény	Módosított	Tény	BÁZISHOZ	TERVHEZ
		Terv		%	%
Lakásbérleményből származó bevétel	198 364	229 768	239 930	120,95%	104,42%
Líftdíj bevétele	9 289	11 884	11 913	128,24%	100,24%
Víz- és csatornadíj, áram közvetített szolg.	9 651	7 579	7 500	77,71%	98,96%
Külön szolgáltatási díj (üzemeltetési hsz.díj)	24 265	24 290	29 700	122,39%	122,27%
Önkormányzati ingatlanok felújítása	19 904	60 630	30 883	0,00%	50,94%
Értékesítés nettó árbevétele	261 473	334 151	319 926	122,36%	95,74%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Követelések visszaírt összege	1 465	0	1 215	0,00%	0,00%
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	1 158	1 963	1 439	124,27%	73,31%
Költségvetésből kapott (munkaerőpiaci) támogatás	0	0	0	0,00%	0,00%
Óvadékból származó bevétel, egyéb bevétel, káresemény	1 581	1 580	1 849	116,95%	117,03%
Önkormányzattól kapott támogatás	12 952	36 000	16 067	0,00%	44,63%
Egyéb bevételek	17 156	39 543	20 570	119,90%	52,02%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>		1 465	1 215	0,00%	82,94%
Anyagköltség	28 017	38 920	38 308	136,73%	98,43%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	77 207	99 680	77 488	100,36%	77,74%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 220	2 579	2 047	167,79%	79,37%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	11 682	10 615	11 444	97,96%	107,81%
Anyagjellegű ráfordítások	118 126	151 794	129 287	109,45%	85,17%
Béreköltség	118 579	125 427	120 873	101,93%	96,37%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	10 544	10 198	11 036	104,67%	108,22%
Bérfelrakások	21 990	21 950	19 870	90,36%	90,52%
Személyi jellegű ráfordítások	151 113	157 575	151 779	100,44%	96,32%
Értékcsökkenési leírás	4 102	4 750	9 201	224,31%	193,71%
Egyéb ráfordítások	6 335	6 100	37 639	594,14%	617,03%
<i>Ebből: értékvesztés</i>		3 500	6 156	0,00%	175,89%
Általános költség	48 999	59 358	50 113	102,27%	84,42%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-50 046	-5 883	-37 523	74,98%	637,82%

ÜZLET-, IRODA ÉS EGYÉB HELYSÉG INGATLAN ÁLLOMÁNY HASZNOSTÁS

2020. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2019. év		2020. évi		INDEX BÁZISHOZ %	INDEX TERVHEZ %
	Tény		Módosított	Terv		
Üzletbérleményből származó bevétel	203 844		184 367	186 777	91,63%	101,31%
Terület bérbeadásból származó bevétel	1 361		1 339	1 352	99,34%	100,97%
Közvetített szolgáltatás továbbszámlázás	3 709		4 470	4 405	118,77%	98,55%
Egyéb bérbeadás	2 392		3 280	3 506	146,57%	106,89%
Arany János utca 6. 4019. hrsz (112/1255) ca. 65m ²	20 100		2 205	0	0,00%	0,00%
Értékesítés nettó árbevétele	231 406		195 661	196 040	84,72%	100,19%
Aktivált saját teljesítmények értéke	784		0	2 442	311,48%	0,00%
Egyéb bevételek (káresemény, kártérítés, óvadék, támogatás bevétele)	4 411		4 751	5 329	120,81%	112,17%
Egyéb bevételek	4 411		4 751	5 329	120,81%	112,17%
Anyagköltség	6 621		7 420	5 064	76,48%	68,25%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	31 128		30 722	33 740	108,39%	109,82%
Egyéb szolgáltatások értéke	177		23	305	172,32%	1326,09%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	4 194		8 512	4 341	103,51%	51,00%
Anyagjellegű ráfordítások	42 120		46 677	43 450	103,16%	93,09%
Béreköltség	27 371		27 047	27 868	101,82%	103,04%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 373		2 500	2 024	85,29%	80,96%
Bérráulékok	4 433		4 733	3 361	75,82%	71,01%
Személyi jellegű ráfordítások	34 177		34 280	33 253	97,30%	97,00%
Értékcsökkenési leírás	16 119		15 762	18 548	115,07%	117,68%
Egyéb ráfordítások	30 849		10 555	7 350	23,83%	69,64%
Ebből: értékvesztés	0		3 520	467	0,00%	0,00%
Általános költség	16 521		17 251	16 339	98,90%	94,71%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	96 815		75 887	84 871	87,66%	111,84%



Üzleti jelentés 3. számú melléklet

VAGYONKEZELÉSI ÁGAZAT

2020. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2019. év		2020. év		INDEX BÁZISHOZ %	INDEX TERVHEZ %
	Tény	Módosított Terv	Tény	Terv		
Földterületek hasznobérbeadása	3 630	3 787	6 788		187,00%	179,24%
Egyéb helyiség bérbeadása	3 043	3 910	2 971		97,63%	75,98%
Vagyonkezelésért járó megbízási díj	41 582	14 200	18 740		45,07%	131,97%
Teljesítéssel összefüggő megbízási díj	0	98 308	99 968		0,00%	101,69%
Értékesítés nettó árbevétele	48 255	120 205	128 467		266,23%	106,87%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0			0,00%	0,00%
Végrehajtás, fizetési meghagyás megtérült költségeinek bevétele	725	155	146		20,14%	94,19%
Támogatás (Földművelés)	745	1 040	2 442		327,79%	234,81%
Egyéb bevételek	1 470	1 195	2 588		176,05%	216,57%
Ebből: visszaírt értékvesztés	633	0	38		0,00%	0,00%
Anyagköltség	180	289	310		172,22%	107,27%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	34 500	8 108	10 349		30,00%	127,64%
Egyéb szolgáltatások értéke	3 342	1 910	1 396		41,77%	73,09%
Eladott áruk beszerzési értéke	4 228	0	0		0,00%	0,00%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	3	104 758	126 318		4210600,00%	120,58%
Anyagjellegű ráfordítások	42 253	115 065	138 373		327,49%	120,26%
Béreköltség	6 492	6 551	5 980		92,11%	91,28%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	386	704	595		154,15%	84,52%
Bérráfordítások	1 051	1 146	895		85,16%	78,10%
Személyi jellegű ráfordítások	7 929	8 401	7 470		94,21%	88,92%
Értékcsökkenési leírás	284	520	563		198,24%	108,27%
Egyéb ráfordítások	242	293	933		385,54%	318,43%
Ebből: elszámolt értékvesztés összege	268	0	87		0,00%	0,00%
Általános költség	8 658	3 761	3 610		41,70%	96,00%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-9 641	-6 640	-19 894		206,35%	299,61%

EGYÉB ÁGAZAT
2020. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2019. év	2020. évi	2020. év	INDEX	INDEX
	Tény	Módosított Terv	Tény	BÁZISHOZ %	TERVHEZ %
Közvetített szolg. (mérőóra alapján)	87	139	43	49,43%	30,94%
Készlet értékesítéséből származó bevétel	41	0	0	0,00%	0,00%
Egyéb árbevétele	0	0	333	0,00%	0,00%
Értékesítés nettó árbevétele	128	139	376	293,75%	0,00%
Aktivált saját teljesítmény értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Működtezésből származó bevétel - Homokbánya I.	12 840	12 840	12 840	100,00%	100,00%
Működtezésből származó bevétel - Homokbánya II.	12 840	12 840	12 840	100,00%	100,00%
Apportba kapott ingatlanok árbevétele	415	0	1 404	338,31%	0,00%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya I.	17 385	18 515	18 144	104,37%	98,00%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya II.	12 759	14 651	14 283	111,94%	97,49%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya I.	32 130	39 935	40 268	125,33%	100,83%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya II.	26 566	33 170	33 387	125,68%	100,65%
Bogács bevétele	912	912	764	83,77%	83,77%
Reklámtábla elhelyezés bevétele	148	0	0	0,00%	0,00%
Ügyviteli szolgáltatás	780	780	780	100,00%	100,00%
Tankerületi központi bevétel	13 034	0	0	0,00%	0,00%
Homokbánya 1.épület üzemeltetés	0	22 060	14 205	0,00%	64,39%
Értékesítés nettó árbevétele	129 809	155 703	148 915	114,72%	95,64%
Tárgyi eszköz értékesítés: Arany János u. 6. (153/1255) ca. 86,8 m ² Kossuth tér 6-7. 1. emelet ajtó 4. 4016/A/4 ca. 53 m ²	50 277	0	109	0,22%	0,00%
Káresemény bevétele, késedelmi kamat, bírság	0	220	97	0,00%	44,09%
Egyéb bevételek	364	211	544	149,45%	257,82%
Egyéb máshova nem sorolható bevétel	445	0	0	0,00%	0,00%
Fizetési meghagyás, Végrehajtás megtérült költsége	168	272	446	265,48%	163,97%
Lakáskiürítés megtérült költsége	147	154	77	52,38%	50,00%
Egyéb bevételek	51 401	857	1 273	2,48%	148,54%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	264	0	344	0,00%	0,00%
Anyagköltség	28 934	29 567	27 496	95,03%	93,00%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	83 038	79 928	83 013	99,97%	103,86%
Egyéb szolgáltatások értéke	171	148	249	145,61%	168,24%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Anyagjellegű ráfordítások	112 143	109 643	110 758	98,76%	101,02%
Béreköltség	19 210	42 019	22 284	116,00%	53,03%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 291	5 600	1 937	150,04%	34,59%
Bérráulékok	3 892	7 353	3 766	96,76%	51,22%
Személyi jellegű ráfordítások	24 393	54 972	27 987	114,73%	50,91%
Értékcsökkenési leírás	808	739	932	115,35%	126,12%
Egyéb ráfordítások	18 009	8 562	2 792	15,50%	32,61%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	1 641	570	508	0,00%	0,00%
Általános költség	25 720	32 339	25 104	97,61%	77,63%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	265	-49 557	-17 009		34,32%
Pénzügyi műveletek bevételei	3	1	1	33,33%	100,00%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	0,00%	0,00%
Pénzügyi műveletek eredménye	3	1	1	33,33%	100,00%
Adózás előtti eredmény	268	-49 556	-17 008		34,32%

KÜLSŐ, VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG ÁGAZAT

2020. év

Megnevezés	adatok E Ft-ban				
	2019. év	2020. évi		2020. év	INDEX
	Tény	Módosított	Tény	BÁZISHOZ	INDEX
		Terv		%	TERVHEZ
				%	%
Megrendelésre végzett karbantartásból származó bevétel	26 231	23 000	35 717	136,16%	155,29%
Egyéb tevékenységből származó bevétel	0	461	38 679	0,00%	0,00%
Egyéb máshova nem sorolható bevételek	53 856	590	568	0,00%	96,27%
Egyéb bevételek	1 532	448	454	0,00%	101,34%
<i>Ebből: visszairt értékvesztés</i>					
Egyéb bevételek	81 619	24 499	75 418	92,40%	307,84%
Anyagköltség	8 859	9 560	9 383	105,91%	98,15%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	44 872	7 344	41 560	92,62%	565,90%
Egyéb szolgáltatások értéke	401	322	384	95,76%	0,00%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 203	0	406	0,00%	0,00%
Anyagjellegű ráfordítások	55 335	17 226	51 733	93,49%	300,32%
Béreköltség	18 433	14 921	16 915	91,76%	113,36%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 271	790	1 428	112,35%	180,76%
Bérfelrakások	3 707	2 611	2 914	78,61%	111,60%
Személyi jellegű ráfordítások	23 411	18 322	21 257	90,80%	116,02%
Értékcsökkenési leírás	3 629	3 671	2 842	0,00%	77,42%
Egyéb ráfordítások	210	139	224	0,00%	161,15%
<i>Ebből: értékvesztés</i>					
Általános költség	15 201	7 670	13 556	89,18%	176,74%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-16 167	-22 529	-14 194	87,80%	63,00%

TÁRSASHÁZKEZELÉSI ÁGAZAT

2020. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2019. év	2020. évi	2020. év	INDEX	INDEX
	Tény	Módosított Terv	Tény	BÁZISHOZ %	TERVHEZ %
Társasházkezelésből származó bevétel	20 363	19 986	19 964	98,04%	99,89%
Egyéb bevétel	206	0	24	11,65%	0,00%
<i>Ebből értékvesztés visszalása</i>			24		
Bevételek összesen	20 569	19 986	19 988	97,18%	100,01%
Anyagköltség	488	550	217	44,47%	39,45%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 279	1 527	1 595	69,99%	104,45%
Egyéb szolgáltatások értéke	1	0	1	100,00%	0,00%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	50	120	0	0,00%	0,00%
Anyagjellegű ráfordítások	2 818	2 197	1 813	64,34%	82,52%
Béreköltség	12 503	10 500	9 632	77,04%	91,73%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 189	970	692	58,20%	71,34%
Bérfjárulók	2 563	1 838	1 581	61,69%	86,02%
Személyi jellegű ráfordítások	16 255	13 308	11 905	73,24%	89,46%
Értékcsökkenési leírás	142	280	250	0,00%	89,29%
Egyéb ráfordítások	0	0	0	0,00%	0,00%
Általános költség	3 589	3 064	2 510	69,95%	81,93%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-2 235	1 138	3 510	-157,03%	308,40%

KARBANTARTÁSI TEVÉKENYSÉGEK

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2019. év	2020. év	2020. év	Index Bázishoz	Index éves tervhez
	Tény	Terv	Tény	%	%
Karbantartás					
– Saját és külső kivitelező által végzett	92 400	102 000	111 076	120,21%	108,90%
– Lift karbantartás	6 595	6 000	5 142	77,96%	85,69%
Lakás karbantartás összesen	98 995	108 000	116 218	117,40%	107,61%
Nem lakás karbantartás összesen	31 128	30 000	33 740	108,39%	112,47%
Karbantartás mindösszesen	130 123	138 000	149 958	115,24%	108,66%

INGATLANFELÚJÍTÁSOK ÉS EGYÉB BERUHÁZÁSOK ALAKULÁSA

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2019. év	2020. év	2020. év	Index Bázishoz	Index éves tervhez
	Bázis	Terv	Tény	%	%
Csányi körút 14. Irodaház aula és tárgyaló	147	0	0	0,00%	
Épületek külső, belső felújítása és egyéb gépészeti felújítás	0	0	0		
Egyéb felújítás (üzletek)	5 663	0	5 470	96,59%	
Egyéb beruházás, fejlesztés	0	0	500		
Szoftver felhasználói jogosultság	0	3 000	4 940		164,67%
Vagyonértékű jogok	0	2 000	3 159		157,95%
Hardver eszközök	0	3 000	1 381		46,03%
Műszaki gépek, berendezések járművek	1 072	1 000	5 266	491,23%	526,60%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0		358		
Apportba kapott ingatlanok	21 900	0	0		
Kéttemplom köz 13-15.	51 609	0	935	1,81%	
Mátis utca 10. szám alatti lakótömb felújítása	223 370	0	0	0,00%	
Mátis utca 10. szám alatti tűzoltósági terület	2 189	0	0	0,00%	
Ingatlan felújítás, egyéb beruházás összesen	305 950	9 000	22 009	7,19%	244,54%

2020. évi befejezetlen beruházás, felújítás állomány változása

adatok E Ft-ban

	Megnevezés	Nyitó	Felújítás	Aktiválás	Záró
1617	Csányi J. körút 14. ügyfélszolgálat	2 184			2 184
1619	Homokbánya hrsz.21934/2	2 288		2 288	0
1621	Apporba kapott ingatlanok felújítása	0	1 200	1 200	0
1622	Üzletek felújítása(Széchenyi st. 4.)	0	2 401	2 401	0
1623	Üzlet felújítás(Arany J. utca 8.)	0	667	667	0
1624	Üzlet felújítás(Kéttemplom köz 13-15.)	0	2 230	1 295	934
1626	Rákóczi utca 34. üzlet felújítás	0	520	520	0
16298	Tűzoltási felvonulási terület Mátis K. utca 10.	2 189			2 189
	Összesen	6 662	7 020	8 373	5 308

SAJÁT TULAJDONÚ INGATLAN ÁGAZAT
TÉGLÁS UTCA 5. SZÁM ALATTI LAKÓINGATLAN HASZNOSÍTÁS
2020. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2019. év	2020. évi	2020. év	INDEX	INDEX
	Tény	Módosított Terv	Tény	BÁZISHOZ %	TERVHEZ %
Lakásbérleményből származó bevétel	22 946	22 946	23 918	104,24%	104,24%
Üzemeltetési díj árbevétele	4 956	4 956	5 830	117,64%	117,64%
Fűtés- melegvíz szolgáltatásból származó bevétel	5 306	6 035	5 543	104,47%	91,85%
Parkolódíjból származó bevétel	214	173	167	78,04%	96,53%
Értékesítés nettó árbevétele	33 422	34 110	35 458	106,09%	103,95%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Bérlőkijelölési jog értékesítés	15 000	15 000	15 000	100,00%	100,00%
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	285	561	531	0,00%	0,00%
Egyéb bevétel	15 285	15 561	15 531	101,61%	99,81%
Anyagköltség	6 884	7 776	4 758	69,12%	61,19%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 653	2 252	3 022	113,91%	134,19%
Egyéb szolgáltatások értéke	513	573	627	122,22%	109,42%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	1	0	0,00%	0,00%
Anyagjellegű ráfordítások	10 050	10 602	8 407	83,65%	79,30%
Bérlőköltség	6 360	8 338	6 297	99,01%	75,52%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	492	539	459	93,29%	85,16%
Bérlőjellegű ráfordítások	1 276	1 584	1 061	83,15%	66,98%
Személyi jellegű ráfordítások	8 128	10 461	7 817	96,17%	74,73%
Értékcsökkenési leírás	10 375	10 351	10 420	100,43%	100,67%
Egyéb ráfordítások	526	650	1 089	0,00%	167,54%
Ebből: értékvesztés	0	0	564	0,00%	0,00%
Általános költség	5 347	6 144	4 789	89,56%	77,94%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	14 281	11 463	18 467	129,31%	161,10%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0	0,00%	0,00%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 766	2 251	2 228	80,55%	98,98%
Pénzügyi műveletek eredménye	-2 766	-2 251	-2 228	80,55%	98,98%
Adózás előtti eredmény	11 515	9 212	16 239	141,03%	176,28%

SAJÁT TULAJDONÚ INGATLAN ÁGAZAT

MÁTIS KÁLMÁN UTCA 10. SZÁM ALATTI saját tulajdonú lakótömb hasznosítása

2020. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2019. év	2020. évi	2020. év	INDEX	INDEX
	Tény	Módosított	Tény	BÁZISHOZ	TERVHEZ
		Terv		%	%
Lakásbérlemből származó bevétel	11 582	18 942	19 942	172,18%	105,28%
Működtetési díj árbevétele	3 009	5 700	5 550	184,45%	97,37%
Fűtés és melegvíz szolgáltatás	45				
Tároló használatdíjból származó bevétel	360	696	692	192,22%	99,43%
Értékesítés nettó árbevétele	14 996	25 338	26 184	175,13%	103,34%
Aktivált saját teljesítmények értéke	11 689	0	0	0,00%	0,00%
Bérlőkijelölési jog értékesítés	14 309	24 665	24 665	172,37%	100,00%
Egyéb bevételek	173	0	0	0,00%	0,00%
Egyéb bevétel	14 482	24 665	24 665	170,31%	100,00%
Anyagköltség	880	248	161	18,30%	64,92%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 471	2 938	2 314	93,65%	78,76%
Egyéb szolgáltatások értéke	413	625	650	157,38%	104,00%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	9	1	0	0,00%	0,00%
Anyagjellegű ráfordítások	3 773	3 812	3 125	82,83%	81,98%
Béreköltség	15 214	15 840	3 567	23,45%	22,52%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	472	1 375	354	75,00%	25,75%
Bérráulások	2 980	2 772	594	19,93%	21,43%
Személyi jellegű ráfordítások	18 666	19 987	4 515	24,19%	22,59%
Értékcsökkenési leírás	9 238	14 326	14 444	156,35%	100,82%
Egyéb ráfordítások	1 175	2 975	1 253	0,00%	42,12%
Ebből: értékvesztés	0	0	78	0,00%	0,00%
Általános költség	5 930	7 456	3 969	66,93%	0,00%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	2 385	1 447	23 543	1006,10%	0,00%



2020. évi beszámoló melléklete

NYILATKOZAT

A gazdasági társaságokkal kapcsolatos egységes előírásoknak megfelelően a társaság fennálló kötelezettségének 3 évre kiterjedő finanszírozásának bemutatása.

1. A Téglás utca 5. szám alatti ingatlan beruházás finanszírozásához 2014. évben felvett fejlesztési hitel törlesztése 3 évre kiterjedően

Törlesztés éve	2021. év	2022. év	2023. év
Törlesztés éves összege	34 000 E Ft	34 000 E Ft	11 600 E Ft

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

Kecskemét, 2021. március 31.

Nagy Gábor Tibor
ügyvezető igazgató

Gaudit Gazdasági Szolgáltató KFT
6044. Kecskemét, Belsőnyír 325/E
Kovácsné Bordás Gabriella könyvvizsgáló részére

Teljességi nyilatkozat

A jelen teljességi nyilatkozat a KIK-FOR KFT 2020. december 31-ével végződő évre vonatkozó éves beszámolójának (a mérleg, az eredménykimutatás és a kiegészítő melléklet a továbbiakban együtt: „a pénzügyi kimutatások”) Önök által végzett könyvvizsgálatával kapcsolatosan készült, amely könyvvizsgálat célja annak megállapítása, hogy a Társaság által az üzleti évről készített egyszerűsített éves beszámoló a 2000. évi C. törvény ("a Számviteli törvény") előírásai szerint készült, és ennek megfelelően megbízható és valós képet ad a Társaság vagyoni és pénzügyi helyzetéről, a működés eredményéről.

Legjobb tudomásunk és meggyőződésünk szerint megerősítjük az alábbiakat:

Pénzügyi kimutatások

1. Teljesítettük a könyvvizsgálatra vonatkozó megbízási szerződésben rögzített kötelezettségeinket, amelynek megfelelően a mi felelősségünk volt a pénzügyi kimutatások Számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítése és bemutatása, valamint meggyőződésünk, hogy a pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a cég vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről. A Számviteli törvényben foglalt alapelveket következetesen alkalmaztuk a 2020. december 31-én zárult üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatások elkészítése során is.
2. Felelősségünk az olyan belső kontroll kialakítása és működtetése, amelyet a vezetés és az irányítással megbízott személyek szükségesnek határoznak meg ahhoz, hogy lehetővé tegye olyan pénzügyi kimutatások készítését, amelyek nem tartalmazznak akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást.
3. A számviteli becslések készítése során általunk alkalmazott jelentős feltételezések – a COVID miatti megnövekedett bizonytalanságot is figyelembe véve - észszerűek. A pénzügyi kimutatások készítése során tett jelentősebb becslések a Társaság pénzügyi kimutatásaiban megfelelően kerültek kimutatásra.
4. A kapcsolt felek közötti viszonyok és ügyletek elszámolása és közzététele a Számviteli törvénnyel összhangban, megfelelően történt, ideértve az ilyen ügyletekkel kapcsolatos követeléseket vagy tartozásokat, az értékesítések, beszerzések, hitelek, átruházások és pénzáadások összegét, a lízingszerződéseket, valamint a szóbeli és írásbeli garanciákat
5. Sor került minden olyan módosításra vagy közzétételre a pénzügyi kimutatásokban, amelyre vonatkozóan a pénzügyi kimutatások fordulónapja utáni időszakban bekövetkezett események miatt a Számviteli törvény helyesbítést vagy közzétételt ír elő, és amely a jelen beszámolóra hatással lehet.
6. Meggyőződésünk szerint a nem helyesbített hibás állítások – amelyeket Önök a könyvvizsgálatuk során feltártak és beazonosítottak –, valamint ezek hatásai sem önmagukban, sem összességükben nem lényegesek a pénzügyi kimutatások egésze szempontjából. A nem helyesbített hibás állítások listája, ha voltak ilyen hibák, mellékletként csatolva van a jelen teljességi nyilatkozathoz.
7. Elismerjük felelősségünket, hogy a Társaság teljesítse az általános forgalmi adó bevallással, a társasági adó bevallásával, a munkavállalók személyi jövedelemadójának levonásával, a társadalombiztosítási járulékokkal, valamint egyéb adókkal és illetékekkel kapcsolatos kötelezettségeit, továbbá megerősítjük, hogy legjobb tudomásunk szerint a mai napig minden ilyen jellegű bevallást a Társaság rendben

elkészített és beadott (ide nem értve az adózással kapcsolatban a könyvvizsgálat által feltárt hibákat, amelyeknek az adóhatósággal való utólagos elszámolásáért és rendezéséért a Társaság vezetése felel).

8. Nincs tudomásunk bármilyen egyéb lényeges tartozásról vagy követelésről, amely jelentősen befolyásolná a cégünk pénzügyi helyzetét.
9. A következőket megfelelően közzétettük a kiegészítő mellékletben a Számviteli törvénnyel összhangban:
 - a Számviteli törvény által előírt, továbbá a Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről szóló megbízható és valós kép tulajdonosok, befektetők és hitelezők részére történő bemutatásához szükséges számszerű adatokat és magyarázatokat;
 - a Társaság számviteli politikájának meghatározó elemeit és azok tárgyévi változását, a változás eredményre gyakorolt hatását
 - a mérlegen kívüli tételeket, azok jellegét, kockázatait.
10. Megerősítjük, hogy a Társaság pénzügyi kimutatásaiban megfelelően kerültek kimutatásra az alábbiak: (ha és amelyek relevánsak az alábbiak közül)

A Társaság kapcsolt vállalkozás, igazgató, tisztségviselő vagy egyéb harmadik személy - ideértve ügyfeleket - nevében tett szóbeli garanciái.

- Részvény visszavásárlási opciók vagy megállapodások; vagy opciók, részvényutalványozások, konverziók vagy más követelmények miatt fenntartott részvények.
- Pénzintézetekkel kötött egyenlegkompenzációs megállapodások vagy egyéb, készpénzegenlegeket vagy hitelkeretet korlátozó vagy más megállapodások.
- Korábban eladott eszközök visszavásárlására vonatkozó megállapodások.
- Egyéb, a szokásos üzletmeneten kívül eső megállapodások.

A rendelkezésre bocsátott információ

1. Megadtuk Önöknek az alábbiakat:
 - hozzáférést valamennyi olyan információhoz, amelyek tudomásunk szerint a pénzügyi kimutatások elkészítése szempontjából relevánsak, mint például a nyilvántartások, dokumentumok, valamint egyéb anyagok;
 - további információkat, amelyeket a könyvvizsgálat céljára kértek tőlünk; továbbá
 - korlátlan hozzáférést a gazdálkodó egységnél lévő olyan személyekhez, akiktől Önök szükségesnek tartották könyvvizsgálati bizonyíték beszerzését.
2. Valamennyi ügylet rögzítése megtörtént a számviteli nyilvántartásokban, és azokat a pénzügyi kimutatások tartalmazzák. A pénzügyi kimutatásokban nincsenek jelentős tévedések és nem kerültek jelentős tételek sem kihagyásra. A pénzügyi kimutatások minden olyan információt tartalmaznak, amelyek a Társaság pénzügyi, vagyoni és jövedelmi helyzetének megbízható és valós bemutatásához szükségesek a Számviteli törvény szerint, valamint tartalmazzák azokat a bemutatandó információkat, amelyeket a Társaságra vonatkozó törvények és jogszabályok előírnak.
3. A belső ellenőrzést érintően minden tudomásunkra jutott tényről tájékoztattuk Önöket.
4. Közöltük Önökkel azon kockázat általunk való felmérésének az eredményeit, ha a pénzügyi kimutatások csálás következtében lényeges hibás állításokat tartalmazhatnak.
5. Közöltük Önökkel a Társaságot érintő, az alábbiakban felsoroltak részvételével elkövetett csalással vagy vélt csalással kapcsolatos valamennyi információt, amelyről tudomásunk van:
 - vezetés,
 - a belső kontrollban fontos szerepet játszó munkatársak, vagy
 - mások, akik esetében a csalásnak lényeges hatása lehetett a pénzügyi kimutatásokra.
6. Közöltünk Önökkel minden a Társaság pénzügyi kimutatásait érintő, munkavállalók, korábbi munkavállalók, elemzők, szabályozók vagy mások által tett, csalásra vagy vélt csalásra vonatkozó állítással kapcsolatos információt.

7. Közöltük Önökkel minden ismert jogszabályi és szabályozási meg nem felelést vagy vélt meg nem felelést, amelynek hatásait figyelembe kellene venni pénzügyi kimutatások elkészítésekor vagy a pénzügyi kimutatásokban nyilvánosságra kellene hozni, vagy amely várható veszteség alapja lehetne. Felettes szervektől nem érkezett olyan visszajelzés, amely szerint pénzügyi számviteli beszámolási gyakorlatunk nem lenne megfelelő, vagy olyan hiányosságok mutatkoznának benne, amelyek jelentős hatással lehetnének a pénzügyi kimutatásokra. A Társaság minden szempontból teljesítette azon szerződéses megállapodásait, amelyek nem-teljesítés esetén jelentős hatással lennének a pénzügyi kimutatásokra
8. Közöltük Önökkel a gazdálkodó egység kapcsolt feleinek azonosító adatait, valamint mindazokat a kapcsolt felek közti viszonyokat és ügyleteket, amelyekről tudomásunk van. A számviteli nyilvántartás, ami a pénzügyi információ alapja, pontosan és megbízhatóan, megfelelő részletességgel tükrözi a Társaság kapcsolt felekkel megvalósult ügyleteit.
9. Jelen pénzügyi kimutatások tartalmazzák a Társaság összes olyan készpénz és bankszámla egyenlegét, valamint minden egyéb ingatlanát és vagyonát, amelyről tudomásunk van. A Társaság megfelelő jogcímmel rendelkezik a tulajdonában lévő összes eszközre, és nincsenek olyan jelentős következményekkel járó jelzálogok, biztosítékok vagy egyéb terhelések a Társaság egyetlen eszközén sem, amelyek ne lennének bemutatva a pénzügyi kimutatásokban vagy a kiegészítő mellékletben.
10. Nincsenek a Társasággal szemben olyan nem érvényesített igények, amelyek Társaságunk jogi képviselőjének véleménye szerint érvényesíthetők lennének.
11. Nincs olyan tervünk vagy szándékunk, amelyet nem hoztunk volna tudomásukra, és amely lényegesen befolyásolná eszközeink és forrásaink besorolását vagy könyv szerinti értékét.
12. Nem merültek fel olyan jelentős kérdések, amelyek szükségessé tennék az előző időszaki hibák korrigálásának külön (harmadik) oszlopban történő megjelenítését a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatásokban.
13. A Társaság vezetésének, illetve az irányítással megbízott személyeknek nincs tudomása olyan eseményekről, amelyek a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló hatályos törvényben meghatározott visszaélések fogalmát kimerítenék.
14. A GDPR jogszabályokban foglalt előírásoknak megfeleltünk.
15. Jelen nyilatkozat megtételének időpontjáig nem jutott tudomásunkra semmiféle olyan ügy vagy eset, amely jelentős hatással lehetne a 2020.december 31-én zárult üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatásokra és az azokkal kapcsolatban közzétett információkra. Nincs ismeretünk olyan tényről, amely lényeges, kedvező vagy kedvezőtlen, változást idézett vagy idézhet elő a Társaság pénzügyi helyzetében vagy tevékenysége eredményében.
16. Nincs ismeretünk olyan tényről, amely lényeges, a tevékenység folytatása elvét esetlegesen megkérdőjelező változást idézett vagy idézhet elő a Társaság pénzügyi helyzetében vagy tevékenysége eredményében. A kedvezőtlen gazdasági környezet kihívásainak meg kívánunk, és meg is tudunk felelni.

Nagy Gábor Tibor
ügyvezető igazgató

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó KFT tulajdonosainak

Vélemény

Elvégeztük a **KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó KFT** („a Társaság”) 2020. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 2.285.262 E Ft, az adózott eredmény 35.154 E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2020. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „*A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége*” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a **KIK_FOR KFT** 2020. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Handwritten signature

Véleményünk szerint a KIK-FOR KFT 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a KIK-FOR KFT 2020. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóban a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrolléért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felelős a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt

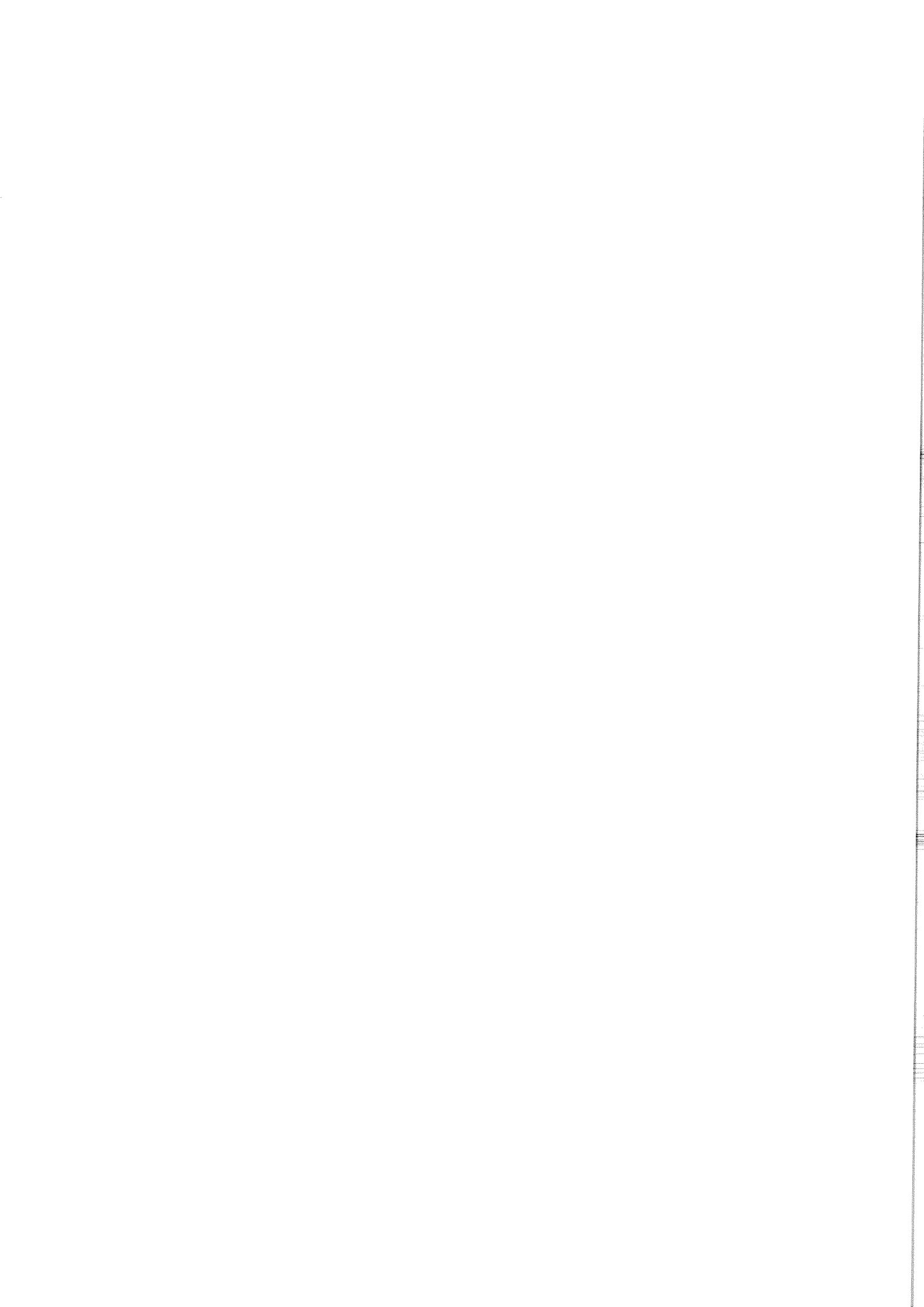
Arvidsson

a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben, fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Kecskemét, 2021. március 31.


Kovácsné Bordás Gabriella
könyvvizsgáló 002185
Gaudit Gazdasági Szolgáltató KFT
6044. Kecskemét, Belsőnyír 325/E
MKVK 000393



J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Kivonat

a KIK-FOR Kft-nél 2021. május 6-án megtartott
Felügyelő Bizottság ülésének jegyzőkönyvéből

17/2021.(V.06.) sz. FB határozat:

Az évközi ellenőrzések során szerzett tapasztalatokat és a beszámolóról készített könyvvizsgálói jelentést figyelembe véve, a Felügyelő Bizottság a KIK-FOR Kft. 2020. évről készített beszámolóját az alábbi adatokkal egyhangúlag, 5 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodás mellett a tulajdonosnak elfogadásra javasolja:

A KIK-FOR Kft. 2020. évi gazdasági tevékenységéről készített 2020. évi éves beszámoló fő adatai:

Befektetett eszközök	2 121 865 E Ft
Forgóeszközök	155 679 E Ft
Aktív időbeli elhatárolások	7 718 E Ft
Saját tőke	1 468 335 E Ft
Céltartalékok	19 690 E Ft
Kötelezettségek	456 389 E Ft
Passzív időbeli elhatárolások	340 848 E Ft
Mérlegfőösszeg	2 285 262 E Ft
Adózás előtti eredmény	39 543 E Ft
Adózott eredmény	35 154 E Ft

A Felügyelő Bizottság – az érvényes jogszabályokon alapuló kötelezettségének eleget téve – megvizsgálta a KIK-FOR Kft. 2020. évi beszámolóját és megállapította, hogy az a vonatkozó jogszabályok által előírt alaki, tartalmi és formai követelményeknek megfelelően került összeállításra. A mérleg, az eredménykimutatás, a kiegészítő melléklet és az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásai szerint teljes részletességgel, áttekinthetően mutatja be a vállalkozás vagyoni pénzügyi és jövedelmi helyzetét, ezekről megbízható és valós képet ad. Felügyelő Bizottság szabálytalanságot nem tapasztalt, megállapította, hogy a Vállalkozás a rábízott vagyonnal a tőle elvárható gondossággal gazdálkodott.

Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslat

A Felügyelő Bizottság javasolja a tulajdonosnak, hogy a KIK-FOR Kft. 2020. évi 35 154 E Ft adózott eredményét eredménytartalékba helyezze és tartalékot képezzen; azt 2021. évre a koronavírus gazdasági hatásai miatt - a saját tulajdonú üzlet-, iroda és egyéb helyiség ingatlanállományt érintő hasznosítás - bevétel kiesésére fordítsa.



Király József
Felügyelő Bizottság elnöke

A jegyzőkönyvi kivonatot
hitelesítette:



Pászti András
Felügyelő Bizottság alelnöke



Hódiné Madari Márta
jegyzőkönyvvezető