



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

ÉVES BESZÁMOLÓ
A TÁRSASÁG
2021. évi
TEVÉKENYSÉGÉRŐL

Kecskemét, 2022. március 31.

Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Táblázatok a kiegészítő melléklethez:

1. *számú táblázat* Mutatók a vállalkozás vagyonának, likviditásának, anyagi helyzetének átfogó elemzéséhez
2. *számú táblázat* Tárgyi eszközök és immateriális javak állományváltozása
3. *számú táblázat* Az aktív és passzív időbeli elhatárolások
4. *számú táblázat* Cash Flow kimutatás

Üzleti jelentés

Mellékletek az üzleti jelentéshez:

1. *számú melléklet* Önkormányzati tulajdonú *(Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt)* lakáskezelési ágazat gazdálkodásának alakulása
2. *számú melléklet* Üzletvagyonállomány hasznosítása
3. *számú melléklet* Vagyonkezelési tevékenység alakulása
4. *számú melléklet* Egyéb tevékenység gazdálkodásának alakulása
5. *számú melléklet* Külsős, vállalkozási tevékenység alakulása
6. *számú melléklet* Társasházkezelés alakulása
7. *számú melléklet* Téglás utca 5. szám alatti saját tulajdonú ingatlancsoport hasznosítása
8. *számú melléklet* Mátis utca 10. szám alatti saját tulajdonú lakótömb hasznosítása
9. *számú melléklet* Felújítási tevékenység
10. *számú melléklet* Lakóingatlan karbantartás-, ingatlanfelújítások- és beruházások alakulása

Nyilatkozat a fennálló kötelezettségek 3 évre terjedő finanszírozásáról

Teljességi nyilatkozat

Független könyvvizsgálói jelentés

Felügyelő Bizottsági határozat

Vezetői összefoglaló a 2021. évi beszámolóhoz

A KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. 2021. évben is a tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város által elfogadott 2021. évi Üzleti terv szerint, a felügyelő bizottság határozatait, valamint a rá vonatkozó jogi szabályozás rendelkezéseit betartva végezte tevékenységét. A cégvezetés az elmúlt időszakban is ügyelt a törvényes rend betartására.

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

A Társaság jelentős feladata 2015. november 1. napjától kezdődően a közszolgáltatási szerződés keretében végzett lakásgazdálkodás; a Kft. gyakorolja az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok bérbeadói jogait, és ellátja egyéb feladatait. A Kft. tevékenységei közé tartozik az önkormányzati mezőgazdasági és egyéb művelési ágú földterületek vagyonkezelői feladatainak végrehajtása (276 db külterületi - nem kivett és 56 db kivett - és 2 db belterületi ingatlan tekintetében). 2021. év fordulónapjára vonatkozóan 1319 db (melyből 1079 db Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt, 240 db Homokbányán lévő) önkormányzati tulajdonú lakás, 112 db üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítását, valamint fordulónapon 45 db társasházban 1 354 db albetét (lakás, üzlet, iroda, valamint garázs) közös képviselőt láttuk el, 102 db saját tulajdonú lakás kezelését, hasznosítását, valamint felújítási munkákat végzett a Kft.

A Kft. 2021. évben nyereségesen valósította meg célkitűzéseit. Az értékesítés nettó árbevétele 910 099 E Ft, a társaság adózás előtti eredménye 14 922 E Ft volt.

Kiemelt gazdasági események

- **A 603/2020. (XII. 18.) a koronavírus-világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges gazdasági intézkedésről szóló** kormányrendelet előírásai alapján a rendelet hatálybalépésének napjától a helyi önkormányzat és annak többségi tulajdoni részesedésével működő gazdasági társaság új díjat nem vezethetett be, 2021. december 31. napjáig új díjat nem állapíthatott meg, meglévő díjat új kötelezett köre nem terjeszthette ki.
- Az időszak legjelentősebb gazdasági eseménye a **2021. tavaszi intézkedések gazdasági hatása miatt következett be, mely során az üzletbérlők felé 34 m Ft + Áfa összegben bérletidő-fizetési mentesség került érvényesítésre.**
- **A veszélyhelyzet elrendelésével összefüggésben megnövekedtek mind a tömbösen elhelyezkedő önkormányzati és saját tulajdonú tömbházak, mind a székház közös helyiségeinek takarítási feladatai** az ingatlanok bérlői és a Kft. munkatársai védelmének érdekében.
- **A Kft. 2021. évi tervezett fejlesztéseket** - a COVID-19 vírus terjedés lassítása érdekében hozott intézkedések hatásai miatt - teljeskörűen nem tudta megvalósítani, azonban a jelentős informatikai és szoftvervezetési fejlesztések folytatódtak. A Kft. az év II. felében 2 db környezetkímélő tehergépjárművet szerzett be zártvégű pénzügyi lízing konstrukció keretében.
- Az év során mindösszesen 137 580 E Ft összegű munkát rendelt meg a Kft. közbeszerzés nyertes vállalkozótól. A Társaság a tárgyidőszakban az **önkormányzati tulajdonú ingatlanvagyon karbantartására 95 509 E Ft összeget fordított**, mely a 2020. évi bázisértékétől 14,0 %-kal, 15 568 E Ft-tal maradt el. A bázisidőszakhoz hasonlóan az idei üzleti év célkitűzése is az üresen állási ráta csökkenése volt; vagyis a Kft. kezelésében lévő lakásállomány bérbeadása minél gyorsabban valósuljon meg és ebből többlet árbevétel realizálódjon. 2021. év fordulónapjára vonatkozóan mindösszesen 193 db (175 db Közszolgáltatási szerződéssel és 18 db megbízási szerződéssel kezelt homokbányai) önkormányzati tulajdonú lakóingatlan állt üresen a bérlő elhalálózása, nagyobb albérlés vállalása, házasság felbontása, munkahelyváltás, vidékre költözés és a felújítási keretösszeg csökkenése miatt.

A gazdálkodást befolyásoló tényezők

- 2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-ig terjedő határozott időtartamra **közszolgáltatási szerződés keretében valósul meg** a KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő *fordulónapra* szólóan 1079 darab ingatlant számláló **lakásállomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása, valamint az ezzel összefüggésben felmerülő egyéb feladatok ellátása**. Ezen felül Homokbányán 240 db lakóingatlan - megbízási díj ellenében történő - üzemeltetése a Kft. feladata.
- A KMJV Önkormányzata költségvetéséről szóló 7/2021. (II.17.) önkormányzati rendelete **1612241 KIK-FOR Kft. lakás és vagyonkezelői tevékenysége megnevezésű előirányzatán a működési célú támogatások soron** 43 299 E Ft biztosított, összhangban a Közszolgáltatási szerződés III. 5. pontjával, mely alapján Támogatási szerződésben biztosítja a tulajdonos az Önkormányzat kötelezően ellátandó feladatát (*Mötv. 13. § (1) 9. pont*) képező lakásgazdálkodás bevétellel nem fedezett kiadásainak kompenzálását.
- Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között 2021. április 13-án 2021. évre szólóan Vállalkozási szerződés kötött a tárgyévi módosított felújítási tervben szereplő önkormányzati tulajdonú ingatlanok felújítására vonatkozóan *bruttó* 21 962 E Ft összegben (I. ütem). KMJV Önkormányzat költségvetési rendeletében e soron a szükséges előirányzat rendelkezésre állt 66 000 E Ft összegben, így az év során nettó 28 292 E Ft, mindösszesen bruttó 35 930 E Ft összegű felújítást bonyolított a Kft.
- A 2015. januártól **20 db saját tulajdonú lakás bérbeadása**, üzemeltetése, parkoló bérbeadása 2016. május 1-től **40 db** lakással bővült. A lakásokat - a térség nagyvállalatával kötött bérlőkijelölési jogról szóló szerződésben foglaltaknak megfelelően - a nagyvállalat munkavállalói részére adta bérbe a Kft. Ezen szerződés - további 5 évvel - meghosszabbításra került. A lakóingatlanok üzemeltetése kimagasló színvonalon működik, a bérlők és a bérlőkijelölő megelégedésére. 2019. május 13. napjától további **38 db** lakóingatlannal bővült a saját tulajdonú lakásállomány, *mely további 4 db lakóingatlannal egészült ki*; így **mindösszesen 102 db a saját tulajdonú lakóingatlanok száma**.
- **Az üzlet bérbeadási tevékenységünk még mindig magas kihasználtság mellett működik**. 2020. június 30-án 8 db üres üzletünk volt, december 31. fordulónapra vonatkozóan 6 db, mely 2021. félévére 8 db-ra emelkedett, 2021. év fordulónapján 9 db hasznosítás nélküli helyiségünk volt.
- **2021. évben a társasházkezelés területén új közösképviseleti megbízással bővült tevékenységünk, azonban egy társasházi megbízással megszűnt, így a fordulónapra 45 db társasházat kezelt a KIK-FOR Kft.**

A társaság **adózás előtti eredménye 14 922 E Ft.**

Az **értékesítés nettó árbevétele 910 099 E Ft.**

Az **anyagjellegű ráfordítások összege 498 496 E Ft.**

A **személyi jellegű ráfordítások tendált összértéke 358 227 E Ft**, a bázisértéknek 113,3%-a.

Az **átlagos statisztikai állományi létszám** 2021. évben **63,72 fő** volt.

Az év során a **cég fizetőképessége, pénzügyi helyzete folyamatosan fenntartható, kiegyensúlyozott volt**. A Társaság a folyamatos likviditás fenntartása céljából **előrelátóan gondoskodott folyószámlahitelről**, mely a tárgyévben felhasználásra és visszafizetésre került.

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

A lakossági (önkormányzati és homokbányai lakások) kintlévőség-állománya 22 153 E Ft, az összes lakossági követelésállomány 25 299 E Ft volt, köszönhetően a csekély mértékű bérlési díjnak, illetve az előző években végrehajtott, nagy összegű értékvesztés elszámolásának. 2017. évben bevezetésre kerülő külön szolgáltatási díjként a bérlők felé áthárított közös költség ugyanakkor a követelésállomány növekedését nem eredményezte. **609/2020. (XII.18.) veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérlési szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló kormányrendelet alapján** a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében **fennálló lakásbérlési szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérlési díj megemelését eredményezze**, így

az egységnyi bérleti díj emelésére sem került sor. KMJV Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzati lakások lakbéréről szóló 12/2016 (VI.30) számú önkormányzati rendelete alapján a bérleti díjak utolsó korrekciója 2020. január 1. napjától valósult meg.

Jelenleg a legmagasabb kategóriaként meghatározott költségvel bérbeadott lakás lakbérére 946 Ft/m²/hó, hasonló lokációval rendelkező és minőségű lakások piaci bérletének átlagára 1926 - 2864 Ft/m²/hó között alakult.

Kötelezettségek értéke 497 888 E Ft, az előző évhez képest 9,1 %-kal emelkedett; határidőre ki nem egyenlített tartozása a Kft-nek nincs. *Részletes adatokat a Kiegészítő melléklet tartalmaz.*

A **saját tőke** növekedése 0,9 %, összege 1 468 335 E Ft-ról 1 480 851 E Ft-ra növekedett.

Az **EBITDA mutató** - üzleti eredmény + értékcsökkenés - a tevékenység jövedelemtermelő képességét fejezi ki. 2020. évi 102 612 E Ft-ról, 2021. évben 70 421 E Ft-ra csökkent.

Az eszközarányos mutató (ROA) - az adózott eredmény és az eszközök aránya - a cégre jellemző 0,52 %-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 mutatott, 2021. évben 0,85 %-ra csökkent.

Az árbevétel arányos jövedelmezőség mutató (ROS) - az adózott eredmény, a nettó árbevétel és egyéb bevétel összegének aránya - mutató értéke a tárgyévben 1,28 %-ra változott.

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

Az év során a **cég fizetőképessége folyamatosan biztosított volt. Év végére 148 778 E Ft pénzeszköz realizálódott.** A pénzügyi helyzet kiegyensúlyozott volt a tárgyévben. A forgóeszközök aránya a rövidlejáratú kötelezettséghez, a *likviditási mutató* 63,10%; társaságunk elkülönítetten mutatja ki a jövőbeni, stratégiai fejlesztések önrészét.

A **foglalkoztatotti létszám** 2021. évben **63,72 fő** volt, melyből teljes munkaidőben foglalkoztatott 54,27 fő, nem teljes munkaidőben foglalkoztatott 9,45 fő volt; ezen felül 5 fő Felügyelő Bizottsági tag kísérte figyelemmel a Kft. munkáját.

A Kft. 2021. 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 125 161 E Ft, amely a vagyonkezelésbe adott 116 057 E Ft értékű földterületekkel és 9 104 E Ft összegű ingatlanokkal kapcsolatos vagyonkezelői kötelezettségből adódik.

Cégünk szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázis nyilvántartásban, adó és egyéb fizetési kötelezettségeit folyamatosan teljesíti, adó és egyéb köztartozásunk nincs. Társaságunk évente 13 féle adó címen mintegy 230 450 E Ft-ot a központi költségvetésbe, míg a 8 féle helyi adónemekre összesen 23 244 E Ft-ot teljesített.

Tulajdonosi, hivatali belső ellenőrzés nem volt, azonban hatósági ellenőrzés történt 2021. évben, felügyelő bizottsági ellenőrzések munkaterv szerint megvalósultak.

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

adatok E Ft-ban

Ssz.	Tétel megnevezése	2020. év TÉNY (0)	2021. év MÓDOSÍTOTT TERV (T)	2021. év TÉNY (I)	Index % 2021 / 2020 TÉNY (I) / TÉNY (0)	Index % 2021 / 2021 TÉNY (I) / TERV (T)
A.	A. Befektetett eszközök	2 121 865	2 393 070	2 100 445	99,0%	87,8%
I.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	4 967	6 908	6 458	130,0%	93,5%
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	4 524	6 413	5 630	124,4%	87,8%
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					
3.	Vagyoni értékű jogok	443	495	828	186,9%	167,3%
4.	Szellemi termékek					
5.	Üzleti vagy cégérték					
6.	Immateriális javakra adott előlegek					
7.	Immateriális javak értékhelyesbítése					
II.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	2 104 598	2 066 862	2 081 687	98,9%	100,7%
1.	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 080 793	2 036 524	2 051 384	98,6%	100,7%
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	11 457	15 431	20 428	178,3%	132,4%
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	7 040	7 107	9 670	137,4%	136,1%
5.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	5 308	7 800	205	3,9%	2,6%
6.	Beruházásokra adott előlegek					
7.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése					
III.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	12 300	319 300	12 300	100,0%	3,9%
1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban		307 000			
2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban					
3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés					
4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban					
5.	Egyéb tartós részesedés	12 300	12 300	12 300	100,0%	100,0%
B.	B. Forgóeszközök	155 679	130 101	225 111	144,6%	173,0%
I.	I. KÉSZLETEK	1 080	1 080	4 170	386,1%	386,1%
1.	Anyagok	724	724	722	99,7%	99,7%
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			3 146		
4.	Késztermékek					
5.	Áruk	356	356	302	84,8%	84,8%
6.	Készletekre adott előlegek					
II.	II. KÖVETELÉSEK	80 454	92 836	72 163	89,7%	77,7%
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	63 530	74 336	36 653	57,7%	49,3%
2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben					
5.	Váltókövetelések					
6.	Egyéb követelések	16 924	18 500	35 510	209,8%	191,9%
7.	Követelések értékelési különbözete					
8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete					
III.	III. ÉRTÉKPAPÍROK					
1.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban					
2.	Jelentős tulajdoni részesedés					
3.	Egyéb részesedés					
4.	Saját részvények, saját üzletrészek					
5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok					
6.	Értékpapírok értékelési különbözete					
IV.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	74 145	36 185	148 778	200,7%	411,2%
1.	Pénztár, csekkek	186	985	180	96,8%	18,3%
2.	Bankbetétek	73 959	35 200	148 598	200,9%	422,2%
C.	C. Aktív időbeli elhatárolások	7 718	30 415	80 941	1048,7%	266,1%
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	6 095	25 700	78 280	1284,3%	304,6%
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 623	4 715	2 661	164,0%	56,4%
3.	Halasztott ráfordítások					
	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	2 285 262	2 553 586	2 406 497	105,3%	94,2%

Nagy Gábor Tibor
ügyvezető igazgató

Mérleg PASSZÍVÁK 2021. év

adatok E Ft-ban

Ssz.	Tétel megnevezése	2020. év TÉNY (O)	2021. év MÓDOSÍTOTT TERV (T)	2021. év TÉNY (I)	Index % 2021 / 2020 TÉNY (I) / TÉNY (O)	Index % 2021 / 2021 TÉNY (I) / TERV (T)
D.	D. Saját tőke	1 468 335	1 760 088	1 480 851	100,9%	84,1%
I.	I. JEGYZETT TŐKE	1 019 590	1 326 590	1 019 590	100,0%	76,9%
	<i>Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken</i>					
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	330 162	350 884	365 172	110,6%	104,1%
V.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	55 910	53 955	56 055	100,3%	103,9%
VI.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK					
1.	Érték helyesbítés értékelési tartaléka					
2.	Valós értékelés értékelési tartaléka					
VII.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	35 154	1 140	12 515	35,6%	1097,8%
E.	E. Céltartalékok	19 690	19 690	21 542	109,4%	109,4%
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	19 690	19 690	21 542	109,4%	109,4%
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre					
3.	Egyéb céltartalék					
F.	F. Kötelezettségek	456 389	421 922	497 888	109,1%	118,0%
I.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK					
II.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	181 277	127 887	141 130	77,9%	110,4%
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök					
2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények					
3.	Tartozások kötvénykibocsátásból					
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	45 600	11 600	15 969	35,0%	137,7%
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek					
9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	135 677	116 287	125 161	92,2%	107,6%
III.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	275 112	294 035	356 758	129,7%	121,3%
1.	Rövid lejáratú kölcsönök					
	<i>- ebből: az átváltoztatható és változó kötvények</i>					
2.	Rövid lejáratú hitelek	34 000	34 000	36 231	106,6%	106,6%
3.	Vevőktől kapott előlegek	69 082	82 256	61 198	88,6%	74,4%
4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	39 886	45 069	130 647	327,6%	289,9%
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	132 144	132 710	128 682	97,4%	97,0%
10.	Kötelezettségek értékelési különbözete					
G.	G. Passzív időbeli elhatárolások (104-106. sorok)	340 848	351 886	406 216	119,2%	115,4%
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	229 210	242 934	276 245	120,5%	113,7%
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	21 428	21 250	41 918	195,6%	197,3%
3.	Halasztott bevételek	90 210	87 702	88 053	97,6%	100,4%
	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	2 285 262	2 553 586	2 406 497	105,3%	94,2%


Nagy Gábor Tibor
ügyvezető igazgató

**Eredménykimutatás
Összköltség eljárással
2021. év**

adatok E Ft-ban

Tétel-szám	Tétel megnevezése	2020. év TÉNY (0)	2021. év MÓDOSÍTOTT TERV (T)	2021. év TÉNY (I)	Index % 2021 / 2020 TÉNY (I) / TÉNY (0)	Index % 2021 / 2021 TÉNY (I) / TERV (T)
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	949 962	874 955	910 099	95,8%	104,0%
02.	Export értékesítés nettó árbevétele					
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01 + 02)	949 962	874 955	910 099	95,8%	104,0%
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			3 146		
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	2 442		538	22,0%	
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03 + 04)	2 442		3 684	150,9%	
III.	Egyéb bevételek	70 765	90 210	69 384	98,0%	76,9%
	<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>1 597</i>	<i>3 100</i>	<i>5 442</i>	<i>340,8%</i>	<i>175,5%</i>
05.	Anyagköltség	90 728	101 034	96 525	106,4%	95,5%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	287 567	257 824	369 148	128,4%	143,2%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	11 144	11 251	10 835	97,2%	96,3%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke					
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	142 509	117 578	21 988	15,4%	18,7%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05 + 06 + 07 + 08 + 09)	531 948	487 687	498 496	93,7%	102,2%
10.	Bérek	254 578	295 575	295 845	116,2%	100,1%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	20 873	26 689	20 699	99,2%	77,6%
12.	Bérfelrakások	40 839	52 677	41 683	102,1%	79,1%
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10 + 11 + 12)	316 290	374 941	358 227	113,3%	95,5%
VI.	Értékcsökkenési leírás	60 843	54 908	53 890	88,6%	98,1%
VII.	Egyéb ráfordítások	72 319	44 268	56 023	77,5%	126,6%
	<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>7 860</i>	<i>6 093</i>	<i>10 788</i>	<i>137,3%</i>	<i>177,1%</i>
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I ± II + III - IV - V - VI - VII)	41 769	3 361	16 531	39,6%	491,8%
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés					
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	2	1	223	11150,0%	22300,0%
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei					
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13 + 14 + 15 + 16 + 17)	2	1	223	11150,0%	22300,0%
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	2 228	1 927	1 832	82,2%	95,1%
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18 + 19 + 20 + 21 + 22)	2 228	1 927	1 832	82,2%	95,1%
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII - IX)	-2 226	-1 926	-1 609	72,3%	83,5%
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (± A ± B)	39 543	1 435	14 922	37,7%	1039,9%
X.	Adófizetési kötelezettség	4 389	295	2 407	54,8%	815,9%
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (± C - X)	35 154	1 140	12 515	35,6%	1097,8%

Nagy Gábor Tibor
ügyvezető igazgató



KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
2021. 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, működése eredményének megbízható és valós bemutatásához a tulajdonosok, a befektetők és a hitelezők számára.

A számviteli törvény 88. § - 94/A. §-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 68.20 '08)

Egyéb kiemelt tevékenységek:

- ingatlankezelés TEAOR 68.32 '08
- építményüzemeltetés TEAOR 81.20 '08
- saját tulajdonú ingatlan adásvétele TEAOR 68.10 '08
- mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás TEAOR 71.12 '08
- szakipari munkák végzése TEAOR 43.11 '08, 43.12 '08, 43.21 '08, 43.31 '08, 43.33 '08, 43.34 '08, 43.99 '08.

Jelenlegi törzstőke: 1 019 590 E Ft

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

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

A vállalkozás képviselőjére jogosult:**Nagy Gábor Tibor ügyvezető igazgató, önállóan**

(lakcíme: 6000 Kecskemét, Belsőnyír tanya 112.), illetve

Szöllősi-Varga Tünde Valéria (lakcíme: 6000 Kecskemét, Semmelweis utca 18.) **és Dobosi Zsolt Richárd** (lakcíme: 6000 Kecskemét, Szolnoki hegy tanya 32.) **együttesen.**

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

Könyvvizsgáló: GAUDIT Gazdasági Szolgáltató Kft. 6044 Kecskemét, Belsőnyír 325/E szám (kamarai tagsági szám: 000393). A könyvvizsgálat ellátására kijelölt személy: Kovácsné Bordás Gabriella (an.: Zsiga Julianna) 6044 Kecskemét, Belsőnyír 325/E. szám alatti lakos, (kamarai tagsági szám: 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 2021. év végi mérlegfőösszeg 2 406 497 E Ft, amely 5,3%-kal magasabb, mint az előző évi mérlegfőösszeg értéke.

2021. évben a Társaság nettó árbevétele 910 099 E Ft, melynek 34,5%-a a Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt önkormányzati tulajdonú lakáskezelési ágazat, 19,9%-a üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítása, 17,0%-a egyéb tevékenység (főként a homokbányai lakások bérbeadása, fűtés-melegvíz szolgáltatás), 2,7%-a vagyonkezelési tevékenység, 4,6%-a Téglás utca 5. szám alatti ingatlan ágazat, 2,8%-a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti ingatlan bérbeadási tevékenység, 8,1%-a külsős vállalkozási tevékenység (megrendelésre végzett munkák), 2,2%-a társasházkezelés, 8,3%-a felújítási tevékenység ellátásával kapcsolatos bevétel.

A Kft. társasági jogi státusza, tulajdonosi szerkezete

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

A kapcsolt vállalkozási viszonyban álló társaságok 2021. december 31-én

- a) Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, 6000 Kecskemét, Kossuth tér 1., mint tulajdonos, KIK-FOR Kft., mint 100%-os önkormányzati tulajdonú társaság
Kecskeméti Városfejlesztő Kft., 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14.
Kecskeméti Városgazdasági Nonprofit Kft., 6000 Kecskemét, Béke fasor 71/A.
Kecskeméti Városüzemeltetési Nonprofit Kft., 6000 Kecskemét, Béke fasor 71/A.
Kecskeméti Termosztar Hőszolgáltató Kft., 6000 Kecskemét, Akadémia krt. 4.
Bácsvíz Víz- és Csatornaszolgáltató Zrt., 6000 Kecskemét Izsáki út 13.
Városi Alapkezelő Zrt., 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14.
Kecskeméti Televízió Nonprofit Kft., 6000 Kecskemét, Szabadság tér 2.
Hírös Agóra Kulturális és Ifjúsági Központ Nonprofit Kft., 6000 Kecskemét, Deák Ferenc tér 1., valamint
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és egyes intézményei.
- b) Kecskeméti Lapok Kft., 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14., melynek 51,8%-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft.
- c) Alföldi Lapok Kft., 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14., melynek 100%-ban tulajdonosa a Kecskeméti Lapok 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-, iroda- és egyéb helyiségek nyereséges, hatékony működtetése, illetve hasznosítása,**
- az önkormányzati **földterületek vagyongazdálkodási feladatainak** végrehajtása,
- **társasház kezelési feladatok** ellátása,
- **épületüzemeltetési feladatok** teljesítése,
- nyereség orientált **külső vállalkozási tevékenység** végzése.

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

A vállalkozás számviteli politikájának főbb vonásai

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

A Kft. a **következetesség és összemérés elvét betartva készíti el** a kiegészítő mellékletet. A törvény nyújtotta választási lehetőségek közül a 8. § (2) bekezdésében meghatározott „A” változatú éves beszámoló formát alkalmazzuk, melyet kettős könyvvitellel támasztunk alá.

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

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

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

Az év végi mérlegkészítés időpontja január 31., a félévi mérlegkészítés időpontja július 31.

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

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

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

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

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

Társaságunk az **eredménykimutatást összköltségeljárással** készíti el.

A Kft. a költségeit az 5-ös számlaosztályban - költségnevek 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 betét-elhelyezések kamatait, a beruházási hitelek kamatait mutatjuk ki.

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

Amortizációs politika

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

Az értékcsökkenést költségként az aktiválás időpontjától a tárgyév végéig, az egy évre megállapított érték időarányos részét havonta számoljuk el. A 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 visszaírását akkor alkalmazzuk, ha a piaci érték a könyv szerinti értéket 15%-kal meghaladja. A visszaírást az előző években elszámolt terven felüli értékcsökkenés mértékéig számoljuk el.

Mérlegtételek elszámolási szabályai

Az **immateriális javak** közt **vagyoni értékű jog**ként tartjuk nyilván a használati jogokat, valamint a szoftver termékek (Nexon bér, Andoc Dokumentum-, irat- és folyamatkezelő rendszer, LIBRA 6i könyviteli és egyéb irodai szoftverek) használatának jogát. Az amortizáció elszámolásához általánosan 33%-os leírási kulcsot alkalmazzuk. Alapítás-átszervezésként mutatjuk ki a (munkafolyamatok változtatásával együtt járó) szoftverezettség fejlesztéséhez kapcsolódó bevezetési díjakat, azokat 5 év alatt írjuk le.

A **tárgyi eszközök** bekerülési, előállítási értékét az általános számviteli szabályok szerint állapítjuk meg.

Értékhelyesbítés: bár a tárgyi eszközök egy részénél (pl. ingatlanok) a mérlegkészítéskori 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 záraskor a mérlegbe az értékvesztéssel csökkentett összeg kerül. A december 31-én fennálló határidőn túli vevőkövetelésekre a társaság egyedi értékvesztést számol el. Behajthatatlanná vált követelést a mérlegben nem szerepeltetünk, azt egyéb ráfordításként elszámoljuk. A behajthatatlanná minősítést a Számviteli törvénynek megfelelően dokumentáljuk.

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

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

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

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 érték helyesbítést nem számolt el.

Lekötött tartalék: DAOP-5.1.2/C-14-k2-2014-0001 számú pályázatban érintett Kéttemplom köz üzleteinek felújítására képzett lekötött tartalék, illetve a 2015. július 1-én vagyonkezelésbe átvett irodák bevételeiben megtérülő értékcsökkenés, valamint az Andoc Dokumentum-, irat és folyamatkezelő rendszer bővítéséhez kapcsolódó iktató-, szerződésnyilvántartó- és műszakmodullal, továbbá a Nexon Port kialakításával, bevezetésével és a társaság új arculatának kialakításával 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.

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

Rövid lejáratú kötelezettség az egy évnél rövidebb ideig fennálló kötelezettség, valamint a hosszú lejáratú kötelezettség összegéből a mérleg fordulónapját követő egy üzleti éven belül esedékes törlesztőrész. A kötelezettségeket a mérlegben könyv szerinti értékben mutatjuk ki. **Szállítóállományként** vesszük figyelembe azokat az beérkezett számlákat, amelyek teljesítési időpontja 2021. évi, és a mérlegkészítés időpontjáig beérkeznek. A számviteli szabályok szerint a kötelezettség a fizikai teljesüléskor keletkezik.

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 igény, késedelmi kamat, kártérítés,
- a szerződés elszámolási egységével kapcsolatban az előző üzleti év(ek)ben és a tárgyévben együttesen elszámolt nettó árbevételének azt a részét, 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 tárgyévét követő év január 31-ig leltárt készítünk, melyet felelősségi nyilatkozattal ellátva a tulajdonos felé továbbítunk.

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

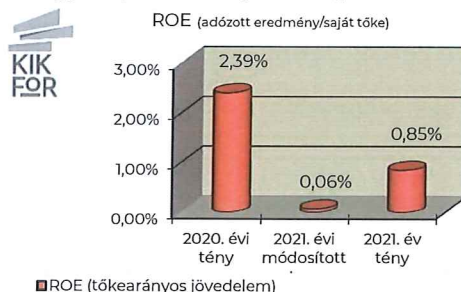
KIK-FOR Kft, mint vagyonkezelő éves összesített és részletezett pénzügyi elszámolást készít, valamint évi 2 alkalommal (VI. 30. és XII. 31.) kettős könyvvitel rendszerében rögzített adatok alapján beszámolót készít.

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

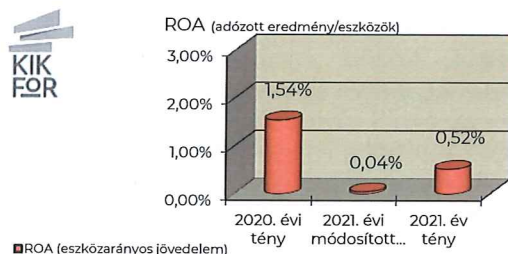
A Kft. vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének elemző bemutatása

(1. számú táblázat)

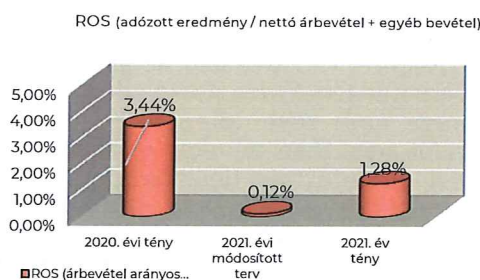
A tőke működtetés jövedelmezőségét mérő mutató (ROE) az előző évi 2,39%-os értékhez képest 0,85%-ra változott. A saját tőke működtetés hatékonysága azt mutatja meg, hogy a Kft. milyen jövedelmezően gyarapította saját tőkéjét.



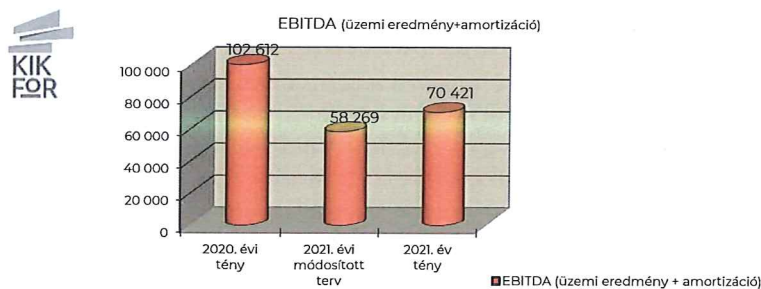
Az eszközarányos jövedelmezőség mutató (ROA) a lekötött eszközök működtetésének hatékonyságát mérő mutató az előző évi 1,54%-ról 0,52%-ra módosult. A Kft. teljes eszközállománya átlagosan 1,54%-os hozamot biztosított 2020. évben, míg 2021. évben 0,52%-ot.



Az árbevételarányos jövedelmezőség mutató (ROS) a forgalommal arányos jövedelmezőség a Kft. által elért éves adózott nyereséget viszonyítja a nettó árbevétel és az egyéb bevételek összegéhez. A mutató értéke az előző évi 3,44%-ról 1,28%-ra változott, az árbevétel csökkenő hatásaként.



EBITDA mutató (üzemi eredmény + amortizáció) a tevékenység jövedelemtermelő képességét fejezi ki. Ez az érték 2020. évben 102 612 E Ft-ról, 2021. évre 70 421 E Ft-ra változott. A 2021. évi alacsonyabb bevétel hatott az EBITDA mutatóra is.



előírásainak megfelelően. A kialakult járványhelyzet kezelése kapcsán 2 db légsterilizáló készülék került beszerzésére.

Tárgyi eszközök alakulása

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2020. Év	Összetétel %	2021. Év	Összetétel %	Változás %-a
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 080 793	98,9%	2 051 384	98,5%	98,6%
Ebből vagyongazdálkodásba vett eszközök	120 678	5,8%	123 687	6,0%	102,5%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	11 457	0,5%	20 428	1,0%	178,3%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	7 040	0,3%	9 670	0,5%	137,4%
Befejezetlen beruházások, felújítások	5 308	0,3%	205	0,0%	3,9%
Összesen	2 104 598	100,0%	2 081 687	100,0%	98,9%

A műszaki berendezések, gépek, járművek mérleg sor összegében jelentős emelkedés tapasztalható az év során beszerzett, alacsony széndioxid kibocsátással rendelkező 2 db környezetkímélő tehergépjármű beszerzés eredményeként. Társaságunk 2 db FIAT tehergépjárművet szerzett be, mindösszesen 12 420 E Ft összegben.

Év végén a **beruházások, felújítások befejezetlen állománya 205 E Ft**, mely a következőkből tevődik össze:

- o Arany János utca 8. szám alatti üzlet elektromos felújítása 180 E Ft
- o Rákóczi út 6. szám alatti üzlet elektromos felújítása 25 E Ft

III. Befektetett pénzügyi eszközök

Egyéb tartós részesedések: A Kft-nek jelenleg egy társaságban, a Kecskeméti Lapok Kft-ben (székhely: 6000 Kecskemét, Csányi János krt. 14.) van tartós részesedése, melynek nyilvántartási értéke **12 300 E Ft**. A tulajdonban lévő 17 000 E Ft értékű törzsbetét alapján részesedése 51,83% (1 700 db / 3 280 db szavazati arány mellett), a társaságra többségi befolyást gyakorol. A Kft. jegyzett tőkéjének összege 32 800 E Ft. Az Alföldi Lapok Kft. tulajdonosa a Kecskeméti Lapok Kft., így a KIK-FOR Kft. közvetetten meghatározó befolyást képes gyakorolni a 3 000 E Ft-os jegyzett tőkével rendelkező cégre.

Tartósan vagy egyéb tartósan adott kölcsön rovaton a 0 Ft szerepel.

B. A forgóeszközök összértéke 2020. év fordulónapjához viszonyítva 155 679 E Ft-ról, 225 111 E Ft-ra növekedett, tekintettel a pénzeszközök volumenének növekedésére.

I. A készletek értéke 1080 E Ft-ról, 4 170 E Ft-ra növekedett. A készletekből az anyagok értéke 722 E Ft, áruk 302 E Ft, vállalt folyamatban lévő külső megrendelés kapcsán felmerült költség 3 146 E Ft.

II. A Követelések összege a mérleg forduló napon 72 163 E Ft, mely 10,3%-os csökkenés.

A **vevőállomány** értéke a mérlegben 63 530 E Ft-ról 36 653 E Ft-ra 42,3%-kal, 26 697 E Ft-tal csökkent az előző évhez képest, ami a kedvező fizetési morállal és az eredményes végrehajtással magyarázható. A követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) mérleg sor tartalmát, illetve a vevők fizetési hajlandóságát az alábbi táblázat mutatja.

adatok E Ft-ban

Részletezés fő vevőcsoportok szerint	2020.12.31	2021.12.31	Változás %-a
Bruttó lakossági vevőállomány	72 660	66 124	91,0%
1. <i>Elszámolt értékvesztés lakossági</i>	41 964	40 825	97,3%
Lakossági vevőállomány	30 695	25 299	82,4%
Bruttó üzleti ingatlan bérbeadás vevőállománya	3 579	3 248	90,8%
<i>Elszámolt értékvesztés</i>	467	1 961	419,9%
Üzlet vevőállomány	3 115	1 287	41,3%
Bruttó vevőállomány vagyongazdálkodásba vett földterületekre	5 191	3 264	62,9%
<i>Elszámolt értékvesztés vagyongazdálkodásba vett földterületek</i>	1 192	391	32,8%
Vagyongazdálkodásba vett földterületek vevőállománya	3 999	2 873	71,8%
Bruttó vevőállomány egyéb tevékenység esetén	25 864	7 445	28,8%
<i>Ebből Társasházaknak számlázott közös képviselői díj</i>	243	76	31,3%
<i>Ebből KMJV Önkormányzatnak számlázott</i>	6 025	6 681	110,9%
<i>Ebből egyéb számlák</i>	18 798	688	3,7%
<i>Elszámolt értékvesztés</i>	141	251	178,0%
Egyéb tevékenység vevőállománya	25 723	7 194	28,0%
Bruttó vevőállomány összesen	107 294	80 081	74,6%
1-4. <i>Elszámolt értékvesztés összesen</i>	43 764	43 428	99,2%
Mérleg szerinti vevőállomány összesen	63 530	36 653	57,7%

A **lakossági bruttó vevőállomány** 9,0%-kal csökkent 2020. év végéhez képest. A lakossági vevőállományra elszámolt értékvesztés összegét a kiszámlázásra került, de ki nem egyenlített, végrehajtásra beadott, lejárt tartozásokra számolta el társaságunk. Ezen túl 6 271 E Ft összegű követelés kivételére is sor került az időszak során.

Az **üzletek bruttó vevőállománya** 9,2%-kal csökkent a 2020. évi kintlévőséghez képest. Társaságunk évek óta következetes eljárásrendet követ, mely alapján azon bérlőket, aki a fizetési határidőt követő 8. napon nem tettek elege tárgyhavi tartozásuknak telefonon vagy e-mailen vagy fizetési emlékeztető küldésével keressük fel.

A **vagyonkezelésbe vett földterületek bruttó vevőállományának** összege 1 927 E Ft-tal, 37,1%-kal csökkent a 2020. év végéhez képest. Fizetési felszólítások megküldésével, fizetési meghagyások benyújtásával társaságunk minden rendelkezésre álló lehetőséggel élt a követelések behajtása érdekében.

Egyéb tevékenység sorban összesítve szerepeltetjük az ágazatok követelésállományát, melynek összege jelentősen 26 697 E Ft-tal, 71,2%-kal csökkent.

2021. december 31. fordulónapi bruttó kintlévőség 80 081 E Ft, az elszámolt értékvesztés összege 2021. év végén 43 428 E Ft, így a kintlévőség fordulónapi nettó összege 36 653 E Ft.

Egyéb követelésként 35 510 E Ft-ot tartunk nyilván. *Ebből:* adott előleg 7 614 E Ft, mely a vagyonkezelés ellátásához kapcsolódott a kialakításra kerülő építési telkeken a víziközmű kiépítésére megfizetett előleg összege, munkavállalókkal szembeni követelés 33 E Ft, egyéb követelések 580 E Ft, társasház felújítási alap 3 896 E Ft, adó túlfizetés összege 1 360 E Ft, határozott időszaki teljesítési számlák áfa tartalma 22 027 E Ft.

Itt mutatjuk be az összes belföldi követelésből a KMJV Önkormányzat, mint tulajdonos vevői állományát, mely fordulónapi kintlévőség a Homokbányai Apartmanház és Homokbányai 240 db lakás üzemeltetési díj utólagos számlázásából adódó 2021. december havi díj összege, mely nem lejárt követelés és beszámításra került.

Fordulónap	Fordulónapi kintlévőség (Ft-ban)
2019. 06. 30.	6 649 037 Ft
2019. 12. 31.	9 732 606 Ft
2020. 06. 30.	26 051 708 Ft
2021.06.30.	15 612 267 Ft
2021. 12.31.	6 681 294 Ft

Egyéb követelések alakulása

Megnevezés	adatok E Ft-ban				
	2020. év	Megoszlás %-ban	2021. év	Megoszlás %-ban	Változás %-ban
Adott előlegek	7 614	45,0%	7 614	21,4%	100,0%
Munkabérelőleg	25	0,1%	33	0,1%	132,0%
Egyéb követelés	676	4,0%	580	1,6%	85,8%
Társasházfelújítási alap	2 991	17,7%	3 896	11,0%	130,3%
Határozott időszaki telj. számlák áfatartalma	5 494	32,5%	22 027	62,0%	100,0%
Adótúlfizetés (TAO, táppénz)	124	0,7%	1 360	3,8%	1096,8%
Összesen	16 924	100,0%	35 510	100,0%	209,8%

III. Értékpapírokkal társaságunk nem rendelkezik.

IV. A pénzeszközök fordulónapi értéke 148 778 E Ft. A Kft. pénzügyi helyzete a tárgyév folyamán kiszámíthatóan alakult. A korábban meghatározott **likviditáspolitikánk alapelve, hogy az ágazati feladatokból realizálódó pénzügyi bevételek fedezetet teremtsenek a szükséges üzemeltetési, fenntartási kiadások finanszírozására.** A befolyó bevételek szigorú heti kontrollja, és a kiadások ütemezésének és a biztonsági tartalékként fenntartott folyószámlahitel megújítása következtében megfelelően alakultak a likvid pénzáramok egész évben.

C. Az aktív időbeli elhatárolások értéke 80 941 E Ft. Az adatok részletezését a 3/a. számú táblázat tartalmazza. Ezen a soron szerepel a bevételek aktív időbeli elhatárolása 78 280 E Ft összegben és a költségek aktív időbeli elhatárolása 2 661 E Ft értékben.

Források, passzívák

D. A **saját tőke** mérlegben szereplő könyv szerinti értéke 2021. üzleti év fordulónapján 1 480 851 E Ft, mely a bázisévhez képest 0,9%-kal emelkedett.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2020. év	2021. év	Változás %-ban
I. Jegyzett tőke	1 019 590	1 019 590	100,0%
II. Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	
III. Tőketartalék	27 519	27 519	100,0%
IV. Eredménytartalék	330 162	365 172	110,6%
V. Lekötött tartalék	55 910	56 055	100,3%
VI. Értékelési tartalék	0	0	
VII. Adózott eredmény	35 154	12 515	35,6%
Saját tőke összesen	1 468 335	1 480 851	100,9%

I. **A jegyzett tőke** összege az előző évhez képest változatlan 1 019 590 E Ft. A beszámoló összeállítás időpontjáig - 2022. február 22-ei cégbíróági bejegyzéssel - a Kft. jegyzett tőkéje a 2022. január 13-ai keltezésű Alapító okirat alapján 1 574 990 E Ft-ra emelkedett.

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

III. **Az eredménytartalék**ban a Kft. megalakulásától 2021. december 31. fordulónapig tartó időszakának kumulált adózott eredményei szerepelnek. Az eredménytartalék 2021. év végén 365 172 E Ft.

IV. **A lekötött tartalék** összege 56 055 E Ft, mely tartalmazza egyrészt a vagyonkezelésbe kapott ingatlanok MötV 109. § (6) bekezdése szerint elszámolt értékcsökkenésnek megfelelő összegű visszapótlási kötelezettségét 1 480 E Ft értékben, a DAOP-5.1.2/C-14-k2-2014-0001 számú Szabadság tér és környezetének funkcióbővítő városrehabilitációs című *Kéttemplom köz felújításához kapcsolódó* értékcsökkenés-arányos még el nem számolt összegét 48 941 E Ft értékben, valamint az Andoc, Nexon modulokkal összefüggésben elszámolt alapítás-átszervezés értékével kapcsolatban képzett 5 094 E Ft-ot, valamint a cég arculatának kialakítására, bevezetésére 540 E Ft lekötött tartalék lett képezve.

Lekötött tartalék képzésének jogcíme	Összeg Ft-ban
DAOP – Szabadság tér és környezetének funkcióbővítése - Kéttemplom köz projektre képzett lekötött tartalék	48 941 458
Aradi vértanúk tere 2. vagyonkezelte ingatlan visszapótlási kötelezettsége miatt képzett tartalék	300 605
Batthyány utca 22. vagyonkezelte ingatlan visszapótlási kötelezettsége miatt képzett tartalék	1 178 991
Andoc iktatás modul bevezetésével kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	1 237 128
Andoc szerződés-kötés modul bevezetésével kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	894 156
Andoc műszak-munkalap modul bevezetésével kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	1 405 104
Nexon Port kiépítésével kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	762 287
Nexon cégcsoport kiépítésével kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	792 110
Új arculatterv kialakításával kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	539 704
Összesen	56 054 543

E. **Céltartalék** képzésre került sor mindösszesen 21 542 E Ft összegben *várható kötelezettség címen*, tekintettel arra, hogy az ügylet összegét és esedékességének időpontját tekintve bizonytalan. A KIK-FOR Kft. *volt bérlője* 2019. évben fizetési meghagyásos eljárást indított a Kft.-vel szemben *19 689 E Ft főkövetelés és járulékai erejéig*, a társaság 15 napon belül ellentmondással élt, így perré alakult az ügy, mely jelenleg is bírósági szakaszban van. A Kft. 2019. évben céltartalékot képzett, melyet 2021. évben 1 853 E Ft-tal 21 542 E Ft összegre egészített ki.

V. A Kft. 2021. üzleti éve során **12 515 E Ft** összegű **adózott eredményt realizált**.

F. **A kötelezettségek** értéke 497 888 E Ft, mely az előző évhez képest 9,1%-os növekedés. Ennek oka a szállítóállomány növekedése. **Lejárt határidőjű tartozást nem tartalmaz a szállítói kötelezettségállomány.**

I. **Hátrasorolt kötelezettségekkel** társaságunk nem rendelkezik.

II. A hosszú lejáratú kötelezettségek 22,1%-kal csökkentek, 141 130 E Ft értékben szerepelnek a mérlegben.

Beruházási és fejlesztési hitelek: Társaságunk változó kamatozású (kamatláb mértéke: 3 havi BUBOR + 1,8%) kölcsönszerződést kötött 2014. évben az OTP BANK Nyrt-vel 237 000 E Ft összegben. A kölcsön futamidejének lejárat dátuma 2023. április 28. napja. A Kölcsönszerződés biztosítékként jelzálogjog bejegyzése megtörtént a 1144 hrsz. (Csányi János körút 14.) és a 21920/3 hrsz. (Téglás utca 5.) ingatlanokra. A hosszú lejáratú kötelezettség mérleg értéke 11 600 E Ft, a következő évi törlesztő részletként 34 000 E Ft átsorolásra került a rövid lejáratú kötelezettségek közé.

E mérlegsorban került feltüntetésre a 2 db környezetkímélő tehergépjármű beszerzésével kapcsolatban fennálló, rögzített kamatozású, zártvégű pénzügyi lízing kötelezettség összege. A Fiat Dobló beszerzéséhez 6,99%, a Fiat Ducato beszerzéséhez 7,93%-os ügyleti kamatláb kapcsolódik. A lízingek futamideje 36 hónap, törlesztésük 2021. évben megkezdődött, lejáratuk 2024. augusztus 8. és október 6. napja. Hosszú lejáratú kötelezettségként 4 369 E Ft; következő évi törlesztőrészlétként 2 231 E Ft került átsorolásra.

Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között szerepel a vagyongazdálkodásra átadott földterületek és egyéb ingatlanok értéke 125 161 E Ft értékben. A bázisévben az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek összegét emelte a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti épület felújításához kapcsolódó - 39 hónap időtartamra szóló - jótállási biztosíték 14 999 E Ft összege, mely a tárgyévben a rövid lejáratú kötelezettségek közé átsorolásra került.

Kötelezettségek alakulása

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2020.	Összetétel	2021.	Összetétel	Változás
	év		év		
	Tárgyév	%	Tárgyév	%	%
I. Hátrasorolt kötelezettségek	0		0		
Beruházási és fejlesztési hitelek	45 600	10,0%	11 600	2,3%	25,4%
Egyéb hosszú lejáratú hitelek			4 369	0,9%	
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	135 677	29,7%	125 161	25,1%	92,2%
Ebből vagyonkezelés miatti kötelezettség	120 678	88,9%	125 161	25,1%	103,7%
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	181 277	39,7%	141 130	28,3%	77,9%
Rövid lejáratú kölcsönök					
Rövid lejáratú hitelek	34 000	7,4%	36 231	7,3%	106,6%
Vevőktől kapott előleg	69 082	15,1%	61 198	12,3%	88,6%
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	39 886	8,7%	130 647	26,2%	327,6%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	132 144	29,0%	128 682	25,8%	97,4%
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	275 112	60,3%	356 758	71,7%	129,7%
Összesen	456 389	100,0%	497 888	100,0%	109,1%

Fennálló hitelek, lízingek 3 évre terjedő finanszírozása

A Téglás utca 5. szám alatti ingatlan felújításához felvett 237 000 E Ft összegű kölcsön, 34 000 E Ft/év törlesztő részlet, illetve kölcsön kamatának megfizetése, az ágazat befolyó bevételéből részben biztosított, másrészt az üzletágazat tevékenységből befolyó bevétel biztosít fedezetet. A FIAT Dobló Cargo és Ducato 2,3 Mjvt tehergépjárművek beszerzéséhez felvett zártvégű pénzügyi lízing (938 E - 1005 E - 711 E Ft/év; 1 293 E - 1 278 E - 1 374 E Ft/év) törlesztő részletének megfizetése, tekintettel arra, hogy a külső partner részére végzett vállalkozási és egyéb tevékenységet szolgálja, annak bevételéből kerül biztosításra.

III. Rövid lejáratú kötelezettségek teszik ki a kötelezettségek 71,7%-át, azaz 356 758 E Ft-ot, mely bázisévhez viszonyított értéke 29,7%-kal nőtt a szükséges átsorolások miatt.

Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök között mutatjuk ki a hosszú lejáratú kölcsönök, lízingek 2022. évben esedékes törlesztő részletét, melynek összege 36 231 E Ft, mely 6,64%-kal nőtt az előző évhez képest.

A **vevőktől kapott előlegek** között szerepeltetjük az egyösszegű bérlői befizetések 29 649 E Ft összegét, egyéb FVM támogatás 463 E Ft előlegét, üzletbérlők előlegfizetéséből eredően 347 E Ft összeget, valamint a Kecskeméti Megyei Jogú Város Önkormányzata által közszolgáltatási szerződés keretében kötött támogatási összeg kompenzációs elszámolását követően 30 739 E Ft összeget. Így mérlegsor fordulónapi értéke 61 198 E Ft.

A szállítói kötelezettségek értéke 130 647 E Ft, mely nőtt az előző évhez képest. Lejárt határidejű tartozást nem tartalmaz a szállítói kötelezettségállomány.

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

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

A bázisévi egyéb hosszú lejáratú kötelezettségekből átsorolásra került a jótállási biztosíték 14 999 E Ft összege.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettség

Megnevezés	adatok E Ft-ban				
	2020. év	Megoszlás %-ban	2021. év	Megoszlás %-ban	Változás %-ban
ÁFA kötelezettség	7 477	5,7%	4 999	3,9%	66,9%
Munkabér és Szép kártya kötelezettség	14 007	10,6%	1 350	1,0%	9,6%
Munkabér után fizetendő adók, járulékok	20 793	15,7%	15 735	12,2%	75,7%
Egyéb adók	2 450	1,9%	2 013	1,6%	82,2%
Üzletbérlők által fizetett biztosíték	42 720	32,3%	40 558	31,5%	94,9%
Lakásbérlők által fizetett óvadék (szjót)	9 311	7,0%	11 602	9,0%	124,6%
Lakásbérlők által fizetett óvadék (önkormányzat)	34 851	26,4%	37 426	29,1%	107,4%
Mátis Kálmán utca 10. jótállási biztosíték	0		14 999	11,7%	
Egyéb kötelezettség	535	0,4%	0		
Összesen	132 144	100,0%	128 682	100,0%	97,4%

A Kft-nek 2021. év végén lejárt köztartozása nem volt.

A Kft. vezetése 2021. 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

A **passzív időbeli elhatárolások** állománya 406 216 E Ft. Az adatok részletezését a 3/b. sz. táblázat tartalmazza. Az elhatárolt bevételek összege 276 245 E Ft. Költségek, ráfordítások passzív elhatárolásként szerepel 41 908 E Ft.

Halasztott bevételként elhatárolt támogatások

A halasztott bevétel soron szerepel 88 053 E Ft, mely a beruházásokra elnyert pályázati támogatások későbbi évekre elhatárolt összege. Ennek bevételként történő elszámolása a beszerzett eszközök értékcsökkenésével arányosan történik meg. A DAOP-5.1.2/C-09-2f-2011-0001 Rákóczi úti projekt mérleg forduló napi értéke 39 111 E Ft. A DAOP-5.1.2/C-14-k2-2014-0001 Kéttemplom-köz üzletek portálfelújítása, tető és homlokzat felújítások projekt mérleg forduló napi értéke 48 941 E Ft.

Jelzálogjoggal terhelt kötelezettségek, támogatások

A DAOP-5.1.2/C-09-2f-2011-0001 Rákóczi út-Vasútkert revitalizációja projektre nyújtott vissza nem térítendő támogatás 47 785 E Ft. Biztosíték: 6000 Kecskemét Rákóczi út 20. földszint 2. szám alatti egyéb helyiségként nyilvántartott, 4122/A/2 hrsz. ingatlan, melyre egyetemleges jelzálogjog került bejegyzésre.

A DAOP-5.1.2/C-14-k2-2014-0001 Kéttemplom köz üzletek portál és tetőfelújítása projektre nyújtott vissza nem térítendő támogatás 56 992 E Ft. Biztosíték: 6000 Kecskemét Kéttemplom köz 1. szám alatti kivett áruházként nyilvántartott, 480/5 hrsz. ingatlan, melyre jelzálogjog került bejegyzésre.

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

A Kft. kizárólagos tulajdonában álló Kecskemét belterület, 21920/3 hrsz. alatti, Téglás utca 5. szám alatt lévő ingatlanból a „B” és „C” jelölésű lépcsőházakban található 40 db lakás vonatkozásában öt éves határozott időtartamra (2026. április 30. napjáig), ellenérték fejében átruházta azt a jogot, hogy a lakások magánszemélyeknek való bérbeadása tekintetében a bérlő személyét a szerződő fél meghatározza (bérlőkijelölési jog). Az értékesítésből 75 000 E Ft bevétel keletkezett a Kft.-nek, melyből a tárgyévre 15 000 E Ft bevétel jut.

A 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 köztelezettség a mérleg fordulónapján már nem állt fenn. A gépjármű forgalmi engedélyében a környezetkímélő támogatásra hivatkozva az állam javára történő elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése szerepel.

2017. decemberében a Kft. részére 228 000 E Ft összegben, majd 2019. májusában további 12 000 E Ft összegben 10 éves (2029. május 31. napjáig szóló), ezenkívül 2019. szeptemberében 9 éves és 9 hónapos időtartamra bérlőkijelölési jog ellenértékét fizették meg 6 486 E Ft összegben, melyek elhatárolása megtörtént.

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

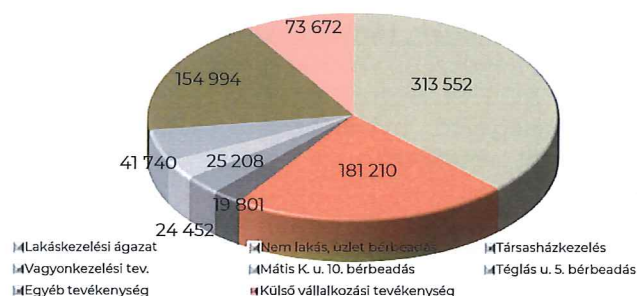
I. Az értékesítés nettó árbevétele 2021. évben 910 099 E Ft volt, mely 4,2 %-os csökkenés 2020. bázisévhez képest.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Nettó árbevétel	%-ban
Közszolgáltatási szerződés alapján végzett lakásgazdálkodási ágazat	313 552	34,5%
Üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítás	181 210	19,9%
Társasházkezelés	19 801	2,2%
Vagyongazdálkodási tevékenység	24 452	2,7%
Mátis Kálmán utca 10. bérbeadása	25 208	2,8%
Téglás utca 5. ingatlancsoport hasznosítása	41 740	4,6%
Egyéb tevékenység	154 994	17,0%
Külső vállalkozási tevékenység	73 672	8,1%
Felújítási tevékenység	75 470	8,3%
Összérték	910 099	100,0%

A Közszolgáltatási szerződés alapján ellátott lakásgazdálkodási ágazat éves nettó árbevétele a 2021. évi nettó árbevétel 34,5 %-át teszi ki, az üzleti ingatlanállomány hasznosításának nettó árbevétele az összes nettó árbevétel 19,9 %-át adja, az egyéb tevékenység és a külső vállalkozási tevékenység 25,1 %-ot képvisel. Az összes 2021. évi nettó árbevételből való részesedése a másik 4 ágazatnak - vagyongazdálkodás, saját tulajdonú ingatlanbérbeadás, társasházkezelés, felújítási tevékenység – az összesen 20,5 %-át alkotja.

2021. évi nettó árbevétel megoszlása
(adatok E Ft-ban)



II. Az aktivált saját teljesítmények értéke 3 684 E Ft, ebből a saját kivitelezésben előállított eszközök értéke 538 E Ft, mely a Kéttemplom köz 13-15. szám, Csányi János körút 14. szám és a Szabadság tér 5. szám alatt az elektromos tolókapuk beszereléséhez kapcsolódó saját teljesítmények értéke. Saját termelésű készletek állományváltozásaként került elszámolásra a megrendelésre végzett munka befejezetlen termelése 3 146 E Ft értékben.

III. Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek értéke 2021. évben **69 384 E Ft** volt. Az egyéb bevételek 57,2%-át teszi ki a bérlőkijelölési jogok feloldott, korábbi elhatárolt bevétele.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2020. év	2021. év	Index %-ban bázishoz
Értékesített tárgyi eszközök bevétele	2 761	339	12,3%
Ebből: garázs csere - értékesítés	2 614	0	0,0%
Üzleti évhez kapcsolódó egyéb bevételek	45 238	47 151	104,2%
Ebből: Káreseményekkel kapcsolatos bevétel	1 161	1 643	141,5%
Ebből: Végrehajtás, lakáskiürítés, fizetési meghagyás megtérült értéke	2 513	3 192	127,0%
Ebből: 5 évre szóló bérlőkijelölési jog 2016 - és 2021-től	15 000	15 000	100,0%
Ebből: 10 évre szóló bérlőkijelölési jog 2019-től	24 665	24 665	100,0%
Értékvesztés-visszaírás	1 597	5 442	340,8%
Visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás	5 102	3 892	76,3%
Ebből: Munkaerőpiaci támogatás	152	111	73,0%
Ebből: Magyar Államkincstár által folyósított támogatás	0	1 624	100,0%
Ebből: DAOP pályázatok Ecs arányos visszaírása	2 507	2 157	86,0%
Lakásgazdálkodás működési támogatása	16 067	12 560	78,2%
Egyéb bevételek	70 765	69 384	98,0%

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

adatok E Ft-ban

Támogatást nyújtó szervezet	Támogatás célja	Támogatás 2021. évi összege
BKKM-i Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatal	Nyári diák munka bérköltség támogatása	111
Összesen		111

Társaságunk 3,8 fő megváltozott munkaképességű személyt foglalkoztatott 2021. évben.

Támogatási program keretében végleges jelleggel kapott támogatások

Támogató	Támogatás tárgya	Folyósított támogatás összege (Ft)	Felhasznált összeg (Ft)	Rendelkezésre álló összeg (Ft)
Magyar Államkincstár	Az éghajlat és a környezet szempontjából előnyös mezőgazdasági gyakorlatokra nyújtandó támogatás (zöldítés)	77 158 Ft	77 158 Ft	0 Ft
Magyar Államkincstár	2020. évi egységes területalapú támogatás (SAPS)	1 321 195 Ft	1 321 195 Ft	0 Ft
Magyar Államkincstár	Pénzügyi fegyelem alkalmazásából eredő visszatérítés	27 305 Ft	27 305 Ft	0 Ft
Magyar Államkincstár	2021. évi egységes területalapú támogatás (SAPS)	198 253 Ft	198 253 Ft	0 Ft
Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatal Foglalkoztatási Osztály	"Nyári diák munka 2021" munkaerőpiaci program	111 147 Ft	111 147 Ft	0 Ft
Magyar Államkincstár (mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatás)	Egységes területalapú támogatás 2021	462 825 Ft	0 Ft	462 825 Ft
Összesen		2 197 883 Ft	1 735 058 Ft	462 825 Ft

Kecskeméti Megyei Jogú Város Közgyűlése 226/2015. (X.22.) határozatával jóváhagyott Kecskeméti Megyei Jogú Város Önkormányzata által 2021. évre 43 299 E Ft támogatási összeget biztosított a Közszolgáltatási Szerződés alapján kezelt lakásággazat részére, melyből 12 560 E Ft került felhasználásra, így 30 739 E Ft-ot előlegként szerepeltetünk.

A Kft. támogatási program keretében összesen 2198 E Ft összegű támogatást kapott, melyből 2 087 E Ft-ot a Magyar Államkincstár, 111 E Ft-ot a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatal bocsátott rendelkezésre. A folyósított összegből a tárgyévben 463 E Ft-ot előlegként szerepeltetünk.

IV. Az anyagjellegű ráfordítások összege **498 496 E Ft**, mely 6,3%-kal csökkent a 2020. évihez képest, legfőbb tétele 369 148 E Ft értékben (74,05%) az igénybe vett szolgáltatások értéke, melynek 23,9%-át a Közszolgáltatási Szerződés szerint kezelt lakásággazat, 23,7%-át az egyéb tevékenység költségei teszik ki.

Igénybe vett szolgáltatások összetétele és az egyéb igénybe vett szolgáltatások jelentősebb tételei

Megnevezés	Összeg E Ft-ban
Bérleti és használati díjak	16 321
Karbantartási és javítási költségek	124 806
Hirdetés, reklám költsége	2 522
Oktatás, továbbképzés költsége	604
Ügyvédi, tanácsadói, könyvvizsgálói díjak	19 675
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költsége	205 220
Ebből: Homokbánya lakbér (KMJV)	74 821
Ebből: társasházak közös költség	28 382
Ebből: társasházak felújítási költsége	14 183
Ebből: takarítás költsége	13 725
Ebből: távhő költsége	14 123
Ebből: felvonó felülvizsgálat	6 201
Ebből: kazánüzemeltetés költsége	4 986
Ebből: biztonsági szolgálat költsége	5 561
Ebből: posta, telefon, internet	10 011
Összesen	369 148

Igénybe vett szolgáltatások ágazatonkénti részletezése

adatok E Ft-ban

Ágazat	Igénybe vett szolgáltatások összege	Megosztás %-ban
Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt lakásgazdálkodási ágazat	88 296	23,90%
Üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítás	32 324	8,80%
Külső, vállalkozási tevékenység	25 833	7,00%
Általános költség	47 594	12,90%
Társasházkezelés	1 535	0,40%
Vagyonkezelési tevékenység	13 528	3,70%
Téglás utca 5. bérbeadási tevékenység	3 443	0,90%
Mátis Kálmán utca 10. bérbeadási tevékenység	2 049	0,60%
Egyéb tevékenység	87 432	23,70%
Felújítási tevékenység	67 114	18,20%
Összesen	369 148	100,00%

V. A személyi jellegű ráfordítások összege **358 227 E Ft**, amely a bérköltség 295 845 E Ft, a személyi jellegű egyéb kifizetés 20 699 E Ft és a bérjárulékok 41 683 E Ft **együttes összege**. Amíg a 2019. évi bérköltség 272 360 E Ft összegben merült fel, addig a 2020. évi bérköltség csupán 254 578 E Ft volt, mely 6,5 %-os csökkenést jelentett. A személyi jellegű ráfordítások tárgyévi értéke a 2020. évi bázisértékhez képest 13,3%-kal növekedett, melynek egyik oka, hogy 2021. évben csökkentett munkaidős foglalkoztatásra nem került sor, illetve míg a bázisévben számos fizetési nélküli szabadság igénybevételére irányuló igény érkezett, addig ez a tárgyévben nem volt jellemző.

VI. Az értékcsökkenési leírás összege **53 890 E Ft**, amely 11,4%-kal csökkent az előző évhez képest. Az amortizáció alapja a tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értéke.

VII. Az egyéb ráfordítások összege **56 023 E Ft**, amely a bázis értéktől 22,5%-kal alacsonyabb. Jellemző tárgyidőszaki tételek: a káreseményekkel, kötbérrel kapcsolatban 33 E Ft, alapítványi támogatás összege 155 E Ft, közérdekű kötelezettségvállalással kapcsolatos ráfordítás (Mátis Kálmán utca 10. tűzoltósági felvonulási terület) 2 189 E Ft, terven felüli értékcsökkenés 4 154 E Ft, elszámolt értékvesztés 10 788 E Ft, adók 35 142 E Ft, céltartalékképzés 1 853 E Ft, egyéb ráfordítás 1 709 E Ft.

A) Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye: 16 531 E Ft.

B) Pénzügyi műveletek eredménye: -1 609 E Ft.

A pénzügyi műveletek bevételeinek értéke összesen **223 E Ft**, amely a lekötött betétek után realizált kamatok összege.

A pénzügyi műveletek ráfordításainak értéke **1 832 E Ft**, melyből az OTP Bank Nyrt-től felvett hosszú lejáratú hitel 2021. évi kamata 1 752 E Ft. A fennmaradó 80 E Ft a gépjárművásárlásokkal kapcsolatos zártvégű pénzügyi lízingszerződés alapján felmerült kamatösszeg.

C) Adózás előtti eredmény: 14 922 E Ft.

X. **Adófizetési kötelezettség:** társasági adó összege 2 407 E Ft.

D) Adózott eredmény: 12 515 E Ft.

Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslat

A Felügyelő Bizottság javasolja a tulajdonosnak, hogy a KIK-FOR Kft. 2021. évi 12 515 E Ft adózott eredményét eredménytartalékba helyezze és a saját tulajdonú üzleti ingatlanállomány felújításának önrészét biztosítsa.

CASH FLOW kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

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

2021. évben 74 633 E Ft pénzeszköz növekedés következett be a 2020. december 31-i állományához képest.

A működési cash flow értéke 2021. évben **122 964 E Ft** volt. Meghatározó összetevőként a *korrigált* adózás előtti eredmény, 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 összegében jelentős csökkenése (32 223 E Ft), míg a szállítóállomány kiugró emelkedése (90 761 E Ft) következett be, a vevőktől kapott előleg állománycsökkenése negatív előjellel szerepel a működési cash-flowban. 2021. évi eredmény utáni adó túlfizetés 3 781 E Ft összegben szintén hatott a működési cash-flow értékére. A passzív időbeli elhatárolás változásának legfőbb oka a bérlőkijelölési jog értékesítés (elhatárolt) bevétele, mely 60 000 E Ft-tal növelőleg hatott az év végi működési cash flow értékére, ugyanakkor értékét 73 223 E Ft-tal csökkenti a felújításra képzett aktív időbeli elhatárolás.

A befektetési cash flow értéke 2021. évben - **32 881 E Ft**, melyre hatott a befektetett eszközök beszerzésének összege. 2021. évben indokoltá vált 2 db környezetkímélőbb tehergépjármű beszerzése 11 751 E Ft értékben. A Téglás utca 5. szám alatti saját tulajdonú ingatlancsoport lépcsőházainak portálcseréire is sor került: 2 855 E Ft összegű beruházás történt a tárgyév során. A Kft. a tárgyévben folytatta az informatikai szoftverezettség növelésére irányuló fejlesztési terveit. A home office alkalmazása okán további informatikai fejlesztések valósultak meg: a szellemi tevékenységet végző munkatársaink számítógépparkját fejlesztettük az időszak alatt 2 511 E Ft összegben. Befektetett eszközök eladásának időszaki összeg **1 339 E Ft**, amely mobiltelefon és személygépjármű értékesítésének összege.

A finanszírozási cash flow értéke 2021. évben - **15 450 E Ft**. A pénzeszköz állományt az elektromos gépjármű beszerzése kapcsán visszafizetett lízing 75 E Ft-tal csökkentette, a tehergépjárművek 493 E Ft lízing tőketörlesztő részletének visszafizetése, valamint 12 560 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

I. Létszámhelyzet bemutatása

Megnevezés	Átlagos statisztikai állományi létszám (fő)	Bruttó bér (E Ft)	Személyi jellegű kifizetés (E Ft)	Bérrájáratok (E Ft)
Főállású teljes munkaidős foglalkoztatás	52,86	260 273	18 863	37 567
Fizikai	20,32	75 320	5 458	10 871
Szellemi	32,54	184 953	13 405	26 696
Főállású nem teljes munkaidős foglalkoztatás	9,45	26 635	1 801	3 586
Fizikai	0,69	1 033	75	149
Szellemi	8,76	23 809	1 726	3 437
További munkaviszonyban állók/duális hallgatók	1,41	1 793	35	0
Állományba nem tartozók				
(FB tag, megbízási jogviszony)	0	7 144	0	530
Foglalkoztatottak összesen	63,72	295 845	20 699	41 683

A Társaság éves **foglalkoztatotti létszám 2021. évben 63,72 fő**, mely a bázisidőszakhoz viszonyítva csökkent, 2020. évben 68,75 fő volt.

A foglalkoztatotti létszám összetétele: 21,01 fő (32,97 %) fizikai dolgozó, 42,71 fő (67,03 %) szellemi foglalkozású.

Megnevezés	adatok főben											
	Január	Február	Március	Április	Május	Június	Július	Augusztus	Szeptember	Október	November	December
Állományi létszám	64,29	62,00	62,00	63,00	63,87	64,30	62,90	63,78	64,20	66,68	65,17	63,88

A vezető tisztségviselők, a felügyelő bizottság és a könyvvizsgáló üzleti év után járó járandóságainak összegét 2021. évre az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	Összeg forintban
Vezető tisztségviselők díjazása (<i>bruttó</i> munkaviszony)	39 419 082 Ft
Könyvvizsgáló díjazása (<i>nettó</i> megbízási szerződés)	2 880 000 Ft
Felügyelő bizottság díjazása (<i>bruttó</i> egyéb jogviszony)	5 040 000 Ft

II. 2021. évi környezetvédelmi információk

A Kft. 2021. évben is betartotta a környezetvédelmi előírásokat, szabályokat.

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

A talajterhelési díj bevallása és megfizetése megtörtént.

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

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

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

Hulladék neve	Mennyiségi egység	adatok l-ben			
		Nyitó készlet	Növekedés	Csökkenés	Záró készlet
Kommunális hulladék	liter	0	235 840	235 840	0

Az előző évekhez képest jelentősen megnövekedett elszállított mennyiséget a megszorított kommunális hulladék miatti rendkívüli szállítások megrendelése indokolja, valamint két ház esetében, a Széchenyi sétány 2-4. és a Petőfi Sándor utca 18-20., plusz szállítási szerződést kötöttünk a szolgáltatóval.

A környezetvédelemmel kapcsolatosan felmerült költségek:

Veszélyes és kommunális hulladék szállítási költség 2021. évben: 2 480 980 Ft.

A Kft.-nek európai uniós vagy egyéb jogszabályok alapján környezetvédelmi kötelezettsége nem volt. A társaság környezetvédelmi kötelezettségek és környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére céltartalékokat nem képzett. 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 1 710 E Ft.

III. Egyéb információk

- A felügyelő bizottság tagjai, a könyvvizsgáló és az ügyvezető igazgató részére kölcsön, előleg juttatására 2021. évében nem került sor, nevükben nem történt garancia vállalás.
- Korábbi vezető tisztségviselőkkel, felügyelő bizottsági tagokkal szemben nyugdíjfizetési kötelezettségünk nincs.
- A 2021. évben hatósági (kereszt) ellenőrzés volt.
- A beszámoló adatai könyvvizsgálattal alátámasztottak.
- A Kft. belső ellenőrt foglalkoztat, aki megállapításokat tesz az ellenőrzött területre vonatkozóan, melyekre intézkedési terv készül, melynek teljesítése végrehajtásra kerül.
- A könyvvizsgáló a tárgyévi üzleti évben egyéb bizonyosságot nyújtó, adótanácsadói és egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokat nem végzett a Kft. számára.
- A Kft. folyamatban lévő peres ügye: az egyik üzlet bérlőnk engedményezte egy magányszemély részére a Kft-vel szembeni - KIK-FOR Kft. által el nem ismert - követelését.
- A cégnek nincs jövőbeni nyugdíjfizetési vagy végkielégítés fizetési kötelezettsége, illetve a társaságnak nincsen olyan pénzügyi kötelezettsége, amely a mérlegben nem jelenik meg, de a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából fontos lenne.
- A társaságnak nincs hátrасorolt eszköze és kötelezettsége.
- A társaságnak kutatás- és kísérleti fejlesztés tárgyévi költsége nem merült fel.
- A Kft-nek függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségvállalása nincs.
- Cégnyilvántartásban az adatváltozások átvezetésre, bejegyzésre kerültek.
- A Kft. nem rendelkezik olyan kötelezettséggel, melynek hátralévő futamideje több mint 5 év.
- A Kft. a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló törvény szerinti elektronikusan közze téendő információkat a honlapon megjelenítette.
- A társaság a számviteli politikában előírt kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétellel, költséggel és ráfordítással nem rendelkezik.
- A Kft. mérlegen kívüli tételként nem szerepeltet függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségvállalást.
- A Kft-nek tárgyéven származékos ügylete nem volt.
- A Kft-nek saját üzletrésze nincs.
- A Kft. kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségként szerepelteti a tulajdonos Kecskemét Megyei Város Önkormányzata által lakásá g azat tevékenységére nyújtott támogatási előleg összegét.
- A Kft. valós értéken történő értékelés lehetőségével nem élt.
- A társaság befektetett pénzügyi eszközök, készletek értékelése kapcsán értékvesztést nem számolt el.
- A társaságnak a tárgyévben áru- és szolgáltatás exportja, valamint -importja nem volt, exporttámogatásban nem részesült.
- A társaság külföldi telephellyel nem rendelkezik.

Összegzés

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

A társaságnál 2021. évben is biztosított volt a törvényes működés minden feltétele. Számvetevő hiányosságot *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 Számviteli Törvény, illetőleg a társaság Számviteli Politikája által előírt információkat tartalmazzák, és valós képet mutatnak a Kft. 2021. 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, 2022. március 31.

Nagy Gábor Tibor
ügyvezető igazgató



Táblázatok a 2021. évi kiegészítő melléklethez

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

11031600-6820-113-03
 Statisztikai számjel
 03-09-102506
 Cégjegyzék száma

VAGYONI, PÉNZÜGYI, JÖVEDELMI HELYZET MUTATÓK

adatok E Ft-ban és %-ban

Jövedelmezőségi mutatók					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	ROE - Saját tőke jövedelmezősége (%)	Adózott eredmény / Saját tőke	12 515	1 480 851	0,85%
2.	ROA - Eszközarányos jövedelmezőség (%)	Adózott eredmény / Összes eszköz	12 515	2 406 497	0,52%
3.	ROS - Árbevétel arányos jövedelmezőség (%)	Adózott eredmény / Nettó árbevétel + Egyéb bevételek	12 515	979 483	1,28%
4.	Eszközök jövedelemtermelő képessége	Üzemi tevékenység eredménye / Összes eszköz	12 515	2 406 497	0,52%
5.	Élőmunka jövedelmezősége (%)	Adózott eredmény / Személyi jellegű ráfordítás	12 515	358 227	3,49%
6.	Egy főre jutó adózott eredmény	Adózott eredmény / Átlagos állományi létszám	12 515	63,72	196
7.	Élőmunka termelékenység	Nettó árbevétel / Átlagos állományi létszám	910 099	63,72	14 283
8.	Eredményserkezeti mutató (%)	Üzemi tevékenység eredménye / Adózás előtti eredmény	12 515	14 922	83,87%
Hatékonyági mutatók					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Összes eszköz forgása	Nettó árbevétel / Összes eszköz	910 099	2 406 497	38%
2.	Forgó eszközök forgása	Nettó árbevétel / Forgóeszközök - Értékpapírok	910 099	225 111	404%
3.	Befektetett eszközök forgása	Nettó árbevétel / Befektetett eszközök	910 099	2 100 445	43%
4.	Vevők forgási ideje napokban	(Vevők tartozása / Nettó árbevétel) x 365	100	2 493	14,70
5.	Szállítók forgási ideje napokban	(Szállítók követelése + Váltótartozások / Anyagjellegű ráfordítások) x 365	358	1 366	95,66
Tőkeszerkezeti és eladósodottsági mutatók					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Tőkeellátottsági mutató (%)	Saját tőke / Összes eszköz	1 480 851	2 406 497	61,54%
2.	Eladósodottsági mutató (%)	Kötelezettségek / Összes eszköz	497 888	2 406 497	20,69%
3.	Nettó forgótőke ellátottság (%)	(Forgóeszközök - Rövid lej. kötelezettségek) / Forgóeszközök	-131 647	225 111	-58,48%
4.	Likviditási mutató	Forgóeszközök / Rövid lej. kötelezettségek	225 111	356 758	63,10%
5.	Gyorsarány mutató (likviditási mutató)	(Forgóeszközök - Készletek) / Rövid lej. kötelezettségek	220 941	356 758	61,93%
6.	Adósságszolgálati fedezet	(Adózott eredmény + ÉCS + Hosszú lej. hitelek kamatai) / (Hosszú lej. hitelek törlesztése + Hosszú lej. hitelek kamatai)	68 237	17 801	383,33%
7.	Kamatfedezeti mutató	Üzemi tev. eredmény / Fizetett kamatok	12 515	1 832	683,13%
8.	Tőkeszerkezet	Idegen tőke / Összes forrás	497 888	2 406 497	20,69%
Egyéb mutatók					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Röv. lej. hitelek aránya a forgóeszközökhöz (%)	Rövid lej. hitelek / Forgóeszközök	36 231	225 111	16,09%
2.	Röv. lej. hitelek aránya az árbevételhez (%)	Rövid lej. hitelek / Nettó árbevétel	36 231	910 099	3,98%
3.	Tőke visszaforgatás mértéke (%)	Adózott eredmény / Saját tőke	12 515	1 480 851	0,85%

BEFEKTETETT ESZKÖZ TÜKÖR

adatok E Ft-ban

Főkönyvi szám	Megnevezés	Nyitó állomány	Állománynövekedés		Állománycsökkenés		Záró állomány
			Aktiválás	Egyéb	Értékesítés	Egyéb	
			Tárgyévi ÉCS		kivezetés		
Bruttó érték							
111	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	4940	2 165				7 105
113	Vagyon értékű jogok	13 612	668			788	13 492
1231-34	Ingtatlanok	1 060 116		9 001		2 973	1 066 144
1211	Földterület	18 661					18 661
1213	Apportba kapott földterület	8 846					8 846
1213	Téglás utca 5. földterület	51 480					51 480
1213	Mátis Kálmán utca 10. földterület	27 200					27 200
1235	Apportba kapott ingatlanok	25 734					25 734
12351	Téglás utca 5. lakóingatlan	455 292	2 855				458 147
12353	Mátis Kálmán utca 10. lakóingatlan	649 187					649 187
1238	Téglás utca 5. parkoló	491					491
1239	Mátis Kálmán utca 10. tároló	1 248					1 248
1241	Kerékpártároló	3 237					3 237
1242	Egyéb építmények	0	314	525			839
1212	Vagyonkezelésbe átvett földterület	111 574		4 483			116 057
1236	Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	11 801					11 801
1237	Idegen ingatlanon végzett felújítás	2 029					2 029
13	Műszaki gépek, berendezések	75 891	12 261	417	77	5 882	82 610
14	Egyéb berendezések, felszerelések	68 091	7 375	616	4 462	1 965	69 655
161	Befejezetlen beruházások	2 184	525	163		2 872	0
162	Felújítás	3 124	8 059	453		11 432	205
	Bruttó érték összesen	2 594 738	34 222	15 658	4 539	25 912	2 614 168
Elszámolt értékcsökkenés							
1191	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	416	1 059				1 475
1193	Vagyon értékű jogok	13 169	284			788	12 664
129	Ingtatlanok	269 307	21 215			888	289 634
	Földterület	0					0
	Apportba kapott földterület	0					0
	Téglás utca 5. földterület	0					0
	Mátis Kálmán utca 10. földterület	0					0
12935	Apportba kapott ingatlanok	2 057	9 125				11 182
129351	Téglás utca 5. lakóingatlan	48 662	515				49 176
129353	Mátis Kálmán utca 10. lakóingatlan	21 205	12 984				34 189
12938	Téglás utca 5. parkoló	0					0
12939	Mátis Kálmán utca 10. tároló	39	25				64
12941	Kerékpártároló	688	162				850
12942	Egyéb építmények	0	178	23			201
	Vagyonkezelésbe átvett földterület	0					0
12936	Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	3 941	236				4 177
12937	Idegen ingatlan felújítása	204	40				244
139	Műszaki gépek, berendezések	64 434	3 706		77	5 882	62 182
149	Egyéb berendezések, felszerelések	61 050	4 361		3 462	1 965	59 985
	Értékcsökkenés összesen	485 172	53 890	23	3 539	9 523	526 023
Nettó érték							
111	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	4 524	1 106	0	0	0	5 630
113	Vagyon értékű jogok	443	384	0	0	0	828
1231-1234	Ingtatlanok	790 809	-21 215	9 001	0	2 085	776 510
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. földterület	51 480	0	0	0	0	51 480
1213	Mátis Kálmán utca 10. földterület	27 200	0	0	0	0	27 200
1235	Apportba kapott ingatlanok	23 677	-9 125	0	0	0	14 552
12351	Téglás utca 5. lakóingatlan	406 630	2 340	0	0	0	408 971
12353	Mátis Kálmán utca 10. lakóingatlan	627 982	-12 984	0	0	0	614 998
1238	Téglás utca 5. parkoló	491	0	0	0	0	491
1239	Mátis Kálmán utca 10. tároló	1 209	-25	0	0	0	1 184
1241	Kerékpártároló	2 549	-162	0	0	0	2 387
1242	Egyéb építmények	0	136	502	0	0	638
1212	Vagyonkezelésbe átvett földterület	111 574	0	4 483	0	0	116 057
1236	Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	7 860	-236	0	0	0	7 624
1237	Idegen ingatlan felújítás	1 825	-40	0	0	0	1 785
13	Műszaki gépek, berendezések	11 457	8 555	417	0	0	20 428
14	Egyéb berendezések, felszerelések	7 041	3 014	616	1 000	0	9 670
161	Befejezetlen beruházások	2 184	525	163	0	2 872	0
162	Felújítás	3 124	8 059	453	0	11 432	205
	Nettó érték összesen	2 109 565	-19 668	15 635	1 000	16 389	2 088 145

Aktív időbeli elhatárolások

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2020. év	2021. év	Index %-ban bázishoz
Lekötött betét kamata	0	40	100,0%
Felújítás elhatárolt bevétele	0	75 318	100,0%
Üzletek elhatárolt közüzemi és bérleti díja	0	1 648	100,0%
TOP-Szoc Rehab lakásfelújítások	5 740	0	0,0%
Homokbányai lakások bevétele	32	0	0,0%
Vagyonkezelési tevékenység bevétele	282	282	100,0%
Egyéb tevékenység bevétele	41	992	2419,5%
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	6 095	78 280	1284,3%
Áramdíj, gázdíj, fűtési költségek	0	77	100,0%
Könyvvizsgálat költsége	0	480	100,0%
Hirdetési díjak	0	10	100,0%
Egyéb bérleti és használati díjak	304	316	103,9%
Hírlap, szakkönyv, szaklap költsége	412	470	114,1%
Tagsági díjak	10	10	100,0%
Fénymásolás költsége	0	91	100,0%
Vagyonbftoztási díjak	381	412	108,1%
Gépjármű biztosítási díjak	169	437	258,6%
Felelősségbiztosítási díjak	347	358	103,2%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 623	2 661	164,0%
Aktív időbeli elhatárolás összege	7 718	80 941	1048,7%

3/b. számú táblázat

Passzív időbeli elhatárolások

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2020. év	2021. év	Index %-ban bázishoz
Költségalapú bérlakások lakbér elhatárolása	3 218	278	8,64%
Téglás utca 5. bérbeadása során egyösszegű befizetések	2 463	1 887	76,61%
Téglás utca 5/BC bérlőkijelölési jog elhatárolása	5 000	65 000	1300,00%
Mátis Kálmán 10. utca ingatlan bérlőkijelölési jog elhatárolása	207 599	182 934	88,12%
Vagyonkezelési tevékenység bevétele elhatárolása	382	2 585	676,70%
Homokbányai apartmanház karbantartási bevétel elhatárolása	10 548	23 561	223,37%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	229 210	276 245	120,52%
Áramdíj	631	432	68,46%
Vízdíj	389	1 558	400,51%
Gázdíj	3 027	2 302	76,05%
Távvezetés	930	65	6,99%
Telefon, internet	0	3	
Tanácsadási költség	0	320	
Felvonóhasználat költsége	0	5	
Közös költség	301	0	
Takarítás díja	150	0	
Lízing kamat elhatárolás	0	34	
Libra, Andoc, Nexon használati díj	350	541	154,57%
Homokbánya lakbér	6 040	6 781	112,27%
Szemétszállítás költsége	244	269	110,25%
Táppénz munkáltatót terhelő része	267	191	71,54%
Egyéb szolgáltatások	5	7	140,00%
Bér, prémium és járulékok és egyéb adók	0	21 025	100,00%
Egyéb bérleti és használati díjak	20	44	220,00%
Továbbszámolt szolgáltatások	1 055	557	52,80%
Villanyszerelési munkák	139	0	
Felújítási költség	88	0	
Közös költség és felújítási költség nem megb. Rész	16	122	762,50%
Fénymásolás költsége	113	0	
Harkály utca költség elhatárolás	7 614	7 614	100,00%
Gázfelülvizsgálat költsége	49	48	97,96%
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	21 428	41 918	195,62%
Rákóczi út-Vasútkert revitalizációja <i>Rákóczi út 18, 20, 26. projekt</i>	40 067	39 112	97,62%
Szabadság tér és környezetének funkcióbővítése <i>Kéttemplom köz projekt</i>	50 069	48 941	97,75%
Elektromos autó e-Mobilitás	74	0	0,00%
Halasztott bevételek	90 210	88 053	97,61%
Passzív időbeli elhatárolások összesen	340 848	406 216	119,18%

Társasági adó elszámolás 2021. év

	adatok E Ft-ban
Adózás előtti eredmény	14 922
Adóalapot módosító tételek	
1.) Csökkentő tételek (TAO tv. 7.5)	
Társasági adótörvény szerinti ÉCS, eszközkivezetés	56 147
Értékvesztés visszaírása	5 442
Adomány igazolt összege	20
Csökkentő tételek összesen	61 609
2.) Növelő tételek (TAO tv. 8.5)	
Céltartalék képzés	1 853
Sztv. alapján elszámolt értékcsökkenési leírás, eszközkivezetés	58 044
Tárgyi eszköz állományból történő kivezetése	1 000
Nem a váll. érdekében felmerült költségek (helyesbítések, kivezetések)	1 453
Értékvesztés (vevőkövetelésre)	10 788
Jogerős határozatban megállapított bírság	107
Behajthatatlan követelésnek nem minősülő elengedett követelés	189
Növelő tételek összesen	73 434
Társasági adóalap (AEE-1.+2.)	26 747
Társasági adófizetési kötelezettség 9%	2 407
Befizetett előlegek	4 332
Kötelezettség	-1 925
Adózott eredmény	12 515

Cash Flow kimutatás

Ssz.	Megnevezés	adatok E Ft-ban	
		2020. év Tény	2021. év Tény
I.	Működési cash flow (1-13. sorok)	76 529	122 964
1a.	Adózás előtti eredmény +		14 922
	<i>ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás,</i>		12 560
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +		-9 826
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a + 1b) +	20 967	5 096
2.	Elszámolt amortizáció +	60 843	53 890
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás +	6 263	-5 346
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +		1 853
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	-2 658	-339
6.	Szállítói kötelezettség változása +	25 232	90 761
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	52 218	-21 862
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	73 426	65 368
9.	Vevőkövetelés változása +	-12 033	32 223
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	-6 299	-21 676
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	9 754	-73 223
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	-4 332	-3 781
13.	Fizetett osztalék, részesedés -		
II.	Befektetési cash flow (14-18. sorok)	-16 959	-32 881
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-19 720	-34 220
15.	Befektetett eszközök eladása +	2 761	1 339
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
18.	Kapott osztalék, részesedés +		
III.	Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)	-20 640	-15 450
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +		
20.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
21.	Hitel és kölcsön felvétele +		7 093
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	16 067	14 295
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-36 707	-34 493
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -		-2 345
IV.	Pénzeszközök változása (I + II + III. sorok) +	38 930	74 633
27.	Devizás pénzeszközök átvértékelése +		
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV + 27. sorok) +	38 930	74 633

ÜZLETI JELENTÉS a Társaság 2021. 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.

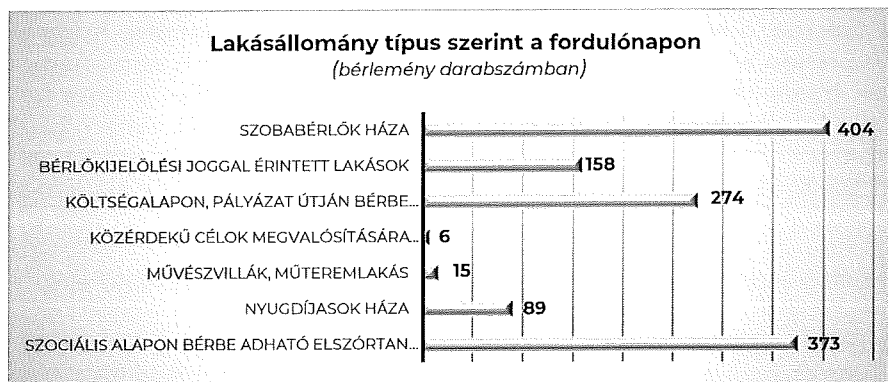
(2) Az üzleti jelentésnek a vállalkozó üzletmenetének fejlődéséről, teljesítményéről, illetve helyzetéről átfogó, a vállalkozó méretével és összetettségével összhangban álló elemzést kell tartalmaznia.

(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. kiemelten fontos feladata - az 1993. októberi megalakulása óta - a tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat elvárásainak megfelelően a bérlakások költségtakarékos üzemeltetése, a cég tulajdonában lévő üzletvagyon hatékony, nyereséges működtetése, illetve hasznosítása, továbbá a folyamatosan bővülő egyéb gazdálkodási feladatok ellátása.

A tárgyévben mindösszesen 1 329 db önkormányzati lakás, 112 db üzlet-, iroda- és egyéb helyiség, továbbá terület kezelését, valamint 46 db társasházban 1 398 db albetét (lakás, üzlet, iroda, garázs) közös képviseletét, továbbá 102 db saját tulajdonú és 335 db vagyonkezelt - mezőgazdasági és egyéb művelési ágú földterület és egyéb helyiség megnevezésű - ingatlan hasznosítását láttuk el, épületüzemeltetési és felújítási tevékenységet végeztünk.

A 2021. évi működés során a KIK-FOR Kft.-nek az előző évekhez hasonlóan több területen kellett megfelelnie. 2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-éig terjedő határozott időtartamra Közzolgáltatási szerződés keretében valósul meg a KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő lakásállomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása. Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadását, pályáztatását, az értékesítés előkészítését a 2021. évi lakáshasznosítási javaslat alapján végzi a Kft. bérlakáosztálya, melyet **KMJV polgármestere az 535/2021. (III.16.) számú határozatában fogadott el.** Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Esélyteremtési Bizottsága a **14/2021.(VII.6.) EtB. számú határozatban módosította a 2021. évi lakáshasznosítási javaslat 4. számú mellékletét**, az értékesítésre kijelölt ingatlanok közé bekerült a Kecskemét, Fráter György utca 6. szám 1. ajtó (hrsz.: 3898/C/1) és a Kecskemét, Fráter György utca 6. szám 4. ajtó (hrsz.: 3898/B/1) alatti ingatlan. A 2021. évi lakáshasznosítási javaslat végleges módosítását a KIK-FOR Kft. Felügyelő Bizottsága a **24/2021. (X.28.) számú FB határozatban**, Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Esélyteremtési Bizottsága a **34/2021. (XII.14.) EtB. számú határozatban** elfogadta.



Fontos feladatunknak tekintettük 2021. évben is az önkormányzati tulajdonú épületek állagmegóvási, felújítási munkáinak elvégzését. Az éves vállalkozási szerződés, valamint a csoportos és egyedi megrendelők alapján nettó 28 M Ft összegben felújításokat eszközöltünk az önkormányzati tulajdonú ingatlanokon.

A tárgyévben elláttuk az önkormányzati mezőgazdasági és egyéb művelési ágú földterületek, valamint 2015. július 1. napjától egyéb ingatlanok vagyongazdálkodási feladatait a KMJV Önkormányzata 121/2020. (IX.17.) számú közgyűlési határozatával elfogadott 2020-2021. évi vagyongazdálkodási koncepció megvalósításával.

Saját tulajdonú lakóingatlanok hasznosítására, azok bérbeadására, üzemeltetésére vonatkozóan - a térség nagyvállalatával kötött bérlőkijelölési jogról szóló szerződésben foglaltaknak megfelelően - határozott idejű szerződésekkel rendelkezik a Kft. és a nagyvállalat munkavállalói részére adjuk bérbe azokat. Saját tulajdonú a Téglás utca 5. szám alatti ingatlancsoport és a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti tömbház, ezen felül 4 db saját tulajdonú lakóingatlan felújítására vonatkozóan rendelkezünk koncepcióval.

Az üzleti ingatlanállomány 2021. évi hasznosítása során meghatározó volt a Kormány által az I. negyedévben kihirdetett 52/2021. (II.09.) Kormányrendelet alkalmazása, mely jelentős bevételkiesést okozott ágazati szinten is.

A Kft. egyéb ágazati tevékenysége a tavalyi év során bővült, tekintettel arra, hogy Homokbánya, Vályogvető utcában lévő 138 férőhelyes apartmanház épületüzemeltetési feladatainak ellátásával Társaságunkat bízta meg a tulajdonos.

Társasházkezelési részlegünk 2020. évre elérte kapacitása csúcsát, így kezelési megbízás tekintetében bővülés nem volt 2021. évben.

2021. évben jelentős felújítási tevékenységet kezdett meg a Kft. alvállalkozók bevonásával.

Az önkormányzat 100%-os tulajdonosi arányú gazdasági társaságaként továbbra is részt veszünk Kecskemét fejlesztésében, a városrehabilitációs szakmai feladatok megvalósításában, a városi érdekű felújítások előkészítésében.

Társaságunk a sokrétű feladatok ellátását szakképzett, felkészült munkavállalói és megbízotti létszámmal biztosítja. **A Kft. 2021. évi foglalkoztatotti létszáma 63,72 fő.**

A bevételek alakulása

A társaság 2021. évi tevékenységének nettó árbevétele 910 099 E Ft, az előző évihez viszonyítva 4,2 %-kal csökkent, melynek egyik oka, hogy a Kormány által kihirdetett 52-es kormányrendelet – az üzleti ingatlan-, iroda- és egyéb helyiség piaci alapú bérbeadás tekintetében - jelentős bevételkiesést okozott, azonban a külső vállalkozói tevékenység bevétele ellentételezte a kieső bevételt.

A szokásos működési ciklus során **az üzletvagyon-ágazat** bevételei a Kft. összes nettó bevételének immár ötödét biztosítják, azonban **a tárgyidőszakban szignifikáns 10,73%-os bérbeadásból származó bevételkiesés tapasztalható, annak ellenére, hogy a tárgyév IV. negyedévében üresen álló (Arany János utca 8. és a Rákóczi út 14. szám alatti) nagy alapterületű üzlethelyiségek hasznosítására kerültek.** A tárgyidőszak I. félévére az éves nettó árbevétel 38,05%-a realizálódott. Az ágazat 2020. évben 196 040 E Ft, míg 2021. évben 181 210 E Ft *nettó árbevételt* (bérlési- és járulékos díj bevételt) realizált. A Kft. a 3,3%-os indexálást nem alkalmazta az időszak alatt, továbbá az 52/2021. (II.9) Kormányrendelet és módosításai alapján a rendeletben nevesített tevékenységi kört végzők részére bérlétdíj-fizetési mentességet biztosított.

A többi ágazat nettó árbevétele kiszámíthatóan alakult a koronavírus ellenére is.

Egyéb tevékenység ágazat belföldi értékesítés árbevétele 154 523 E Ft, amely a bázisról a tárgyidőszakra vonatkozóan emelkedett. Ezt az emelkedést az - a tárgyidőszak egészét lefedő - apartmanház épületüzemeltetési bevétele eredményezte, valamint az, hogy Homokbánya 240

db lakóingatlan 5 tömbházának üzemeltetési díja 2021. szeptember 1. napjától 1 375 E Ft/hó/ütem + Áfa összegre emelkedett.

A vagyonkezelési tevékenység bevételei csökkentek az előző év bevételéhez képest, melynek oka, hogy a vagyonkezelésbe kapott földterületek telekkialakítási munkáira nem került sor az időszak alatt. Az ágazat nettó árbevétele 24 452 E Ft volt.

A külső, **vállalkozási tevékenység** keretében mutatjuk be a lakosság és az önkormányzat, illetve a piaci partnerek számára végzett vállalkozási tevékenységet. 2021. I. félévére az ágazat árbevétele 13 804 E Ft-ot elérte, év végére mindösszesen 73 672 E Ft forgalmat bonyolított a Kft. műszaki csoportja.

A társasház-kezelési ágazat munkatársai a tárgyévben 46 db társasházat kezeltek, ennek eredményeként a tervnek megfelelően 19 801 E Ft nettó árbevételre realizált az ágazat. Az előző évhez képest tapasztalható kismértékű 0,94 %-os, 163 E Ft összegű csökkenés főként az év során megszűnt közösképviselő bevételek kiesésének az eredménye. 2021. évben közösképviselői díj vonatkozásában a Kft. emelést nem érvényesített a lakógyűlések felé.

Az **önkormányzati lakáskezelési ágazat** bevételei a tervnek megfelelően alakultak. Az ágazat 313 552 E Ft nettó bevételre realizált a 12/2016. (VI. 30.) az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló rendelet felhatalmazása alapján megvalósuló 2020. évi bérletdíj-emelkedés következményeként. A lakásbérleményből származó bevételben kismértékű 3,23 %-os, 7 746 E Ft összegű csökkenés mutatkozik az üresen állási ráta emelkedésével összefüggésben. A 31.128-11/2015. üi. számú 2015. november 1. napjától hatályos közszolgáltatási szerződés III. 1. pontja alapján az Önkormányzat a bérleti jogok és egyéb feladatok ellátása érdekében a feladatlistában foglalt feladatok költségeinek ellentételezésére évente támogatást nyújt. A Kft. 12 560 E Ft összegű támogatást használt fel a tárgyidőszak alatt.

A saját tulajdonú - Téglás utca 5. szám alatti - ingatlancsoport hasznosítási ágazat bevétele 47 740 E Ft, mely árbevétel az újonnan kötött, magasabb egységnyi bérleti díjat tartalmazó bérleti szerződéseknek köszönhetően emelkedett a bázisidőszakhoz viszonyítva. 2019. I. félévtől saját tulajdonú lakáságazatként mutatjuk be a **Mátis Kálmán utca 10. szám alatti tömbház** hasznosítását, melynek időszaki nettó árbevétele 25 208 E Ft volt.

Megnevezés	Nettó árbevétel	%-ban
Közszolgáltatási szerződés szerinti lakáságazat	313 552	34,5%
Üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítás	181 210	19,9%
Társasházkezelés	19 801	2,2%
Vagyonkezelési tevékenység	24 452	2,7%
Mátis Kálmán utca 10. szám bérbeadása	25 208	2,8%
Téglás utca 5. szám ingatlancsoport hasznosítása	41 740	4,6%
Egyéb tevékenység	154 994	17,0%
Külső vállalkozási tevékenység	73 672	8,1%
Felújítási tevékenység	75 470	8,3%
Összérték	910 099	100,0%

A gazdálkodás eredményessége

A KIK-FOR Kft. 2021. évben nyereségesen végezte tevékenységét, az adózás előtti eredménye 14 922 E Ft. A 2021. évi eredménye a terv felett alakult, a saját tulajdonú lakóingatlan-hasznosítás és a külső partnerek részére végzett vállalkozói munka eredményének köszönhetően, az erőforrások felhasználása összességében a bázisévvel közel azonos mértékű volt.

A Társaság által végzett tevékenységek, ágazatok eredménye változatos képet mutat, egyes ágazatok kismértékű eredményességgel végezhetők, ugyanakkor más ágazatokból veszteségek keletkeznek, melyre a nyereségesen működő ágazatok biztosítanak fedezetet.

Az ágazatok eredményét vizsgálva megállapítható, hogy az üzletvagyon és a saját tulajdonú - Téglás utca 5. és Mátis Kálmán utca 10. szám alatti - ingatlan-hasznosítási ágazat nyeresége a többi ágazathoz viszonyítva jelentős. Ugyanakkor 2020. évhez képest 2021. évben az üzletvagyon-ágazat eredményessége szignifikánsan 34,27 %-kal, abszolút összegben 29 087 E Ft-tal csökkent, míg a bázisidőszakban 84 871 E Ft eredményt ért el, addig a tárgyidőszak alatt 55 784 E Ft volt az üzleti eredmény összege.

A saját tulajdonú - Téglás utca 5. szám alatti – ingatlancsoport hasznosítási ágazaton mutatjuk ki a saját tulajdonú, természetben Téglás utca 5. szám alatt lévő 60 db lakó- és egyéb ingatlan bérbeadásának eredményét, mely 15 369 E Ft üzemi eredményt könyvelt el a bérletidj-bevétel növekedése, illetve az időszaki megemelkedett karbantartási költségek miatt. **A saját tulajdonú lakáskezelési ágazat**on mutatjuk ki a saját tulajdonban lévő Mátis Kálmán utca 10. szám alatti 38 db lakó- és egyéb ingatlan bérbeadásának eredményét, mely 2021. évben 14 158 E Ft üzemi eredményt könyvelt el a bérbeadás, a bérlőkijelölési jog, és az üzemeltetés bevétele miatt. A **vagyonkezelési tevékenység** évi -2 836 E Ft összegű veszteséget mutat. Az **egyéb tevékenység** üzleti eredménye -38 681 E Ft, melyre hatást gyakorolt a megemelkedett igénybe vett szolgáltatás és bérköltség összege. Az egyéb tevékenység ágazata tartalmazza Homokbánya 240 db lakóingatlanának működtetési, üzemeltetési tevékenységét; a kintlévőség kezeléséhez, lakáskiürítéshez, valamint a bogácsi üdülőhöz kapcsolódó bevételeket, kiadásokat, továbbá Homokbánya apartmanház üzemeltetési feladatainak bevételeit és ráfordításait. **Társasházkezelési tevékenység** 2019. évben -2 235 E Ft veszteséget könyvelt el, ekkor a tevékenységre osztott általános költségekre az ágazat fedezetet nem biztosított, azonban 2020. évben 3 510 E Ft eredményt könyvelhet el, 2021. évet is eredményesen 2 659 E Ft-tal zárta. A külső, **vállalkozási tevékenységek** ágazat üzleti eredménye -5 027 E Ft, mellyel vesztesége az előző időszakhoz képest csökkenést mutat. Az ágazat eredménye a közvetlen költségekre fedezetet biztosít; a közvetlenül felmerülő, az általános költség tevékenységre osztott hányada részben megtérül. A **felújítási tevékenység** végzésének tárgyidőszaki üzleti eredménye -13 257 E Ft volt. Az **önkormányzati tulajdonú lakáskezelési ágazat** esetében 2021. évben is megjelent az önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződésben rögzített, átruházott feladatokkal kapcsolatban felmerült többletköltségek finanszírozásra kerülő része. Ebből fedezi a Kft. 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, a 2015. november 1. napján az Önkormányzattól átvett 2 fő és 2 fő saját munkavállaló bérét és járulékait, valamint jogszabályi kötelezettségként a bérbeadáshoz előírt energetikai tanúsítványok költségeit, továbbá az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok értékesítésével kapcsolatban jelentkező értékbecslések díját és egyéb adminisztrációs költségeket. Az ágazat tárgyidőszaki eredménye - hasonlóan a bázisévi eredményhez - fedezi a tevékenység ellátásával kapcsolatban felmerült közvetlen költségeket, ráfordításokat és a közvetlen költségek arányában ráosztott általános költségekre részben fedezetet biztosítanak.

Az üzletvagyon-bérbeadási tevékenység és a saját tulajdonú - Téglás utca 5., Mátis Kálmán utca 10. szám alatti – ingatlanhasznosítási és a társasházkezelési ágazat nyereségei 87 970 E Ft-tal kompenzálták a veszteséges ágazatok negatív eredményét. A tervezetthez képest kedvezőbbben alakult az ágazatok üzemi (üzleti) eredménye annak ellenére, hogy az üzleti ingatlanállomány hasznosításának éves bevétele, eredménye a tervezett alatt maradt. A külső vállalkozási tevékenységágazat a tervezett eredményét túlteljesítette, az előző évekhez képest jóval kisebb mértékű veszteséggel zárta az évet.

Ágazat megnevezése	Üzemi (üzleti) eredmény	Megoszlás %-ban
Közszolgáltatási szerződés szerinti lakáságazat	-11 637	-70,39%
Üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítás	55 784	337,45%
Társasházkezelés	2 659	16,08%
Vagyonkezelési tevékenység	-2 836	-17,16%
Mátis Kálmán utca 10. háztömb bérbeadás	14 158	85,64%
Téglás utca 5. ingatlancsoport hasznosítás	15 369	92,97%
Egyéb tevékenység	-38 681	-233,99%
Külső vállalkozási tevékenység	-5 027	-30,41%
Felújítási tevékenység	-13 257	-80,19%
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	16 531	100,00%

Apportba kapott ingatlanok állományának változása

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a Kft. 100%-os tulajdonosaként **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) A hosszú távon megtartandó, bérletként hasznosítandó ingatlanok tárgyi eszközként kerültek be a társaság könyveibe, ezen ingatlanok vonatkozásában felújítási munkákat végeztünk, melynek kapcsán a Téglás u 5. alatti ingatlan „A” lépcsőháza, zárt és nyitott parkolói és játszótér 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. szám alatti ingatlan** fejlesztése. Továbbá bérbeadás útján került hasznosításra a Kossuth tér 6. 1/4. szám alatti lakóingatlan, egészen az értékesítés napjáig.
- b) A másik csoportot a változatlan formában tovább értékesítésre szánt ingatlanok alkották, amelyeket készletre vételüket követően, mint áruértékesítést számoltunk el. Beszámolóinkban fordulónapon már ezen ingatlanok nincsenek készleten, értékesítésük, ELÁBÉ-ként történő elszámolásuk 2014 - 2016-ig megtörtént.
- c) 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 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. évben pedig további 3 db ingatlan értékesítése történt meg, 2017. évben apportingatlan értékesítésre nem került sor. 2018. évben értékesítésre kerül minden korábban készletként kimutatott ingatlan.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata az **56/2018. (IV.26.) határozatában** 2018. 04. 30., illetve a **132/2018. (VI.21.) határozatában** 2018. 07. 15. időpontra vonatkozóan ingatlanokat adott apportba a társaság részére. **Az apportálás célja, hogy az ingatlanokat kizárólag lakások kialakítására, és azok bérbeadás útján történő hasznosítására hasznosíthatja a Kft.**

132/2018. (VI.21). határozat által érintett lakások:

- Csilléri utca 9-11. fszt. 1.
- Csilléri utca 13-15. fszt. 4.
- Csilléri utca 13-15. 1/8.
- Serfőző utca 1.

2018. évben a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti felújításra tekintettel a Társaság értékesítette korábbi apportingatlanait, így 2018. évben 101 708 E Ft értékesítésből származó bevétele keletkezett, 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.

A 113/2021. (X.21) számú határozatát a Közgyűlés a 163/2021.(XII.16.) számú határozattal módosította, mely alapján 2022. január 13. napján apport jogcímen a KIK-FOR Kft. tulajdonába adja az apport listában szereplő 37 db ingatlant és a hozzátartozó egyéb helyiséget.

Közszolgáltatási és megbízási szerződés alapján kezelt önkormányzati tulajdonú lakáságazat 2021. évi összefoglalója

A KIK-FOR Kft. **2021. évi lakáshasznosítási javaslatát** a Felügyelő Bizottság megtárgyalta és a 4/2021. (I.28.) számú határozatában elfogadta. Kecskemét Megyei Jogú Város **Polgármestere** a Kormány a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendelet felhatalmazása alapján a **2021. évi lakáshasznosítási javaslatot az 535/2021. (III.16.) számú határozatban elfogadta**. Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Esélyteremtési Bizottsága a **14/2021.(VII.6.) EtB. számú határozatban módosította a 2021. évi lakáshasznosítási javaslat 4. számú mellékletét**, az értékesítésre kijelölt ingatlanok közé bekerült a Kecskemét, Fráter György utca 6. szám 1. ajtó (hrsz: 3898/C/1) és a Kecskemét, Fráter György utca 6. szám 4. ajtó (hrsz: 3898/B/1) alatti ingatlan. A 2021. évi lakáshasznosítási javaslat végleges módosítását a KIK-FOR Kft. Felügyelő Bizottsága a **24/2021. (X.28.) számú FB. határozatban**, Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Esélyteremtési Bizottsága a **34/2021. (XII.14.) EtB. számú határozatban** elfogadta.

2021. január 1. napján Társaságunk kezelésében **1329 db** - Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező – lakóingatlan volt, melynek szociális helyzet alapján, illetve költségelven kerülnek hasznosításra. **Közszolgáltatási szerződés alapján a tárgyév december 31. fordulónapjára 1079 darab, míg megbízási szerződés alapján 240 darab lakás** vonatkozásában gyakorolta társaságunk a bérbeadói jogokat és látott el egyéb feladatokat az 1993. évi LXXVIII. lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályairól szóló törvény, 22/2015. (X.22.) az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről, 12/2016 (VI.30.) önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló önkormányzati rendelet, 244/2015. (XI.4.) EtB számú határozat, valamint a lakáshasznosítási javaslat és a belső eljárásrend előírásai alapján.

Közszolgáltatási szerződés hatálya alá sorolt önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok	2020. december 31. (db)	2020. december 31. (m ²)	Megoszlás %	2021. december 31. (db)	2021. december 31. (m ²)	Megoszlás %
Szociális helyzet alapján bérbeadható lakóingatlanok	475	19 050	44 %	453	25 626	42 %
Költségelven bérbeadható lakóingatlanok	596	24 568	55 %	617	19 860	57 %
Értékesítésre kijelölt üres ingatlanok	18	885	1 %	9	264	1 %
Összesen	1 089	44 503	100 %	1 079	45 750	100 %

A Közszolgáltatási szerződés 2. számú mellékletében meghatározott feladatlista alapján 2021. tárgyévben a lakáskezelési ágazat beszámolójában feltüntetett szakmai feladatok elvégzésére kerültek. Lakbérrendelet - fő kategóriák szerint - **szociális** helyzet alapján és **költségelven** bérbeadásra kerülő lakások lakbérét határozza meg. Az abban foglaltak szerint a szociális helyzet alapján bérbe adott lakásoknál a bírálati rendszer fő pilléréként - 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.

Közszolgáltatási szerződés alapján végzett lakásgazdálkodás üresen állási rátája



Az üresen állási ráta emelkedése figyelhető meg, azonban szükséges figyelembe venni, hogy **15 db** lakóingatlant a Etb. értékesítésre jelölt ki, **37 db** ingatlan vonatkozásában a VPB 163/2021. (XII.16.) határozatával piaci alapú bérbeadás elősegítése érdekében egyéb célú hasznosításról döntött, valamint **15 db** ingatlan bérlőkijelöléssel érintett ingatlan volt. A fentiekkel korrigálva **a fordulónapon ténylegesen 108 db az üresen álló ingatlanok száma**. Petőfi Sándor utca 18 -20. és a Széchenyi sétány 4. szám alatti önkormányzati tulajdonú háztömbök **40 db** lakóingatlanában pl. elektromoshálózat-felújítás szükséges a rendeltetésszerű használat biztosítása, végső soron az azonnali kiadhatóság érdekében.

A közszolgáltatási kötelezettségből eredő költségek fedezetének biztosítása érdekében támogatási szerződés került megkötésére. A 5821-2/2021. iktatószámú támogatási szerződés szerinti működési célú támogatás 43 299 E Ft összegben átutalásra került, az elszámolási időszakban a 2015. november 1. napjától hatályos Közszolgáltatási szerződés szerint az **üresen állással kapcsolatban felmerült működtetési költségek és többletfeladatra tekintettel megjelenő személyi jellegű ráfordítások finanszírozása megtörtént.**

adatok Ft-ban

Anyagköltség	2 075 523 Ft
Gázdíj	1 325 190 Ft
Áramdíj	374 506 Ft
Nyomtatvány, irodaszer	24 063 Ft
Vízdíj	250 523 Ft
Védőszemüveg	11 444 Ft
Beton kerítésoszlop	37 960 Ft
Villanszerelési anyag	7 919 Ft
Ajtózár és kulcsmásolás	22 833 Ft
Float üveg	10 620 Ft
Egyéb anyagköltség	10 465 Ft
Igénybe vett szolgáltatás és egyéb szolgáltatások értéke	22 651 546 Ft
Oktatás, továbbképzés	6 630 Ft
Közös költség	2 391 106 Ft
Közös költség felújítási része	12 069 936 Ft
Telefon költség	39 032 Ft
Mobilnet költség	21 582 Ft
Száraz vezeték nyomáspróba	28 550 Ft
Ingatlan értékbecslés	1 689 000 Ft
Mellékmérő csere és plombázás	42 368 Ft
Gázmérő le- és felszerelés	78 000 Ft
Áramszolgáltatói ügyintézés	57 150 Ft
Hulladék elszállítás	42 295 Ft
Statikai szakvélemény	30 000 Ft
Takarítás költsége	5 750 Ft
Rovarirtás	252 500 Ft
Távfűtés	5 864 667 Ft
Foglalkozás-egészségügyi szolgáltatás	32 980 Ft
Egyéb szolgáltatások költsége	89 042 Ft
Tulajdoni lap másolat	8 000 Ft
Lakcím adatszolgáltatás	51 830 Ft
Bankköltség	29 212 Ft
Béreköltség	19 862 470 Ft
Béreköltség	19 862 470 Ft
Személyi jellegű kifizetések	1 758 733 Ft
Betegszabadság	237 694 Ft
Szép kártya	1 034 402 Ft
Utazás térítés	331 461 Ft
Természetbeni juttatás utáni adó	155 176 Ft
Bérfelrakások	2 521 772 Ft
Szociális hozzájárulási adó	2 289 566 Ft
Szakképzési hozzájárulás	230 465 Ft
Táppénz	1 741 Ft
Értékcsökkenési leírás	0 Ft
Értékcsökkenési leírás	0 Ft
Egyéb ráfordítás	32 824 Ft
Szerződés nélküli gázvételezés kötbére	32 824 Ft
Értékvesztés	-176 765 Ft
Értékvesztés elszámolás	2 861 226 Ft
Értékvesztés visszairás	-3 037 991 Ft
Összesen:	48 638 380 Ft

Az üresen állással és a 2015. november 1. napjától végzett többletfeladatokkal kapcsolatos költségek a tárgyév során 48 638 E Ft összegben merültek fel.

2021. évben 22 651,5 E Ft összegű (46,4%) igénybe vett szolgáltatásainak egyik legnagyobb részét az önkormányzati bérlakások után megfizetett **14 461 E Ft összegű közös költség és annak felújítási költségrésze** tette ki, mely az összes U191 üzemkódon nyilvántartott felmerülő költség 29,62 %-a. Ez egyrészt tartalmazza a szétszórtaan elhelyezkedő társasházakban lévő önkormányzati bérlakások után fizetendő hosszú távú felújításra elkülönített díjakat, lakástakarékpénztári megtakarításokat, másrészt az év közben üresen álló, szétszórtaan elhelyezkedő társasházakban található lakások után fizetendő közös költséget.

Az üresen álláshoz kapcsolódó 12,01 %-os költséghányadot jelentő távhő díjtétel a közüzemi díjak közül is kiemelkedik: a Széchenyi sétány 4., Petőfi Sándor utca 18 - 20., Mátis Kálmán utca 1. és a 16. szám alatti épülettömbökben lévő **üresen álló lakóingatlanok után fizetett 5 864,6 E Ft éves összegben.**

Az anyagköltség az összes költség 4,25 %-a 2 075,5 E Ft.

A személyi jellegű ráfordítások az összes költség 49,46 %-át alkották 24 142,9 E Ft összegben, amelyből a bérköltség 19 862,4 E Ft-ot (40,69 %) tett ki, a személyi jellegű kifizetés összege 1 758,7 E Ft (3,6 %), a bérjárulék 2 521,8 E Ft (5,17 %) volt a tárgyév időszakában. A feladatok hosszú távú, hatékony ellátása érdekében szükséges a jövőben is a *szakképzett* munkaerő bevonása.

Egyéb szolgáltatások költsége magába foglalja az üresen álló lakóingatlanok tulajdoni lapjainak másolatát, lakcím adatszolgáltatás díját, illetve a bankköltséget, amely az összes költség 0,18%-a, 89 E Ft összeg.

Egyéb ráfordításként felmerült szerződés nélküli gázvételezés kötbérének költsége 32,8 E Ft, mely az összes költség 0,07%-át teszi ki. Halasi út 3. I. emelet 12-es lakásban a bérlő tartozása miatt a gázszolgáltató a szerződést felmondta, azonban továbbra is történt gázfogyasztás, így szerződés nélküli vételezésre hivatkozva a Kft. részére számlázott.

Az év végi értékvesztés elszámolás az összes költség 5,86 %-át tette ki 2 861,2 E Ft értékben, míg az *értékvesztés visszaírás* összege 3 037,9 E Ft volt.

A Kft. a kompenzációs levezetés során, az üresen állás költségeit, a lakásgazdálkodási többletfeladatok költségeit, ezen felül a Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt lakásgazdálkodás karbantartással, üzemeltetéssel kapcsolatos bevételét és kiadását veszi számba.

Üzemeltetési feladatok (U11/U16): 2021. évben felmerült költségeinek megoszlása a két fő kategória között

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Összeg
Szociális helyzet alapján bérbeadott	33 584
Költségelven bérbeadott	54 324
Összesen	87 908

Társaságunk szociális helyzet alapján és a költségelven bérbeadott önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok **üzemeltetési feladatait** is ellátja. 2021 évben szociális és költségelvű lakóingatlanok tekintetében végzett üzemeltetés, - mely magában foglalja a koronavírus járvány lassítása érdekében végzett fertőtlenítési-, egyedi tisztítások-, a rendszeres takarítás és gondnoki tevékenység költségét, ügyvédi munkadíjat, végrehajtás, fizetési meghagyásos eljárás díját, hatósági díjakat, kilakoltatással kapcsolatos költségeket, közös költségeket, posta-, telefon költséget, fénymásolás díját, rágcsáló- és rovarirtás költségét, valamint az üzemeltetési tevékenység ellátásával kapcsolatos személyi jellegű ráfordításokat Üzemeltetési költségtételként jelenik meg a társasházban lévő önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok közös költsége és annak felújítási költségrészre, továbbá a társasház részére fizetendő költség, mely 2021. évben 15 162 E Ft volt. Kiemelten üzemeltetési díjtétel az önkormányzati tulajdonú házak energia fogyasztásának költsége, tekintve, hogy a nyugdíjasházakban lévő felvonó üzemeltetése során elektromos áram felhasználása is szükséges.

Karbantartási feladatok (U12/U17): 2021. évben felmerült költségeinek megoszlása a két fő kategória között

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Összeg
Szociális helyzet alapján bérbeadott	35 568
Költségelven bérbeadott	59 941
Összesen	95 509

2021. évi üzemeltetési feladatokon túl a Kft. *ca. 307 db* önkormányzati tulajdonú lakóingatlan karbantartási munkáit végezte el. Karbantartási, állagmegóvási jellegű feladatokat az *U12 költségelvű/U17 szociális* üzemkódok és egyedi XL. önkormányzati tulajdonú lakóingatlanra vonatkozó UTK kódok alkalmazásával szerepeltetjük. Összesen: *178 db* költségelvű önkormányzati tulajdonú lakóingatlan költségeit, ráfordításait tartalmazza az éves összeg, míg *129 db* szociális helyzet alapján bérbeadottnak minősített ingatlan karbantartási munkája merült fel, jellemzően az üresen állás során.

Jelenleg 10 db önkormányzati tulajdonú tömbház rendelkezik felvonóval, 5 141 E Ft volt a tárgyévi igénybe vett szolgáltatás költsége. A 12/2016 (VI.30.) önkormányzati rendelet 60 Ft/m²/hó díjban határozza meg a felvonóhasználat díját. A felvonóhasználat kizárólag önkormányzati tulajdonú épületekben működtetett 10 db felvonó üzemeltetését tartalmazza. Az önkormányzati tulajdonú háztömbökben lévő lift üzemeltetés kiadását és bevételét a Kft. elkülönítve tartja nyilván tömbházanként: **Mátis Kálmán utca 1., Mátis Kálmán utca 16., Rávány tér 7., Petőfi S. utca 18-20. (2 db), Nyíri út 77., Horváth Döme körút (2 db), Széchenyi sétány (2 db).**

A rendelkezésre álló pénzügyi forrásokból történik az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok és felvonók karbantartása. 2021. évben összesen **100 814 E Ft**-ot költöttünk a kezelésünkben lévő Közszolgáltatási szerződés alá tartozó ingatlanvagyon karbantartására, melyből 5 305 E Ft összegben a felvonó karbantartási munkái jelentek meg, míg a fennmaradó **95 509 E Ft** lakóingatlanok, épületek karbantartására, hibaelhárításokra fordítottunk.

Kompensációs elszámolásunk során a fentiekben részletezett bevételek és kiadások különbözeteként 12 560 E Ft kompensációs igény merült fel a tárgyév során.

Homokbánya térségében lévő Megbízási szerződés szerint üzemeltetett lakóingatlanok

Megbízási szerződés alapján bérbeadással hasznosított lakások 69 %-a **költségalapú pályázat** útján adható bérbe, míg 31 %-a **bérlőkijelölési joggal érintett** lakóingatlan. **Homokbányán** mindösszesen **240 darab lakással rendelkezünk** jelenleg, amelyből 75 darab ingatlan bérlőkijelölési joggal rendelkező lakás a többi 165 darab ingatlan költségalapú pályázat útján adható bérbe.



Az elmúlt években a Homokbányai ingatlanok népszerűsége igen nagy, folyamatos az érdeklődés és a kereslet az ingatlanokra, azonban számos lakóingatlan felújítást igényel. Az önkormányzati tulajdonú homokbányai lakások esetében 2021. december 31. fordulónappal 129 darab szerződés határozatlan, 93 darab lakás esetében pedig a szerződés lejáratát határozott időre szól (pl.: 2017, 2025., illetve 2031.), fordulónapra vonatkozóan **18 darab lakás üresen áll**, jogcím nélküli bérlő 1 db.

Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítása

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdése szerint az önkormányzat tulajdonában álló lakások hasznosítására a KIK-FOR Kft. köteles minden évben javaslatot készíteni s ezzel egyidejűleg a tárgyre vonatkozó Felújítási tervét benyújtani tulajdonosa részére. A 2000. július 5. napján kelt megbízási szerződés 12. pontja és a 2015. november 1. napján kelt közszolgáltatási szerződés 11/8. pontja alapján az ingatlankezelési tevékenységgel kapcsolatos felújítási munkákra évente külön megállapodást köt Társaságunk KJMJV Önkormányzatával, mint tulajdonossal. 2021. év I. ütemére társaságunk elkészítette és megküldte 48 db ingatlan(rész)t tartalmazó bruttó 70 788 E Ft összegű felújítási javaslatát, azonban 4985-3/2021. ügyiratszámú tájékoztatás alapján legfeljebb 28 millió Ft összegben kerülhet sor vállalkozási szerződés megkötésére, így a műszaki osztály benyújtotta 20 db ingatlan(rész) felújítására irányuló módosított javaslatát.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között 4901-1/2021. ügyiratszámú nettó 8 035 E Ft összegű megrendelő jött létre **9 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan felújítási** munkáinak elvégzésére.

Sorszám	INGATLAN CÍME	Besorolás	Alapterület (m ²)
1.	Halasi út 1. II/25.	szociális	39
2.	Halasi út 3. I/12.	szociális	38
3.	Halasi út 3. III/32.	szociális	38
4.	Halasi út 7. I/12.	szociális	39
5.	Losonczy utca 3.	szociális	43
6.	Mátis Kálmán utca 1. II/7.	költségelvű	56
7.	Mátis Kálmán utca 1. IV/16.	költségelvű	56
8.	Mátis Kálmán utca 1. V/19.	költségelvű	56
9.	Mátis Kálmán utca 1. V/21.	költségelvű	53
Összesen			418

A Kft. határidőre 2021. március 31. napjára teljesítette a felújítási munkákat. A BÁCS-HÁZ Kft részére kiállításra került 350 E Ft + Áfa értékű számla, mely az ágazat bevételét növeli.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft között 4901-2/2021. ügyiratszámú megrendelő a Kecskemét, **Hunyadváros 48. III. épület 1. 5. szám** alatti **51 m²** alapterületű önkormányzati tulajdonú ingatlan elektromos hálózatának felújítására. 2021. március 23-ig az érintésvédelmi felülvizsgálat elvégzése megtörtént, így a KIK-FOR Kft. által kiállításra került a GYE/33/21 számú számla KMJV Önkormányzata felé 420 E Ft + ÁFA összegben.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között 4985-5/2021. ügyiratszámú Vállalkozási szerződés jött létre **17 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan** felújítási munkáinak elvégzésére, valamint Mátis Kálmán utca 1. és 16. tűzvédelmi főkapcsoló felújítása és a Nyíri út 77/C-ben található felvonó felújításának munkálataira.

Ssz.	INGATLAN CÍME	Besorolása	Alapterület (m ²)
1.	Árpád krt. 21/A. IV/15.	Költségalapú	58
2.	Majális utca 2. fszt. 3.	Költségalapú	65
3.	Március 15. utca 3-5. I/10.	Szociális alapú	35
4.	Mátis Kálmán utca 16. VIII/32.	Költségalapú	56
5.	Nyíri út 77 /C II/212.	Szociális alapú	31
6.	Petőfi Sándor utca 18-20. III/312.	Költségalapú	35
7.	Petőfi Sándor utca 18-20. VI/602.	Költségalapú	35
8.	Petőfi Sándor utca 18-20. VI/617.	Költségalapú	33
9.	Rávagy tér 7. VIII/31.	Költségalapú	56
10.	Reile Géza utca 4. VII/22.	Költségalapú	55
11.	Széchenyi sétány 2-4. II/217.	Költségalapú	30
12.	Széchenyi sétány 2-4. III/309.	Költségalapú	30
13.	Széchenyi sétány 2-4. III/301.	Költségalapú	30
14.	Széchenyi sétány 2-4. III/313.	Költségalapú	30
15.	Széchenyi sétány 2-4. IV/428.	Költségalapú	30
16.	Széchenyi sétány 2-4. VII/717.	Költségalapú	30
17.	Széchenyi sétány 2-4. VII/723.	Költségalapú	30
Összesen			669

A Kft. határidőre, 2021. augusztus 13. napjára teljesítette a felújítási munkákat, melyek ellenértéke 17 293 E Ft+ Áfa összeg volt.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft között 18086-1/2021. ügyiratszámú megrendelő a Petőfi Sándor utca 16-18-20. szám alatti társasházban lévő személyfelvonó felújítási munkák elvégzésére jött létre. A műszaki átadás-átvételt követően 2 210 E Ft+ ÁFA összegű számla kiállításra került.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat által 2021. évben megrendelt felújítások összesen 28 309 E Ft+ Áfa, azaz bruttó 35 952 E Ft értékben valósultak meg.

TOP-6.7.1-16-KEI-2017-00001 azonosító számú „Kecskemét szegregált területeinek integrált szociális városrehabilitációja” című projekt

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata támogatást kapott - a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program keretén belül, a TOP-6.7.1-16 kódszámú, Megyei jogú városok leromlott városi területeinek rehabilitációja című felhívásra benyújtott - TOP-6.7.1-16-KEI-2017-00001 azonosító számú „Kecskemét szegregált területnek integrált szociális városrehabilitációja” című projekt megvalósítására. A támogatás célja a leszakadó vagy leszakadással veszélyeztetett városrészekben koncentráltan megnyilvánuló társadalmi, műszaki- lakhatási és foglalkoztatási problémák komplex módon történő kezelése, a területen élők társadalmi integrációjának elősegítése érdekében. A **projekt** önállóan támogatható beruházási tevékenysége a szegregátumban és szegregációval veszélyeztetett területen lévő **önkormányzati tulajdonú szociális bérlakás-állomány fejlesztése.**

I. ütem: 1. Kecskemét, Kórház utca 5/A. (hrsz: 1570), 2. Kecskemét, Kórház utca 5. (hrsz: 1571), 3. Kecskemét, Puskás Tivadar utca 16-20. (hrsz.: 1614/7) (2 db lakás)

II. ütem: 1. Kecskemét, Műkert sétány 57., (hrsz: 1493) (2 db lakás), 2. Kecskemét, Műkert sétány 41. (hrsz: 1482) (2 db lakás), 3. Kecskemét, Epreskert utca 41.(hrsz: 1549) (2 db lakás)

III. ütem: Kecskemét, Frankel Leó utca 5. (9519 hrsz), Kecskemét, Frankel Leó utca 5/B. (9520 hrsz) - *magántulajdon*, Kecskemét, Frankel Leó utca 7. (9521 hrsz), Kecskemét, Frankel Leó utca 7-2. (9522 hrsz), Kecskemét, Frankel Leó utca 9/A (9523 hrsz), Kecskemét, Frankel Leó utca 9/B. (9524 hrsz), Kecskemét, Présház utca, (9677/2 hrsz).

Ingatlanértékesítés, ingatlan tulajdonjogának megszerzése

Hosszú távon a KIK-FOR Kft. és KMJV 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 fizetőképes, az ingatlant rendeltetésszerűen használó és karbantartó bérlők kerüljenek.

A lakásrendelet 29. § (7) bekezdése alapján kedvezményes értékesítésre kijelölt ingatlan bérlemény értékesítése:

- 769/2021.(IV.21.) EtB. határozat: Önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése (**Mozsár utca 7.** szám alatti 357 m² alapterületű, hrsz: 9589 - kedvezményes értékesítés 470 000 Ft)
- 2/2021.(VII.6.) VPB számú határozat Kecskemét, Fráter György utca 6. sz. alatti lakások értékesítése (hrsz: 3898/B/1; 3898/C/1)
- 4/2021.(VII.6.) VPB számú határozat *kedvezményes lakásértékesítés*, 33 m² alapterületű Kecskemét, **Csilléri** utca 9-11. 1/5. hrsz:7059/2/A/5, valamint 33 m² **Csilléri** utca 9-11. 1/8. hrsz:7059/2/A/8 lakásban élő bérlők részére 770 000 Ft összegben.
- 74/2021.(X.19.) VPB. számú határozat önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítése 10 % kedvezményes vételáron (**Szolnokihegy** tanya 92.)

Azáltal, hogy a bérlők kiválasztása a KIK-FOR Kft.-hez került át, elsősorban a költségalapú lakások esetén van lehetőség a bérlők hatékonyabb kiválasztására, mely hosszú távon mind anyagi vonatkozásában, mind az elvégzendő feladatok területén megtakarítást eredményezhet.

Az időszak alatt a bizottságok részéről méltányossági jogkör gyakorlására is sor került:

- 317/2021.(II.10.) EtB. határozat *Méltányossági jogkör gyakorlása* a lakásbérleti szerződés megkötése érdekében
- 770/2021.(IV.21.) EtB. *Méltányossági jogkör gyakorlása* a lakásbérleti szerződés megkötése érdekében (
- 28/2021.(X.19.) EtB. számú határozat *Méltányossági jogkör gyakorlása* a lakásbérleti szerződés megkötése érdekében

Lakáshasznosítási koncepcióban a fő kategóriák további megbontásban szerepelnek típusok szerinti csoportosításban 2021. december 31. fordulónapi állapot szerint

Bérlemények	2021. nyitó állomány	2021. záró állomány
Szociális helyzet alapján bérbe adható elszórtan elhelyezkedő lakás	404	373
- ebből bérleti szerződés időtartamára költségelven meghatározott lakbérrel bérbe adott	6	12
- ebből kedvezményes értékesítésre kijelölt	14	18
Nyugdíjasok háza	89	89
• Horváth Döme krt. 1.	38	38
• Nyíri út 77/C	51	51
SZOCIÁLIS MINŐSÍTÉSŰ INGATLANOK SZÁMA ÖSSZESEN:	493	462
Szobabérlők Háza	394	404
• Petőfi S. utca 18-20.	48	48
• Széchenyi sétány 4.	182	171
• Mátis K. utca 1., 16., illetve Rávágy tér 7.	105	105
• egyéb	56	77
• volt Fiatal Házások Otthona (Széchenyi stny. 4.)	3	3
Művészvilág, műteremlakás	15	15
Közérdekű célok megvalósítására fenntartott	6	6
Költségelven, pályázat útján bérbe adható lakások	274	274
• Homokbányán	165	165
• Petőfi S. utca 18-20. szám alatt	84	84
• Szétszórtan elhelyezkedő	25	25
KÖLTSÉGELVEN KIADHATÓ INGATLANOK SZÁMA ÖSSZESEN:	689	699
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások elszórtan	43	43
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások Homokbányán	75	75
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások tömbös épületekben	29	40
BÉRLŐKIJELÖLÉssel érintett lakások száma ÖSSZESEN:	147	158
Előzőekből értékesítésre kijelölt	15	9
MINDÖSSZESEN:	1329	1319

Üzlet-, iroda- és egyéb helyiséget érintő ingatlanvagyon-ágazat hasznosítása

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata 1993-ban a KIK-FOR Kft. részére apportálta az önkormányzati tulajdonú forgalomképes, *nem lakás célú helyiségeket* azzal a céllal, hogy e vagyon minél hatékonyabb hasznosításával, a bevételek növelésével biztosítva legyen ezen ingatlanállomány és az önkormányzati bérlakásállomány folyamatos fenntartása, fejlesztése, felújítása és értéknövelése.

Társaságunk egyik fő tevékenységi köre és feladata a cég tulajdonában lévő üzletek nyereséges, hatékony működtetése, illetve hasznosítása.

Az üzleti célú bérlemények jelentős részét bérbeadás útján hasznosítjuk. 2021. december 31-i állapot szerint az üzletek kihasználtsága 92,0%, amely közel hasonló a 2020. év ugyanezen időpontjához képest.

A mihamarabbi bérbeadás érdekében, az üres üzletekről marketing célú kisfilmek készültek, mellyel a hirdetéseink mellett a cég honlapján és egyéb elektronikus felületen, valamint az országos lefedettséggel rendelkező www.ingatlan.com elektronikus felületen hirdetjük a bérbeadható ingatlanjainkat. Ezen kívül a helyi médiában is ajánljuk kiadásra az üres üzleteket.

A társaság 2021. évben a vonatkozó jogi szabályozás rendelkezéseit betartva végezte tevékenységét, figyelemmel arra, hogy a Kormány a 2020. évi CIX. a *koronavírus-világjárvány második hulláma elleni védekezésről szóló törvényével* és a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendeletével az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus-világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében sajátos szabályokat állapított meg.

A Kormány a kiemelt tevékenységi körökben működők részére szociális- és szakképzési hozzájárulási és kisvállalati adófizetési kötelezettség alóli mentességet biztosított, ezen túl 2021. évben az **52/2021. (II. 9.) a bérletidj-fizetési mentességről szóló kormányrendeletet léptetett hatályba, mely alapján a bérbeadó azon bérlőktől, akikkel 2020. november 4. napján érvényes, hatályos bérleti szerződéssel rendelkezett, a bérleti díj 2021. február, március, április, május és június hónapokra eső részét nem követelhetette.** A kormányrendeletben első körben meghatározott 25 fő tevékenységet 2021. március 9. napján további 32 tevékenységi körrel - **2021. március és április hónapra eső bérletidj-fizetési mentességgel** - egészítette ki, **ezzel az időszak bérbeadásból származó bevétele nettó 34 685 E Ft-tal csökkent.**

Az üzleti ingatlanállomány hasznosításából származó nettó árbevétel 2019. évig növekvő tendenciát mutatott, majd a koronavírus járvány gazdasági hatásainak következményeként az ágazat nettó árbevétele 2020. évre 15,28 %-kal csökkent, 2021. évben az 52/2021. (II.09.) 5 havi bérletidj-fizetési mentességet meghatározó kormányrendelet hatására további 7,56 %-os árbevétel szűkülés következett be. A tárgyévi nettó árbevétel 181 210 E Ft volt. Az üzleti ingatlanállomány éves kiadásait tekintve az anyagjellegű ráfordítások értéke 45 759 E Ft, míg a személyi jellegű ráfordítások 32 686 E Ft, értékcsökkenés összege 18 346 E Ft, míg az egyéb ráfordítások 13 408 E Ft, melyből 6 780 E Ft az építményadó és 5 110 E Ft értékvesztés összege. **Az ágazat tárgyévi üzleti eredménye 55 784 E Ft,** mely az előző évi eredmény 65,73%-a, vagyis 29 087 E Ft-tal csökkent az éves eredmény összege.

Ugyanakkor a Kft. kiemelt figyelmet fordított a szükséges, kisebb pénzügyi forrásigényű felújítások, fejlesztések megvalósítására. A **Kéttemplom köz 13-15.** szám alatt található bérlemények felújítására 2019-ben került sor. A bérlő jelzése alapján a kávézó hátsó bejárati ajtaja alatt nagyobb esőzések során befolyt a víz. Társaságunk szakemberei a helyszínen megállapították, hogy a felmerülő probléma a bejárat fölé készített **előtető**vel orvosolható, így 2021. évben **1 061 E Ft értékű** ráaktiválásra került sor. Ezen túl a **Kéttemplom köz 14.** szám alatti kávézóban indokolt **szivattyúcsere** eredményeként **122 E Ft értékű** üzembe helyezésre került sor. A **Rákóczi út 14.** szám alatti üzletünkkel kapcsolatosan Társaságunk 2021. februárjában megkeresést kapott a Digitális Jólét Nonprofit Kft, valamint KMJV Önkormányzata részéről. A megkeresés tárgya a megyeszékhelyeket érintő Digitális Éléményközpont-hálózat kecskeméti tagintézményének elhelyezése volt. A helyszíni szemlék

során megállapítást nyert, hogy a meglévő **vizesblokk akadálymentesítése** elengedhetetlen. Ennek tükrében beruházási és felújítási munkák kerültek - közbeszerzési partnervállalkozó bevonásával - kivitelezésre, aminek az aktiválása **3 777 E Ft értékben** 2021. decemberében megtörtént. Szintén ebbe az üzletbe beszerzésre került egy **76 E Ft értékű mobil kerekesszék rámpa**.

A **Csányi János körút 14.** szám **I. emeletén** található **126-os irodát** a bérlő belső építészeti tervező műhelyként működteti. A bérbeadást helyszíni szemle előzte meg, melynek során megállapítást nyert, hogy a meglévő elektromos hálózat korszerűsítésre szorul, továbbá a belső burkolatok eltávolítása is szükséges. Társaságunk felmérte a szükséges feladatokat, s külső vállalkozó bevonásával elvégezte a munkákat. Ily módon 327 E Ft értékű felújítási munkálatok kerültek aktiválásra. Minden egyéb faljavítási és felületképzési munkát a bérlő végzett.

Bérbetudásra irányuló 2021. évi megállapodások

Rákóczi úton üzlethelyiséggel rendelkező bérlőnkkel 2021. augusztus 31-i megállapodás alapján 3 192 463,- Ft bérbetudásra került sor, melyet a határozott idő alatt 100 000 Ft + ÁFA/hó bérleti díjba történtő betudással érvényesít.

A KIK-FOR Kft. folyamatban lévő peres ügye: Az MO MATERIÁL 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, melyet 2021. évben 1 853 E Ft-tal egészített ki 21 542 E Ft összegre.

Az üzleti ingatlanállomány befektetett eszközeinek alakulása 2021. december 31-én

Megnevezés	Bruttó érték (Ft)	2020. évi halmozott értékcsökkenés (Ft)	2021. évben elszámolt értékcsökkenés (Ft)	Nettó érték (Ft)
Vagyon értékű jogok	1 663 424	1 571 341	71 774	20 309
Immateriális javak	1 663 424	1 571 341	71 774	20 309
Telek	12 561 000	0	0	12 561 000
Nem lakás célú ingatlanok	846 810 688	201 367 987	16 787 240	628 655 461
Műszaki berendezés	1 271 360	1 180 917	39 857	50 586
Egyéb felszerelések	14 658 865	10 481 781	1 411 643	2 765 441
Befejezetlen beruházás	204 927	0	0	204 927
Tárgyi eszközök	875 506 840	213 030 685	18 238 740	644 237 415
Befektetett eszközök összesen	877 170 264	214 602 026	18 310 514	644 257 724

Saját tulajdonú ingatlan értékesítés nem volt az időszak alatt.

Vagyonkezelési tevékenység ellátása

A 822/2006. (XII.14.) KH számú határozatban Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése az önkormányzati tulajdonú forgalomképes vagyontárgyakat - vagyongazdálkodási jog létesítésével az erre a célra létrejött vagyongazdálkodási szerződéssel - a KIK-FOR Kft. részére adta át. Kecskeméti Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között 2007. január 31. napján kelt vagyongazdálkodási szerződés módosítását Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése 157/2015. (VI.25.) határozatával elfogadta, így a szerződésben felsorolt **mezőgazdasági és egyéb művelési ágú ingatlanok hasznosítási feladatait** látja le a Kft. A vagyongazdálkodási szerződés újabb módosítását a Tulajdonos a 121/2020. (IX.17.) számú közgyűlési határozatával kezdeményezte, mely 2020. október 15. napi keltezéssel elkészült, a szerződés módosítással nem érintett részek változatlan tartalommal továbbra is érvényben maradtak. A szerződésben foglalt kötelezettségének eleget téve **a vagyongazdálkodó a 2020 - 2021. évre szóló vagyongazdálkodási koncepcióját elkészítette, annak előterjesztését a Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése a 121/2020. (IX.17.) számú közgyűlési határozatával elfogadta, mely alapján a Kft 2021. évben is végezte vagyongazdálkodási tevékenységét.**

2021. évben elvégzett főbb vagyongazdálkodási tevékenység

- A külterületi mezőgazdasági ingatlanok bérbeadásával történő folyamatos hasznosítása, leendőbeli bérlőkkel történő egyeztetés és azok tájékoztatása a hasznosítási szerződéssel kapcsolatosan.
- Beadott kérelmek alapján a vagyongazdálkodásba adott külterületi és belterületi ingatlanok értékesítésének előkészítése.
- A bérbeadásal nem hasznosított külterületi, illetve belterületi ingatlanok folyamatos bejárása.
- Területalapú támogatás kérelmének benyújtása.
- Kecskemét, Platán utca és Harkály utca II. ütem térségében található és telekalakításra jelölt tömb előkészítése, közmuvelőszolgáltatókkal történő egyeztetés a közmuvelők bekötésével kapcsolatosan.
- Telekvásárlás vételi szándéokra beadott kérelmek elbírálása, listázása.
- Kecskemét, Dózsa György u-i garázstömb további hasznosításának előkészítése.
- Kecskemét, Kálti Márk utca terület előkészítése értékesítéshez.
- Kecskemét, 0985/57 hrsz alatti ingatlan terület előkészítése értékesítéshez.
- Kecskemét-Méntelek, Kecskeméti utca terület előkészítése értékesítéshez.
- Kecskemét, Fráter György utca 6. szám alatti ingatlan előszerződéshez történő előkészítése.
- Parlagrafűmentesítés megszervezése.
- Hátralékokkal kapcsolatos ügyintézés.

A vagyongazdálkodási ágazat 2021. évi nettó árbevétele 24 452 E Ft. Az **egységes területalapú támogatás** tárgyevi összege 1 624 E Ft volt, a fizetési meghagyás megtérült költségeinek összege 1 314 E Ft. Az időszakra vonatkozóan az **anyagjellegű ráfordítások 16 636 E Ft**, melyből az **igénybe vett szolgáltatások értéke 13 528 E Ft** összegben tartalmazta a vagyongazdálkodási vezető megbízási díján felül Kecskemét-Kadafalva, Harkály utca térségében összesen 74 618 m² területű, 60 önálló helyrajzi számon jegyzett ingatlan 2 164 E Ft + ÁFA összegű lőszer- és robbanószerkezet-mentesítésének költségét, illetve 0985/57 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Kecskemét, Gábor Dénes utcában található 3931 m² területű - kivett építési terület megnevezésű - ingatlan lőszer- és robbanószerkezet-mentesítésének 250 E Ft + ÁFA ellenértékét. **Személyi jellegű ráfordítások összege 8 038 E Ft**, mely tartalmazza a bruttó bért, a személyi terhelő táppénz kifizetést és a bérjárulékok összegét. **Az értékcsökkenés 291 E Ft** volt az időszakra, egyéb ráfordítás összege 278 E Ft volt. **Az ágazat -2 836 E Ft számviteli eredményt realizált.**

A vagyongazdálkodásban lévő területek nagyságának időszakai változása

Megnevezés	2020. év			2021. év		
	Ingtanok	Ing. bruttó értéke	Ebből: hasznosítási adott	Ingtanok	Ing. bruttó értéke	Ebből: hasznosítási adott
	(db)	(E Ft)	(db)	(db)	(E Ft)	(db)
Külterületi mg-i	276	40 532	71	276	40 541	107
Beépítetlen belterületi	59	82 843		58	87 317	
Összesen	335	123 375	71	334	127 858	107

2021. évi vagyongazdálkodási tevékenység negyedéves elszámolásainak kimutatása

adatok E Ft-ban

Időszak	Bevétel	Kiadás	Különbözet
2021. I. név	4 658 235	4 993 201	-334 966
2021. II. név	1 765 680	6 900 114	-5 134 434
2021. III. név	2 133 774	6 012 430	-3 878 656
2021. IV. név	4 783 827	11 683 862	-6 900 035
2021. év összesen	13 341 516	29 589 607	-16 248 090

Egyéb tevékenység

A KIK-FOR Kft. egyéb tevékenysége ágazaton mutatja be **Homokbánya 240 db lakóingatlan üzemeltetési feladatainak ellátását.**

Homokányai lakóingatlanok lépcsőházanként:

Megnevezés / m ²	42 m ²	50 m ²	55 m ²	62 m ²	Összesen	
20 db lakás lépcsőházanként	Téglás utca 7/A	17	3		864	
	Téglás utca 7/B	17	3		864	
	Téglás utca 7/C	17	3		864	
	Téglás utca 9/A	17	3		864	
	Téglás utca 9/B	17	3		864	
	Téglás utca 9/C	17	3		864	
	Téglás utca 13/A	17	3		864	
	Téglás utca 13/B	17	3		864	
Téglás utca 13/C	17	3		864		
15 db lakás lépcsőházanként	Kvarc utca 4/A			5	10	895
	Kvarc utca 4/B			5	10	895
	Kvarc utca 4/C			5	10	895
	Kvarc utca 4/D			5	10	895
Részösszesen	153	27	20	40		
Mindösszesen			240		11 356	

Éves beszámoló Üzleti jelentésének 43. oldala tartalmazza az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok megoszlását, illetve a fordulónapi üresen állás rátáját. **KMJV Polgármesteri Hivatala a 5140-2/2021. számú ügyiratban 2021. szeptembertől 1 375 980,- Ft + ÁFA/hó/ütem összegre emelte a homokbányai háztömbök üzemeltetésére vonatkozó megbízás díját.**

adatok Ft-ban

Megnevezés	Bevétel	Kiadás	Egyenleg
I. ütem	14 326 894	16 172 519	-1 845 625
II. ütem	14 216 177	14 451 628	-235 451
Összesen	28 543 071	30 624 147	-2 081 076

Homokbánya lakbér bevétel és kiadás alakulása

adatok Ft-ban

Megnevezés	Lakbér számlázás (bevétel)	Kiadás	Időszaki kintlévőség
Homokbányai I. ütem lakbér	41 510 914	41 237 893	273 021
Homokbányai lakások II. ütem lakbér	33 743 863	33 583 351	160 512
Összesen	75 254 777	74 821 244	433 533

Egyéb tevékenység ágazaton szerepeltetjük a háztömbök fűtés- és melegvíz-szolgáltatás elszámlolt bevételét és kiadását, mely során a felmerült költségek megtérítését a bérlők részére számlázzuk, ennek éves összege 31 526 E Ft volt.

Egyéb tevékenység ágazaton mutatjuk be Homokbánya Apartmanház **épületüzemeltetési feladatainak** ellátását. A KIK-FOR Kft. *karbantartási-, portaszolgálati feladatok lát el, valamint végzi az ingatlan és környezetének takarítási feladatait;* tevékenysége ellátásához volt regisztrált álláskeresőket von be.

adatok Ft-ban

Megnevezés	Takarítás	Portaszolgálat	Karbantartás	Összesen
Bevétel	11 944 232	5 325 154	13 049 374	30 318 760

A Kft. az időszakosan felmerülő festési munkálatokra **13 013 E Ft összeget** határol el, így az ágazat 2021. évi bevételé 17 305 E Ft.

Társasházkezelési ágazat 2021. évi bemutatása

A KIK-FOR Kft. a társasházkezelési tevékenységét döntő részben az értékesített önkormányzati lakásokból alakult társasházközösségek szerződéses megbízásai alapján végzi. A társaság tevékenységi körén belül a társasházkezelési üzletág megerősítése rövidtávú prioritásként szerepelt, melynek eredményeként fordulónapra szólóan 46 db társasházban mintegy 1398 db lakás, üzlet és iroda, valamint garázs közös képviselőt látja el, mely magába foglalja a teljeskörű ügyintézői szolgáltatást is. 2021. I. félévében 1 db társasházkezeléssel bővült a kezelt társasházak száma és 1 db társasházi megbízás megszűnt, így a **fordulónapon 45 db társasház 1354 db albetétet kezel a KIK-FOR Kft.**

A KIK-FOR Kft. által kezelt társasházak és albetétek számának alakulását 2017-2021. év között az alábbi diagram szemlélteti:



Külső vállalászási tevékenység

2021. évben a Kft. jelentős vállalászási megbízásokat teljesített. A Kvarc utcai intézmény átalakítása kapcsán a feltárás-előkészítő munka a Kft. szabad fizikai kapacitása terhére valósult meg. Ezt követte az óvoda kialakításához szükséges bontási munkáinak elvégzése és kialakítási munkák végzése mindösszesen 6 310 E Ft + Áfa összegben.

Jelentős bevételi forrást biztosított a Corvina Óvoda Platán utcai telephelyén az épület homlokzatfestése, járda és előlépcső készítése, lakatosszerkezetek gyártása, eresz bádogozási munkáinak elvégzése, illetve sor került a régi kerítés elbontására, majd helyette új "3D" típusú kerítés kiépítésére, és az ehhez kapcsolódó kőműves-, festő- és lakatos munkára, melyek nettó 12 724 E Ft-tal növelték a Kft. tárgyévi bevételeit.

Ezen túl ezen az ágazaton mutatjuk ki a Homokbánya 240 db lakóingatlanát érintő - KMJV által megrendelt - felújítási munkákat; a tárgyévben 27 db megrendelést teljesítettünk, az időszak alatt 11 810 E Ft + Áfa összegben.

Elsőbbséget élvező szakmai megbízásként tekintünk a gázszivárgás elhárítását követő tárgyi munkákra is. Az előzőekben felsorolt munkák bevétele és kiadása is megjelenik számos lakossági megrendelés mellett az ágazati eredményben.

Fontos feladatunknak tekintettük a „Kecskemét szegregált területnek integrált szociális városrehabilitációja” című (TOP-Szoc Rehab) projekt keretében (44 - 45. oldal) megvalósuló Frankel Leo és Puskás Tivadar utcai ingatlanok bontási munkáinak alvállalkozónk bevonásával történő elvégzését, a tárgyi munka ellenértéke 26 499 E Ft + Áfa, mely szintén a tárgyidőszak bevételeit növelte.

Saját tulajdonú (lakó)ingatlanok 2021. évi hasznosítása

Téglás utca 5. szám alatti ingatlancsoport hasznosítása

KMJV Önkormányzata, mint tulajdonos 2014. január 1. napjától a Kecskemét 21920/3 hrsz-ú, természetben a Kecskemét, Téglás utca 5. szám alatti ingatlant a Kft. számára a 353/2013. (XII.19.) számú közgyűlési határozatával apportálta. A Kft. az „A” lépcsőház 20 db lakóingatlanát magánszemélyek részére piaci alapon *választható* egyösszegű befizetéses konstrukcióban, míg a „B” lépcsőház 40 db lakóingatlanának hasznosítása egyedi konstrukciójú bérlőkijelölési jog alapján kijelölt bérlők részére történik. A **hasznosított alapterület 2 652 m²**, lépcsőházanként 884 m².

Téglás utca 5. szám alatti A lépcsőház épülete az önkormányzati tulajdonban lévő, költségelven kiutalható lakásokat tartalmazó tömbházak mellett helyezkedik el. Jelenleg 20 db lakóingatlan piaci alapú kiadása valósul meg, üresen állás csak átmenetileg, *bérlőváltás esetén, rövid ideig* lehetséges. Társágunk igyekezett jól kiválasztani a bérlőket a kintlévőségek növekedésének elkerülése érdekében. A cél az volt, hogy azok az érdeklődők kapják meg a lakásokat, akik magasabb összegű bérletidő-előleget képesek befizetni. Előnyt jelentett, ha a jelentkező hosszabb távú szerződést volt hajlandó aláírni, és az is kedvezményt kapott, aki az előfinanszírozásba magasabb összeget fizetett meg. A bérleti szerződéseket több konstrukcióban kötötte meg a társaság. Az alap listaár - mely emeletenként változó volt - bizonyos szerződési feltételek vállalása (vissza nem térítendő egyösszegű befizetés, határozott idejű szerződés) esetén csökkenthető volt. A szerződés megkötése és a birtokba adás minden esetben zökkenőmentesen zajlott le, a szerződés megkötése előtt valamennyi bérlő megtekinthette az ingatlant. Nagyobb műszaki problémát - néhány kisebb, könnyen orvosolható észrevétel kivételével - nem jeleztek a bérlők. Az épület előtt szabad, az épület mögött zárt parkoló található, mely díjfizetés ellenében bérelhető. A *helyiségek hasznosítása kizárólag bérbeadással történik*. A bérleti szerződések egyértelműen rögzítik mind a bérbeadó, mind a bérlő kötelezettségeit, jogait. A bérleti szerződés részletesen tartalmazza, hogy a bérlő a bérleti díjon felül milyen szolgáltatási díjakat köteles megfizetni. Működtetési költség (pl. takarítás, közös helyiségek világítása, közös vízhasználat, kertgondozás, síkosságmentesítés, kazánkarbantartás, karbantartási tevékenység, biztosítás), a központi fűtés, a fogyasztott melegvíz díja és a parkolódíj. Egyéb szolgáltatókkal a közszolgáltatási szerződéseket a bérlő köteles megkötni. A bérleti szerződésben szabályozott a biztosíték összege és befizetésének rendje. A lakótömb az előző évekhez hasonlóan megbízható, fizetőképessé bérlőkkel rendelkezik. Fordulónapra **minden lakóingatlan bérbeadás útján hasznosított** volt.

Téglás utca 5. szám alatt lévő BC lépcsőház lakóingatlanai egyedi konstrukció keretében hasznosulnak a bérlőkijelölővel kötött szerződés alapján 2026. április 30. napjáig. Lakásaink 43 nm (1,5 szobás), illetve 51 nm-ek (2,5 szobás).

Az ingatlancsoport esetén a 2021. évi nettó árbevétel a bázisévhez képest 17,72 %-kal, abszolút összegben 6 282 E Ft-tal emelkedett, a lakbérbevétel 5 904 E Ft-tal, vagyis 24,68 %-kal. Az A lépcsőház 20 db lakóingatlanának lakbér bevételeként 12 382,8 E Ft realizálódott, a BC lépcsőház éves lakbér bevételeinek összege 17 438,5 E Ft volt, mely kiegészül az időarányos bérlőkijelölési jog egyéb bevételeként megjelenő összegével, így a BC lépcsőház tárgyevi nettó árbevétele és egyéb bevétele 40 546 E Ft, mely az U326 ágazati éves bevétel 70,12 %-át biztosítja.

Az ingatlancsoport kiadásait tekintve az anyagjellegű ráfordítások értéke 12 683 E Ft, míg a személyi jellegű ráfordítások 11 360 E Ft, értékcsökkenés összege 10 268 E Ft, míg az egyéb ráfordítások 596 E Ft, melyből 70 E Ft értékvesztés és 525 E Ft az építményadó összege. **Az ágazat adózás előtti eredménye 1 751 E Ft kamat ráfordítás és 220 E Ft kamat bevétel mellett 13 838 E Ft.**

Téglás utca 5. szám alatti ingatlancsoport kintlévőségének alakulása

2021. december 31. fordulónapra vonatkozó **kintlévőség 1 806 E Ft, mely jelentősen emelkedett az előző időszak fordulónapjához viszonyítva**. Előző évhez képest a bérlők tartozása 75,07 %-kal, abszolút összegben 775 E Ft-tal gyarapodott. A tartozással rendelkező bérlők számában kismértékű változás tapasztalható. 2020. év fordulónapján az

ingatlan csoport 60 bérlőjéből 22 bérlő rendelkezett bérleti díj elmaradással, jellemző az egy hónapot *meg nem haladó* tartozás volt. A bázisévben 7 bérlő rendelkezett 3 hónapot meghaladó tartozással mindösszesen 694 E Ft összegben. 2021. év fordulónapján 23 bérlőknek volt tartozása. A 7 legnagyobb tartozást felhalmozó hátraléka csökkent, ugyanakkor *mind* a követelésállomány összege, *mind* a tartozással rendelkezők száma dinamikusan emelkedett.

2021. december 31. napi üresen állás alakulása

Az üresen álló ingatlanok számában és összetételében változás következett be. 2020. december 31. fordulónapon az „A” lépcsőházban 1 db lakóingatlan állt üresen, míg 2021. december 31. fordulónapon a „BC” lépcsőház 5 db lakóingatlana esetén mutatható ki hasznosítás nélküli időszak.

Sorszám	Megnevezés	Státusz	Alapterület (m ²)
1	Téglás utca 5 B III 14	üres	43
2	Téglás utca 5 B III 16	üres	43
3	Téglás utca 5 B IV 20	üres	43
4	Téglás utca 5 C fszt 2	üres	43
5	Téglás utca 5 C IV 19	üres	43
			215

Téglás utca 5. szám alatti ingatlan csoportnál végzett 2021. évi beruházás, felújítás

A saját tulajdonunkat képező Téglás utca 5. szám alatti ingatlan csoport lépcsőházait érintően bejáratí portálcsere valósult meg 2 855 E Ft összértékben.

Környezetvédelmi törekvések 2021. évben

Az ingatlan területén hosszanti irányban, 80 tő korallberkenye ültetésével kezdetét vették a Kft. környezetvédelmi szemléletformálással kapcsolatos törekvései, ezen túl fontos a széndioxid kibocsátás káros hatásainak megkötése szempontjából is a zöldnövényzet „kerítéselemként” történő alkalmazása.

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

adatok Ft-ban

Megnevezés	Bruttó érték / Bekerülési érték (Ft)	Elszámolt halmozott értékcsökkenés (Ft)	2021. évben elszámolt értékcsökkenés (Ft)	Nettó érték (Ft)
Programok, szellemi termékek	138 218	138 218	0	0
Téglás utca 5 telek	53 600 000	0	0	53 600 000
Téglás utca 5/A lakások	194 633 068	27 945 398	3 892 600	166 687 670
Téglás utca 5/BC lakások	260 658 604	29 822 144	5 213 164	230 836 460
Téglás utca 5. A lépcsőház	951 697	6 258	6 258	945 439
Téglás utca 5 B lépcsőház	951 698	6 258	6 258	945 440
Téglás utca 5 C lépcsőház	951 698	6 258	6 258	945 440
Parkoló	491 025	0	0	491 025
Kerékpártároló	2 896 510	760 634	144 826	2 135 876
Műszaki berendezés (kazán)	6 248 400	6 248 400	736 754	0
Egyéb eszközök (számítógép)	199 532	199 532	50 800	0
Téglás utca 5 játszótér	1 079 500	1 079 500	127 300	0
Összesen	522 799 950	66 212 600	10 184 218	456 587 350

Az ágazat értékcsökkenésében a gyorsszolgálat 84 E Ft összegű költségfelosztásából eredő értékcsökkenési leírás összege is megjelenik.

Mátis Kálmán utca 10. szám alatti tömbház lakóingatlanainak hasznosítása

KMJV Önkormányzata, mint tulajdonos 2018. április 30-án a Kecskemét 2168 hrsz. alatt bejegyzett **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 osztalékérvélés 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 felújította és bérbeadás útján hasznosítja a tömbház lakóingatlanait, melynek **alapterülete 2 156,57 m²**. A KIK-FOR Kft. elkülönítetten szerepelteti a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti saját tulajdonú lakóingatlan hasznosítással kapcsolatos költségeket, ráfordításokat, bevételeket, az ingatlan bérbeadásból származó eredményt.

Az értékesítés nettó árbevétele a bázisévhez képest 3,7 %-kal, abszolút összegben 976 E Ft-tal csökkent, ennek egyik oka, hogy 2020 évhez képest magasabb volt az üresen álló ingatlanok száma a tárgyidőszak során, illetve a 603/2020. (XII. 18.) a koronavírus-világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges gazdasági intézkedésről szóló Korm. rendelet előírásai alapján a Kft. nem érvényesített 3,4 %-os bérleti díj indexálást.

A tömbházban **3 db ingatlan állt üresen**, így 92,11 %-os volt a kihasználtság mértéke a tárgyév fordulónapján.

Sorszám	Cím	Státusz	Alapterület (m ²)	Üresen állás kezdő napja
1.	Mátis Kálmán utca 10. IV/17.	üres	54,08	2021.09.05
2.	Mátis Kálmán utca 10. V/21	üres	54	2021.10.08
3.	Mátis Kálmán utca 10. VI/23	üres	55	2021.10.20
	Összesen		163,08	

Az épülettömb éves kiadásait tekintve az anyagjellegű ráfordítások értéke 3 050 E Ft, míg a személyi jellegű ráfordítások 9 172 E Ft, értékcsökkenés összege 14 354 E Ft, míg az egyéb ráfordítások 3 773 E Ft, melyből 1 175 E Ft az építményadó és 408 E Ft értékvesztés összege. **Az ágazat üzleti és adózás előtti eredménye 14 158 E Ft.**

Az ágazat fordulónapra vonatkozó kintlévősége 2 154 E Ft, mely 28,05 %-kal, abszolút összegben 471,9 E Ft-tal emelkedett a bázisévhez viszonyítva.

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

Leltári szám	Megnevezés	Bruttó érték (Ft)	2020 évig elszámolt halmozott értékcsökkenés (Ft)	2021.évi értékcsökkenés (Ft)	Nettó érték (Ft)
12130012	Mátis K. u. 10. Telek	27 200 000	0	0	27 200 000
12353001	Mátis K. u. 10. Lakótömb	23 438 108	757 717	468 763	22 211 628
12353002-12353039	Mátis K. u. 10. Lakások	625 749 158	20 447 695	12 515 005	592 786 458
12390001	Mátis K. u. 10. Tárolók	1 247 607	38 568	24 951	1 184 088
13140001	Mátis K. u. 10. Lift	9 282 282	2 199 034	1 342 220	5 741 028
	Összesen	686 917 155	23 443 014	14 350 939	649 123 202

Egyéb hasznosítás alá vont saját tulajdonú ingatlanok

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, a KIK-FOR Kft. tulajdonosaként 353/2013. (XII.19.) számú határozatával 2014. január 1. napján, továbbá 56/2018. (IV.26.) határozatában 2018.04.30., illetve 132/2018. (VI.21.) határozatában 2018.07.15. időpontra vonatkozóan ingatlanokat adott apportba a társaság részére. **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 a 132/2018. (VI.21.) határozatot módosította, az alábbiak szerint:

2. pontjának helyébe az alábbi szöveg lépett:

A közgyűlés úgy dönt, hogy az 1.c. pont szerinti nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként a Társaság részére apport jogcímén tulajdonba adja az Önkormányzat tulajdonában lévő, Kecskemét, Csilléri utca 9-11. fszt. 1. szám alatti (hrsz.: 7059/2/A/1) 33 m² alapterületű lakás megnevezésű, Kecskemét, Csilléri utca 13-15. Fsz. 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, amelyeket **a Társaság kizárólag lakások kialakítása, és azok bérbeadás, vagy ingyenes használatba adás útján történő hasznosítása céljából** használhatja.

132/2018. (VI.21.) határozat által érintett lakások:

Cím	HRSZ	m ²	UTK
Csilléri u. 9-11.Fsz.1.	7059/2/A/1	33	XACS911F1
Csilléri u. 13-15.Fsz.4.	7059/2/B/4	33	XACS13154
Csilléri u. 13-15.1/8.	7059/2/B/8	33	XACS13158
Serfőző u. 1.	3111/1/1	44	XASERFOZ1
Összesen		143	

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

Leltáriszám	Cím	HRSZ	m ²	Bruttó érték	Elszámolt écs.	Nettó érték	Tárgyévi écs.
12130008	Csilléri u.9-11.Fsz.1. telek	7059/2/A/1		1 030 000		1 030 000	
12130009	Csilléri u.13-15.Fsz.4. telek	7059/2/B/4		1 030 000		1 030 000	
12130010	Csilléri u.13-15.1/8. telek	7059/2/B/8		1 030 000		1 030 000	
12130011	Serfőző u.1. telek	3111		2 100 000		2 100 000	
12350064	Csilléri u.9-11.Fsz.1.	7059/2/A/1	33	3 970 000	275 191	3 694 809	79 403
12350065	Csilléri u.13-15.Fsz.4.	7059/2/B/4	33	3 970 000	275 191	3 694 809	79 403
12350066	Csilléri u.13-15.1/8.	7059/2/B/8	33	4 770 000	330 619	4 439 381	95 396
12350067	Serfőző u.1.	3111	44	4 000 000	277 267	3 722 733	80 002
Összesen			143	21 900 000	1 158 268	20 741 732	334 204

Felújítási tevékenység végzése

Társaságunk 2021. novemberében Közgyűlési döntést követően megkezdte 12 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan felújítását, melyek használatba vételt követően piaci alapon kerülnek bérbeadásra. A Kft.-nek ezzel kapcsolatban 75 m Ft (elhatárolt) bevétele keletkezett.

Az ingatlanok tárgyi felújítását a Kft. alvállalkozói bevonásával és saját fizikai állományával kezdte meg, melynek eredményeként az ágazat 67 114 E Ft összegű igénybe vett szolgáltatást és 2 116 E Ft személyi jellegű ráfordítást mutat ki.

Az ingatlanok 2021. évi felújítási értéke

Cím és övezeti kategória		adatok Ft-ban		
		Tulajdoni lap alapján alapterület (m ²)	Felújítás tervezett bruttó összege	Felújítás nettó bekerülési értéke (fordulónapon)
Árpád körút 19/B. III. 29.	Övezeti kategória: II. lakótelepi	28	5 115 338	4 138 467,00
Árpád körút 21/A. I. 5.	Övezeti kategória: II. lakótelepi	28	6 059 900	4 673 635,00
Nyíri út 21 III. 84.	Övezeti kategória: II. lakótelepi	26	10 985 072	4 381 694,00
Nyíri út 25 III. 48.	Övezeti kategória: II. lakótelepi	26	10 985 072	4 251 604,00
Rákóczi út 5. I. 5.	Övezeti kategória: I. belvárosi	66	17 848 196	10 491 919,00
Árpád körút 19/A. III. 13.	Övezeti kategória: II. lakótelepi	28	6 059 900	4 134 379,00
Lunkányi J. u. 8. IV. 12.	Övezeti kategória: II. lakótelepi	55	14 132 952	8 533 191,00
Lestár tér 1. I. 4.	Övezeti kategória: I. belvárosi	80	6 344 177	4 746 948,00
Akadémia körút 36. IV. 125.	Övezeti kategória: II. lakótelepi	27	5 039 007	4 526 196,00
Akadémia körút 38. I. 94.	Övezeti kategória: II. lakótelepi	27	5 380 605	4 418 958,00
Világ utca. 4. IV. 12.	Övezeti kategória: II. lakótelepi	56	8 110 936	6 273 279,00
Rákóczi út 2. I. 3.	Övezeti kategória: I. belvárosi	58	18 878 266	11 329 961,00
Összesen		505	114 939 421	71 900 231,00

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint tulajdonos és a KIK-FOR Kft. között létrejött szerződésekből eredő 2021. évi közvetlen és közvetett bevételek

Ügylet jogcíme	Nettó összeg E Ft-ban	Bruttó összeg E Ft-ban	Megnevezése
Vagyonkezelői szerződés	13 274	16 858	Vagyonkezelési tevékenység dologi kiadásai – megbízási díj
Megbízási szerződés	28 128	35 723	Homokbányai lakások működtetési költsége Megbízási díj I., II. ütem
Közszolgáltatási szerződés	12 560	12 560	Támogatási szerződés
Vállalkozási szerződés	28 292	35 931	Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítása
Homokbánya Apartmanház üzemeltetés	29 895	37 967	3 db szerződés (takarítás, portaszolgálat, karbantartás)
Egyéb megrendelések	11 810	14 999	Kötelezettségvállalás alapján
ÖSSZESEN	123 959	154 037	

2021. évben az előző évhez viszonyítva - a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatával fennálló szerződések teljesítésének összegszerűségében - csökkentés tapasztalható, melynek elsődleges oka, hogy a bázisévi nagyívű telekkialakításokat értékesítési munkák követték, így a tárgyévben lőszer- és robbanószer mentesítés költségét és egyéb felmérések költségét a vagyonkezelési megbízási díjban számoltuk el, külön előleg igénylése nélkül. A bázisévi szerződéses állományt a vagyonkezelési tevékenység telkesítések teljesítésére megfizetett 126 959 E Ft ellenérték növelte.

Ügylet jogcíme	Nettó összeg E Ft-ban	Bruttó összeg E Ft-ban	Megnevezése
Közszolgáltatási szerződés alapján a bérlőkkel megkötött szerződéses állomány éves összege	232 184	232 184	Közszolgáltatási szerződés hatálya alá tartozó bérlemények lakbérbevétele
Felvonók működtetésével kapcsolatos	11 638	11 638	Önkormányzati tulajdonú tömbházakban lévő felvonók működtetési bevétele
Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt működtetés	29 977	29 977	Önkormányzati tulajdonú házak működtetési, üzemeltetési bevétele
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó éves szerződéses állomány	75 255	75 255	Homokbánya 240 db lakóingatlan bérbeadása
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó központi fűtés és melegvíz szolgáltatás	31 526	31 526	Homokbánya 240 db lakóingatlan fűtés és melegvíz szolgáltatása
Vagyonkezelt földterület haszonbérbeadása	11 178	14 196	Haszonbér bevétele
ÖSSZESEN:	361 781	364 799	

A KIK-FOR Kft. 2021. évi nettó árbevételének összege 910 099 E Ft, 69 384 E Ft egyéb bevétel mellett, így mindösszesen 979 483 E Ft összegű bevétel keletkezett a tárgyév során. A KMJV Város Önkormányzatától közvetlenül származó éves bevétel és közvetetten a bérlőktől származó bérleti díjak éves bevételét allokálva - azt a Kft. tárgyévi nettó bevételére vetítve - 50 %-os arányt képvisel.

Fordulónapi követelésállomány alakulása, kezelése

A Kft. 2021. üzleti éve során a koronavírus-járvány miatt a késedelmes bérleti díjfizetések számának emelkedését, illetve az üzleti ingatlanállományánál - a rossz fizetési morállal rendelkezők esetén - a bérleti jogviszony fizetéseképtelenség miatti megszüntetését valószínűsítette. A Kft. az év során sem alkalmazta a bérleti szerződések felmondását, tekintve, hogy elkötelezett volt a közös megállapodások megkötése mellett. A Kft. az üzleti partnerei részére nem érvényesítette a felszólítások adminisztrációs díját. Azoknál a bérlőknél, akiknél együttműködés és fizetési hajlandóság volt tapasztalható, részletfizetési lehetőséget biztosított és együttműködésre törekedett a lakossági bérlőkkel is az adósságrendezési programban.

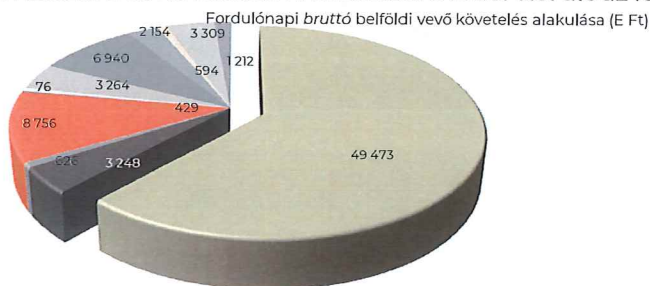
A korosított vevőállomány az értékvesztéssel csökkentett nettó követelésállomány alakulását mutatja be.

Korosított vevőállomány

Megnevezés	0-3 hónap	3-6 hónap	6-12 hónap	12 hónap felett	Összesen
2019. év tény	37 290	2 720	2 230	15 520	57 760
2020. év tény	46 896	4 350	7 465	4 819	63 530
2021. év tény	24 456	4 641	4 423	3 133	36 653

adatok E Ft-ban

A bázisidőszaki adatokhoz képest csökkenést mutat a tárgyidőszaki követelések nettó összege. Ennek fő oka, hogy a behajtás eredményes volt, illetve javult a fizetési hajlandóság, valamint értékvesztés elszámolására és követelés kivezetésére is sor került az időszak során.



MLAKB MUZLB MGARA MHOMB MTH MGYE MCS MEGY MMA10 MTEG5 MRH MMERC

Az üzleti ingatlanállomány bérlői számában 2019. évben bővülés következett be. A Kft. Csányi János körút 14. szám alatti székház II. emeleti irodablokkja 100 %-os kihasználtságú lett, valamint a befejeződött a Kéttemplom közti fejlesztés eredményeként 4 üzlethelyiség teljes éves hasznosítására került sor a tárgyévben is, azonban a koronavírus hatására a pénzügyi tevékenységet folytató bérlőink felmondták bérleti szerződéseiket, ám az év során ezen ingatlanok is hasznosításra kerültek. A Társaság kiemelt figyelmet fordít a székház szabad kapacitásának lekötésére, a „B” épület és az üresen álló, műszakilag megfelelő színvonalú helyiségek bérbeadására, továbbá 2021. évben - új igényekre reagálva - raktározási célra is alakítottunk ki helyiségrészeket.

Időszak	Fordulónapi követelésállomány adatok értékvesztés elszámolása nélkül (E Ft-ban)
Nem lejárt tartozás	-
0-30 nap	-
31-60 nap	-
61-90 nap	-1 552
91-180 nap	2 170
181-365 nap	726
1 éven túli	1 904
Mindösszesen	3 248

2021. évben az 52/2021. (II. 9.) a bérletidíj-fizetési mentességről szóló kormányrendeletet léptetett hatályba, mely alapján a bérbeadó azon bérlőktől, akikkel 2020. november 4. napján érvényes, hatályos bérleti szerződéssel rendelkezett, a bérleti díj 2021. február, március, április, május és június hónapokra eső részét nem követelhetette. A kormányrendeletben első körben meghatározott 25 fő tevékenységet 2021. március 9. napján további 32 tevékenységi körrel - 2021. március és április hónapra eső bérletidíj-fizetési mentességgel - egészítette ki, ezzel az időszak bérbeadásból származó bevétele nettó 34 685 E Ft-tal csökkent.

Lakossági követelésállomány

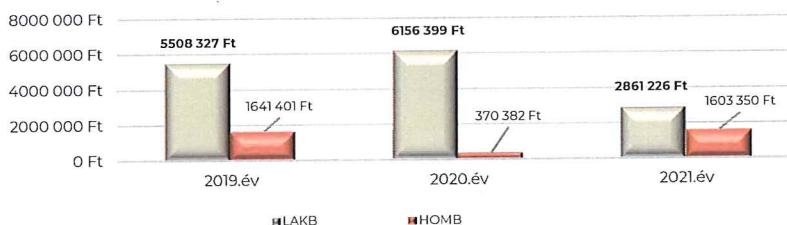
Társaságunknál prioritást jelent a *Közszolgáltatási- és a Megbízási szerződés hatálya alá tartozó lakossági kintlévőség-állomány* fokozott figyelése. Ezen típusú lakossági követelésállomány fordulónapi értéke a bázisév nettó 24 970 E Ft összeghez képest 22 153 E Ft-ra, abszolút összegben 2 817 E Ft-tal (11,3 %-kal) csökkent.

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 kezdődően - rendeleti felhatalmazás alapján - emelt összegű lakbért érvényesítünk bérlőink felé. Itt is hangsúlyozzuk, hogy a rendelettel meghatározott, alkalmazott bérleti díj a piaci ár töredéke.

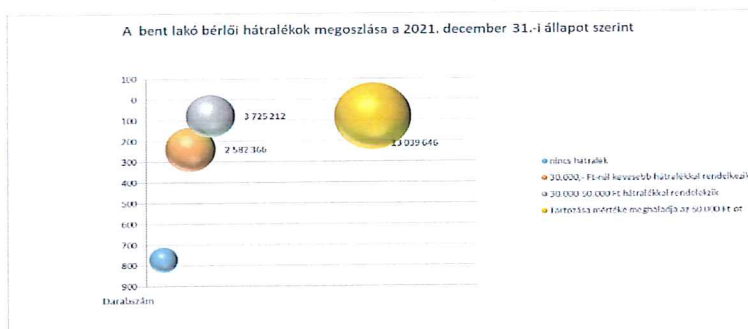
Megnevezés	adatok Ft-ban		
	2019. év	2020. évi	2021. évi
Homokbányai lakások bruttó kintlévősége összesen	19 274 918	9 059 446	8 755 884
Ebből elszámolt értékvesztés homokbányai lakásokra vonatkozóan	17 010 499	3 554 065	4 166 484
Homokbányai lakások nettó kintlévősége összesen	2 264 419	5 505 381	4 589 400
Közszolgáltatási szerződés szerint kezelt lakás bérbeadási tevékenység bruttó kintlévősége összesen	68 001 080	57 233 253	49 473 270
Ebből elszámolt értékvesztés lakásokra vonatkozóan	51 731 637	37 768 658	31 909 945
Közszolgáltatási szerződés szerint kezelt bérbeadási tevékenység nettó kintlévősége összesen	16 269 443	19 464 595	17 563 325
Önkormányzati lakásbérbeadási tevékenység lakossági bruttó kintlévőség összesen	87 275 998	66 292 699	58 229 154
Önkormányzati lakásbérbeadási bérbeadási tevékenység elszámolt értékvesztés összesen	68 742 136	41 322 723	36 076 429
Önkormányzati lakásbérbeadási tevékenység lakossági nettó kintlévőség összesen	18 533 862	24 969 976	22 152 725

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 bemutatása

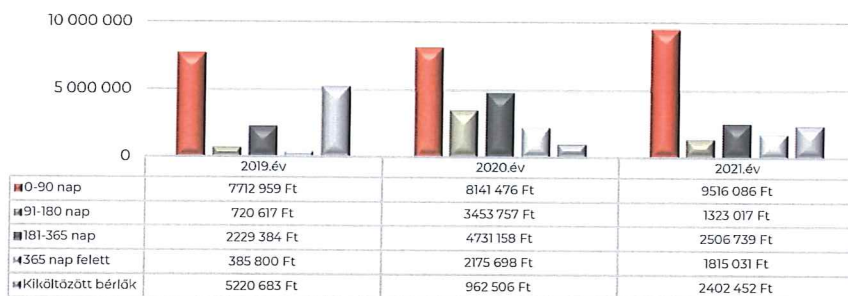


Szükséges figyelembe venni, hogy a lakások mintegy negyven százaléka szociális helyzet alapján kerül bérbeadásra, mely a fizetési morált alapvetően negatívan befolyásolja, azonban a hatékony hátralékkezelési stratégiának köszönhetően a hátralékok megoszlása jelentősen csökkent a tavalyi évet tekintve. A tárgyidőszakban a hátralékkal nem rendelkező bent lakó bérlők száma 770. 30 E Ft-nál kevesebb tartozással 165 bérlő bír. 96 bérlőnek 30-50 E Ft közötti a hátraléka, 50 E Ft feletti hátralékkal összesen 98 bérlő rendelkezik.



Az önkormányzati bérlakásban élők által felhalmozott tartozás korosítva

Önkormányzati tulajdonú bérlakások nettó kintlévősége (Közszolgáltatási szerződés szerint kezelt ingatlanállomány)



A lakossági kintlévőség-állományára igen kedvezőtlenül hat egyrészt az, hogy a szociális elven bérebe adott lakások bérlői részére korábban annak ellenére engedélyezték a bérleti szerződés meghosszabbítását, hogy hátralékkal rendelkezett. Másrészt a rendkívül hosszadalmas bírósági kilakoltatási eljárás (1-1,5 év) időtartama alatt a bentlakó bérlők tartozása tovább növekedhet - ahogy a 2020-as évben a pandémiás időszak alatt is történt.

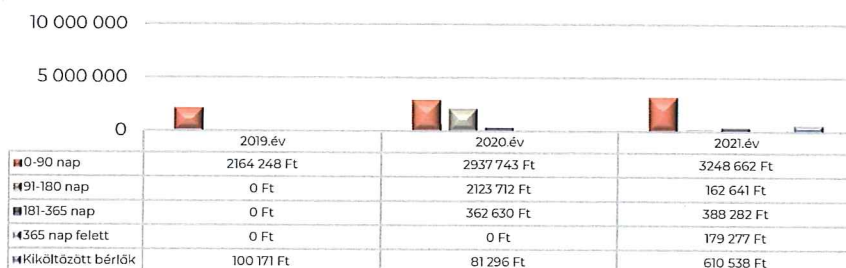
A hátralékok csökkenésére kedvező hatást gyakorol, hogy a bérleti szerződések jelentős részben egy éves határozott időre jönnek létre, a hátralékkal rendelkezők részére a szerződés meghosszabbítása csak indokolt esetben, illetve a jogosultság esetén is csak a tartozás kiegyenlítését követően van lehetőség.

A 2011. évtől 2021.12.31.-ig tartó időszakot tekintve 90 bérlővel szemben zárult le - a hátralék növekedésének megállítására 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 díj 4 839 E Ft, amely az összes követelésnek kevesebb, mint 1/3 része.

Befejezett bírósági eljárások hatása a kiköltözött állományra		
Megoszlás	Darab	Összeg
Hátralék mértéke meghaladja az egy millió forintot	3	3 176 869
	Összesen	3 176 869
	Darab	Összeg
400.000 - 1.000.000 Ft hátralékot hagyott	8	4 839 764
Tartozás mértéke kevesebb mint 400.000 Ft	79	7 161 372
Mindösszesen	90	15 178 005

A homokbányai bérlakások kintlévőségének korosított állománya a fél évnél hosszabb idejű periódust tekintve utóbbi években csökkenő tendenciát mutat. A hatékony kintlévőségkezelés (rendszeres telefonos kapcsolattartás, írásos figyelemfelkeltő felhívások, egyhavi hátralék észlelése esetén is), illetve a bérlők fizetési moráljának változása nagyban hozzájárul a bent lakó bérlők hátralékcsökkenéséhez. Homokbányai bérlőink mintegy ca. 53 %-a (129 bérleti szerződés) határozatlan idejű, fennmaradó részük több évre szóló határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkezik. A hatékony kintlévőségkezelést 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 követelés terheli. 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 tartozások pénzügyi realizálása szempontjából az elhúzódó végrehajtási eljárások. A kezdeményezett fizetési meghagyásaink megtérülését tekintve elmondható, hogy 2011-2020 években végrehajtás céljából indított eljárások a 2021. december 31. állapotnak megfelelően ca. 45 %-os megtérülést mutatnak.

További követelésállomány alakulása

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

Megnevezés	TH	GYE	CS	EGY
	Társasház	Megrendelés	Vagyonkezelés	Egyéb megrendelés
Időszak				
0-30 nap	75 545	155 533	2 907 525	6 940 281
31-60 nap		18 090		
61-90 nap			235 000	
91-180 nap		4 200		
181-365 nap		70 625		
1 éven túli		180 579	121 233	
Mindösszesen	75 545	429 027	3 263 758	6 940 281
Követelés záró állományból való megoszlása	0,10%	0,54%	4,08%	8,67%

adatok Ft-ban

Kiemelkedő az egyéb megrendelések vevő záró követelésállománya, mely azonban nem minősül kétes követelésnek. 2021. évben a Kft. lakások felújításainak megbízását teljesítette, a tárgyi munkák ellenértéke pénzügyileg rendezésre került.

Saját tulajdonú lakóingatlan-állomány hasznosítás fordulónapi követelésállományának alakulása

Megnevezés	MERC	TEG5	MA10
	Téglás utca 5. BC	Téglás utca 5. A	Mátis Kálmán utca 10.
Időszak			
0-30 nap	292 273	194 422	642 157
31-60 nap	145 343	119 749	297 301
61-90 nap	138 926	-3 993	60 397
91-180 nap	477 973	-9 000	479 845
181-365 nap	181 007	5 142	445 455
1 éven túli	-23 744	288 003	229 108
Mindösszesen	1 211 778	594 323	2 154 263
Követelés záró állományból való megoszlása	1,50%	0,74%	2,69%
Elszámolt értékvesztés	58 544	484 292	462 406

adatok Ft-ban

2021. évi követéskivezetés 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 **hasznonbérbeadás behajthatatlan követelésállományának 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 követelésállomány adós minősítésének szempontjai

Az üzleti év végén **az adós minősítés szempontjai**: a követelés esedékessége a mérleg fordulónapján 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 mérték-ben 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 különbözet 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 és analitikus nyilvántartásainkban sem szerepelnek a bázisévi követelések kivezetés eredményeként. A nettó lakossági kintlévőség a 2015 - 2017. közötti időszakot figyelembe véve jelentősen csökkent. 2017 - 2019. közötti időszakot tekintve a nettó kintlévőség-állomány növekedése megállt, amellet is, hogy bevezetésre került a külön szolgáltatási díj, 2021 évben kismértékű követelés csökkenést figyelhetünk meg.

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 „igazoltan” nem járt eredménnyel,

f) amelyet bíróság előtt érvényesíteni nem lehet,

g) amely a hatályos jogszabályok alapján elévült.

2021. évben a Közzolgáltatási feladat ellátással összefüggésben mindösszesen 6 271 E Ft 2017. december 31. előtt keletkezett követelés könyvekből való kivezetését indítványoztuk a behajthatatlanság okának megjelölésével.

Az ügyben hozott 27/2021. (X.28.) sz. FB határozatot a T. Tulajdonos megismerte és tudomásul vette.

Szt. 3. §. (4) bekezdés 10. pont	a) pont	e) pont	g) pont	Összesen
Lakossági III. vevőkövetelés kivezetés	5 741 296	88 301	441 559	6 271 156

adatok Ft-ban

Kötelezettségek alakulását a Kiegészítő melléklet 19-21. oldala tartalmazza.

Rövid lejáratú szállítói kötelezettségek korosítása

Szállító	45411	45412	adatok Ft-ban
Időszak	Hátralék	Hátralék	Összesen
Nem lejárt tartozás	126 049 984	4 596 685	130 646 669
0-3 hónap	-	-	-
Mindösszesen	126 049 984	4 596 685	130 646 669

A fordulónapi szállító állomány 130 647 E Ft, mely nőtt az előző évhez képest, a növekedés mértéke 327,6 %. Az állomány tartalmazza közbeszerzési partnereink számláit 91 512 E Ft értékben, továbbá a szerződéses partnereinktől történt anyag és eszközbeszerzés számláit 11 727 E Ft értékben. A számlák kifizetése határidőre megtörtént.

2021. évi hatósági-, hivatali adatszolgáltatások, vizsgálatok

- NAV Békés Megyei Adó és Vámigazgatósága 2021. január 28-án rendelte el a 6871160822 ügyiratszámú **jogkövetési vizsgálatot**: Keresztellenőrzés keretében vizsgált adózó: Tercel és Puebla cégcsoport (adószám: 25985320-2-41), a vizsgált időszak 2015. december 1. és 2019. december 31.

A KIK-FOR Kft.-nek a vizsgálat során adatszolgáltatási kötelezettsége merült fel étkezési utalványok vásárlása kapcsán. A KIK-FOR Kft vonatkozásában az adatszolgáltatás, **keresztellenőrzés nemlegesen állásfoglalással lezárult**.

- Nemzeti Adó- és Vámhivatal Pest Megyei Adó- és Vámigazgatósága Társas Vállalkozások Ellenőrzési Osztálya által 6066386507 ügyiratszámú **jogkövetési vizsgálat**a: Keresztellenőrzés keretében vizsgált adózó az EURO Folder Kft. (25103090-2-13), a vizsgált időszak: 2015. január 1-2019. december 31.

A KIK-FOR Kft.-nek a vizsgálat során adatszolgáltatási kötelezettsége merült fel csekkes formanyomtatványok megrendelésével kapcsolatban. A KIK-FOR Kft vonatkozásában az adatszolgáltatás, keresztellenőrzés **nemlegesen állásfoglalással lezárult**.

- NAV Bács-Kiskun Megyei Adó és Vámigazgatóságának többszöri telefonos megkeresése **adategyeztetés** céljából 2108 sorszámú Általános Forgalmi Adóra vonatkozó havi bevallással kapcsolatban. Tekintve, hogy mentes tevékenységet is végez a Kft., ezért időszaki számlák áfa tartalmát nem igényeljük vissza, így azok nem szerepeltetnek a bevallásban.
- Állami Számvevőszék EL-3483-001/2021. „nemzeti tulajdonú gazdasági társaságok pénzügyi monitoring alapján végzett ellenőrzése című program” keretében adatszolgáltatást rendelt el.

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 2021. évi eredmény alakulását befolyásolta volna, nem történt.

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

A társaság 2021. évre tervezett 874 955 E Ft összegű értékesítés nettó árbevételét 1 435 E Ft adózás előtti eredményterv mellett kívánta teljesíteni. 2021. évben a társaság igyekezett célkitűzéseit eredményességgel megvalósítani. A cég jövőbeni működését kedvezően befolyásolhatják a Kecskemét város területén működő autóiipari cégek fejlesztései, melyek növekvő bérlakás igényt generálnak. 2021. évben ingatlan értékesítésekre nem került sor. A 2018. évben apportba kapott ingatlanok (Csilléri és Serfőző utca) jelentősebb fejlesztési forrást igényelnek. Társaságunk önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítására, üzemeltetésére vonatkozó döntéselőkészítő szakaszban aktív szerepet vállalt, ennek eredményeként 2021. IV. negyedévben a Városi Bérlakás Kft. megalapításával a kijelölt lakóingatlanok felújítását társaságunk megkezdte. A Kft. jelenleg is részt vesz a városvezetés rekonstrukciós tervei előkészítési szakaszában, illetve minden olyan feladatban, amit ezzel kapcsolatban a Tulajdonos elvár a Kft. szakember gárdájától. **Terveket készítettünk elő 2021. évben a Kálti Márk utcai földterület telek kialakítására, a saját tulajdonú ingatlanállomány egyéb célú fejlesztésére is, így 16 lakásos társasházépítési, kivitelezési munkák megkezdését készítettük elő.**

A Kft. az eddiginél jelentősebb informatikai fejlesztéseket valósított meg és jövőben folytatni kívánja ezeket. Céljaink között szerepel a Kft. munkavállalói által használt Andoc és Libra 6i szoftverek interface kapcsolatának megteremtése, tekintve, hogy erőforrás-optimalizációt eredményezett a Libra 6i és Nexon humán interface bevezetése. A Libra 6i szoftverben is tervezzük *további* gazdasági modulát érintő fejlesztéseket, 2021. évben bevezettük az Libra Riport Engiee (kontrolling rendszert), melynek továbbfejlesztése várható. A szoftver fejlesztések velejárója a laptopok, számítógépek cseréje, melyhez a pénzügyi forrás biztosításának megteremtése prioritás.

A Kft. szolgáltatás mixének bővítését megkezdte és folytatni kívánja a facility szolgáltatás csomagok kiajánlása által. **Fontos az üzlet-, iroda- és egyéb helyiség ingatlanállomány** optimális, gördülékeny és elsősorban szakszerű üzemeltetési módszertanának kidolgozása, és kiajánlása, mellyel a többletbevétel elérésén túl, javítási kiadások csökkentése, költségmegtakarítás érhető el. A jövőben hangsúlyt kívánunk fektetni az üzleti ingatlanok teljes körű műszaki üzemeltetésére, 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 beszerzései 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 lekötése 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. kutatás-fejlesztési tevékenységet nem végez.

d) a telephelyek bemutatására;

A KIK-FOR Kft. székhelye a Kecskemét Csányi János körút 14. szám alatti ingatlan. Az itt található épületben folyik a Társaság gazdasági-irányítási tevékenysége, valamint a bérlakáskezelés és társasházkezelés ügyfélszolgálati feladatainak ellátása. A KIK-FOR Kft. telephelye: Kecskemét, Bethlen körút 20-22., Téglás utca 5. és Mátis Kálmán utca 10. szám alatti ingatlanok és a piaci alapon bérbeadás útján hasznosított üzlethelyiségek. Téglás utca 5. és Mátis Kálmán utca 10. szám alatti saját tulajdonú lakóingatlanok hasznosítása folyamatos. A Bethlen körüti telephelyen a gyorsjavító és karbantartó részleg szerszámainak tárolása, illetve építőanyagok deponálása, továbbá egyes szakipari tevékenység előkészítői feladatai valósulnak meg. E helyen történik a részlegek haszongépjárműveinek parkolása.

e) a vállalkozó által folytatott foglalkoztatáspolitikája:

A KIK-FOR Kft. a feladatait, tevékenységét 2019. évben 73,28 fő, 2020. évben 68,74 fő átlagos statisztikai létszámmal látta el, 2021. évben 63,72 fő foglalkoztatotti létszámmal teljesítette. A létszám a tervezett alatt maradt. Társaságunknál - a jogszabályi kötelezettségnek megfelelően - január hónapban végrehajtottuk a kötelező minimálbér és garantált bérminimum emelést. A tárgyévben nem állt rendelkezésre csökkentett munkaidős foglalkoztatási támogatás, így az éves bruttó bér emelkedést mutat a bázisévhez képest. **A tárgyidőszakban az Üzleti tervben foglaltak szerinti átlagos 5 %-os, differenciált - a tárgyévi inflációt el nem érő - alpbér emelést valósított meg a Kft, mely elmaradt a bázisévi 8 %-os alpbérfejlesztéstől is.** Társaságunkat is érinti a munkavállalók megtartására irányuló fokozott törekvés. A tárgyévi fluktuáció csekély mértékű volt, azonban **2020/2021. év fordulónapján stratégiaileg fontos munkakörben történt változás, tekintve, hogy a KIK-FOR Kft. ügyvezető igazgatója személyében a tárgyév kezdőnapján változás következett be.**

Társaságunk 2021. évben 3,88 fő megváltozott munkaképességű személyt foglalkoztatott, a Kft. ezzel támogatta visszailleszkedésüket a munka világába, mely a Kft. számára 2021. évben is a fizetendő rehabilitációs hozzájárulás minimalizálását és adóelőnyt eredményezett.

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. A Kft. 2021. évben 2 db - kedvező széndioxid-kibocsátással bíró - tehergépjármű beszerzésével járult hozzá a környezetterhelés csökkentéséhez.

Ezen túl 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 által.

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 vagyonekezelőjeként 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.**

Tervei között szerepel továbbra is a **székház és a saját tulajdonú lakóingatlanok zöldítési tervei** is, mellyel tudatosan építi fel és kis lépésekben vezeti be és valósítja meg környezetvédelemi 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 2021. évben a számviteli törvény szerinti pénzügyi instrumentummal nem rendelkezik.

b) a kockázatkezelési politikát és a fedezeti ügylet politikát

A Kft. fedezeti ügyleteket nem bonyolít, a gazdálkodására hatást gyakorló kockázatokat biztosítási szerződés keretében hárítja tovább.

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

Tevékenységi körünkben adódóan az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok bérbeadása esetén az alkalmazott bérleti díjakat a tulajdonos rendeleti úton meghatározza. A bérlakások lakbérének mértékét az Önkormányzat Közgyűlése oly módon határozza meg, hogy az a legszükségesebb felmerült költségekre nyújtson fedezetet. Ugyanakkor mára ez az összeg a minimális állagmegóvási feladatok ellátását sem teszi lehetővé, jelentősebb karbantartási munkákra, az ingatlanok élettartamát meghosszabbító, értéknövelő felújításokra nem biztosít pénzügyi keretet. A Kormány 2021. évben kormányrendelettel szabályozta az önkormányzat és az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság tulajdonában lévő bérlemények bérleti szerződéskötés rendjét és a bérleti díj mértékét.

A Kft.-re gyakorolt hitel - és kamatkockázat minimálisnak mondható, a 2014. évtől igénybe vett fejlesztési kölcsön törlesztési- és kamatkondíciói igen kedvezőek. Társaságunk a Kölcsönszerződésben vállaltaknak megfelelően - ütemezetten - negyedévente megfizeti 8 500 E Ft törlesztő részletet. A 2021. december 31. napjáig visszafizetett összeg 191 400 E Ft. Társaságunk a Raiffeisen Banknál 20 Millió Ft összegű bankszámlahitel-kerettel rendelkezik. A bankszámlahitel-keret felhasználása esetén kamatfizetési kötelezettségünk keletkezik 1 havi BUBOR + 1,5% (2021. december 31-ig), továbbá 2021. évben az OTP Bank Nyrt-től 50 M Ft folyószámla hitelkeretet igényeltünk, ami 1,1 % + 1 havi BUBOR kamatfelár mellett 2021. december 31-ig állt rendelkezésre. A folyamatos likviditás fenntartása érdekében nagy hangsúlyt fektetünk a kiszámlázott árbevételek pénzügyi realizálásának elérésére. A Társaság alaptevékenységéhez igazodó fizetési kötelezettségeit folyamatosan rendezi, a tervezett bevételek és kiadások az elmúlt időszakban egyensúlyban voltak, azonban bevétel és költség elmaradás is volt az év első felében az 52-es kormányrendelet előírásainak alkalmazása miatt. A következő 3 évben a jelenleg érvényben lévő szerződéseink alapján a bevételek fedezik a várható kiadásokat. A KIK-FOR Kft. gazdálkodása, pénzügyi, likviditási helyzete a jelenlegi ismereteink alapján kielégítő, teljesül a vállalkozás folytatásának elve, így a Kft. működése rövid és hosszú távon is várhatóan fenntartható.

Kecskemét, 2022. március 31.


Nagy Gábor Tibor
üzgyvezető igazgató

Melléletek

1. számú melléklet Önkormányzati tulajdonú (Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt) lakáskezelési ágazat gazdálkodásának alakulása
2. számú melléklet Üzletvagyonállomány hasznosítása
3. számú melléklet Vagyonkezelési tevékenység alakulása
4. számú melléklet Egyéb tevékenység gazdálkodásának alakulása
5. számú melléklet Külsős, vállalkozási tevékenység alakulása
6. számú melléklet Társasházkezelés alakulása
7. számú melléklet Téglás utca 5. szám alatti saját tulajdonú ingatlancsoport hasznosítása
8. számú melléklet Mátis utca 10. szám alatti saját tulajdonú lakóingatlan-állomány hasznosítása
9. számú melléklet Felújítási tevékenység
10. számú melléklet Lakóingatlan karbantartás-, ingatlanfelújítások- és beruházások alakulása

ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSKEZELÉSI ÁGAZAT
 (Közszolgáltatási szerződés 1. számú mellékletében szereplő ingatlanok)
 2021. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2020. év	2021. év	2021. év	Index	Index
	Tény	Terv	Tény	BÁZISHOZ %	TERVHEZ %
Lakásbérleményből származó bevétel	239 930	229 768	232 184	96,77%	101,05%
Liftdíj bevétele	11 913	11 884	11 638	97,69%	97,93%
Víz- és csatornadíj, áram közvetített szolg.	7 500	7 579	9 971	132,95%	131,56%
Külön szolgáltatási díj (üzemeltetési hzj,díj)	29 700	7 425	29 977	100,93%	403,73%
Önkormányzati ingatlanok felújítása	30 883	51 968	28 292	91,61%	54,44%
Megrendelésre végzett karbantartás	0	0	1 490		
Értékesítés nettó árbevétele	319 926	308 624	313 552	98,01%	101,60%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Követelések visszaírt összege	1 215	0	3 038	0,00%	0,00%
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	1 439	1 963	1 916	133,15%	97,61%
Költségvetésből kapott (munkaerőpiaci) támogatás	0	0	0	0,00%	0,00%
Óvadékból származó bevétel, egyéb bevétel, káresemény	1 849	1 580	1 358	73,45%	85,95%
Önkormányzattól kapott támogatás	16 067	43 299	12 560	0,00%	29,01%
Egyéb bevételek	20 570	46 842	18 872	91,75%	40,29%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>1 215</i>	<i>0</i>	<i>3 038</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Anyagköltség	38 308	38 920	28 433	74,22%	73,05%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	77 488	100 623	88 296	113,95%	87,75%
Egyéb szolgáltatások értéke	2 047	2 579	2 371	115,83%	91,93%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	11 444	11 444	12 448	108,77%	108,77%
Anyagjellegű ráfordítások	129 287	153 566	131 548	101,75%	85,66%
Béreköltség	120 873	131 584	119 462	98,83%	90,79%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	11 036	10 198	8 987	81,43%	88,13%
Bérfelrakások	19 870	23 027	15 491	77,96%	67,27%
Személyi jellegű ráfordítások	151 779	164 809	143 940	94,84%	87,34%
Értékcsökkenési leírás	9 201	4 750	4 415	47,98%	92,95%
Egyéb ráfordítások	37 639	7 313	5 291	14,06%	72,35%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>6 156</i>	<i>2 700</i>	<i>2 861</i>	<i>46,47%</i>	<i>0,00%</i>
Általános költség	50 113	50 439	58 867	117,47%	116,71%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-37 523	-25 411	-11 637	31,01%	45,79%

ÜZLET-, IRODA- ÉS EGYÉB HELYSÉG HASZNOSÍTÁSI ÁGAZAT

2021. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2020. év	2021. év	2021. év	INDEX	Index
	Tény	Terv	Tény	BÁZISHOZ %	TERVHEZ %
Üzletbérleményből származó bevétel	186 777	162 175	166 743	89,27%	102,82%
Terület bérbeadásból származó bevétel	1 352	1 334	1 204	89,05%	90,25%
Közvetített szolgáltatás tovább számlázás	4 405	4 185	6 893	156,48%	164,71%
Egyéb bérbeadás	3 506	3 224	6 370	181,69%	197,58%
Arany J. utca 4019. 65m ²	0	0	0		
Értékesítés nettó árbevétele	196 040	170 918	181 210	92,44%	106,02%
Aktivált saját teljesítmények értéke	2 442	0	538	0,00%	0,00%
Egyéb bevételek (káresemény, kártérítés, óvadék, támogatás bevétele)	5 329	0	4 183	78,50%	0,00%
Egyéb bevételek	5 329	0	4 183	78,50%	0,00%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>			467		
Anyagköltség	5 064	7 350	5 977	118,03%	81,32%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	33 740	16 500	32 324	95,80%	195,90%
Egyéb szolgáltatások értéke	305	23	1 297	425,25%	5639,13%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	4 341	8 512	6 161	141,93%	72,38%
Értékesítés kivezetése	0	0	0	0,00%	0,00%
Anyagjellegű ráfordítások	43 450	32 385	45 759	105,31%	141,30%
Béreköltség	27 868	30 247	27 476	98,59%	90,84%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 024	2 500	1 742	86,07%	69,68%
Bérráulékok	3 361	4 688	3 468	103,18%	73,98%
Személyi jellegű ráfordítások	33 253	37 435	32 686	98,29%	87,31%
Értékcsökkenési leírás	18 548	17 816	18 346	98,91%	102,97%
Egyéb ráfordítások	7 350	9 580	13 408	182,42%	139,96%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	467	1 863	5 110	0,00%	0,00%
Általános költség	16 339	12 805	19 948	122,09%	155,78%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	84 871	60 897	55 784	65,73%	91,60%

VAGYONKEZELÉSI ÁGAZAT

2021. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2020. év	2021. év	2021. év	INDEX	INDEX
	Tény	Terv	Tény	BÁZISHOZ	TERVHEZ
				%	%
Földterület bérleti díj bevétel	6 788	6 500	8 245	121,46%	126,85%
Egyéb helyiségek bérleti díj bevétel	2 971	3 300	2 933	98,72%	88,88%
Vagyonágazat Önkorm. Elszámolási bevétel	14 661	18 550	13 274	90,54%	71,56%
Vagyonágazat telkesítési tevékenység bevétele	104 047	101 000	0	0,00%	0,00%
Értékesítés nettó árbevétele	128 467	129 350	24 452	19,03%	18,90%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0		0,00%
Végrehajtás, fizetési meghagyás megtérült költségének bevétel	146	164	1 314	900,00%	801,22%
Támogatás (Földművelés)	2 442	1 560	1 624	66,50%	104,10%
Egyéb bevételek	2 588	1 724	2 938	113,52%	170,42%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	38	0	832		0,00%
Anyagköltség	310	267	361	116,45%	135,21%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	10 349	10 700	13 528	130,72%	126,43%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 396	1 455	423	30,30%	29,07%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	126 318	97 500	2 324	1,84%	2,38%
Anyagjellegű ráfordítások	138 373	109 922	16 636	12,02%	15,13%
Bérek	5 980	7 724	6 630	110,87%	85,84%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	595	704	536	90,08%	76,14%
Bérbérlések	895	1 197	872	97,43%	72,85%
Személyi jellegű ráfordítások	7 470	9 625	8 038	107,60%	83,51%
Értékcsökkenési leírás	563	818	291	51,69%	35,57%
Egyéb ráfordítások	933	589	278	29,80%	47,20%
<i>Ebből: elszámolt értékvesztés összege</i>	87	0	31	35,63%	0,00%
Általános költség	3 610	3 700	4 983	138,04%	134,68%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-19 894	6 420	-2 836	14,26%	-44,18%

EGYÉB ÁGAZAT
 2021. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2020.	2021 év.	2021. év	INDEX	INDEX
	év	Terv		Tény	BÁZISHOZ
	Tény		Tény	%	%
Egyéb közvetített szolgáltatásból származó bevétel	0	0	0		0,00%
Közvetített szolg. (mérőóra alapján)	43	288	471	1095,35%	163,54%
Készlet értékesítéséből származó bevétel	0	0	0		0,00%
Egyéb árbevétele	333	0	0	0,00%	0,00%
Apportba kapott ingatlanok értékesítéséből szárm. árbevétel (Kossuth tér értékesítés+Arany J. utca 80m2 értékesítés)	0	0	0		0,00%
Értékesítés nettó árbevétele	376	288	471	125,27%	0,00%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0		0,00%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0		0,00%
Aktivált saját teljesítmény értéke	0	0	0		0,00%
Működteésből származó bevétel - Homokbánya I.	12 840	12 840	14 064	109,53%	109,53%
Működteésből származó bevétel - Homokbánya II.	12 840	12 840	14 064	109,53%	109,53%
Apportba kapott ingatlanok bérbeadásának árbevétele	1 404	0	300	21,37%	0,00%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya I.	18 144	18 515	18 157	100,07%	98,07%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya II.	14 283	14 651	13 369	93,60%	91,25%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya I.	40 268	40 268	41 511	103,09%	103,09%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya II.	33 387	33 387	33 744	101,07%	101,07%
Bogács bevétele	764	966	1 294	169,37%	133,95%
Reklámtábla elhelyezés bevétele	0	0	0		0,00%
Ügyleti szolgáltatás	780	780	715	91,67%	91,67%
Tankerületi központi bevétel	0	0	0		0,00%
Mátis felújítás U327	0	0	0		0,00%
Homokbánya I. épület üzemeltetés	14 205	17 046	17 305	121,82%	101,52%
Értékesítés nettó árbevétele	148 915	151 293	154 523	103,77%	102,13%
Tárgyi eszköz értékesítés (selejtezőskori)	109	0	0	0,00%	0,00%
Káresemény bevétele, késedelmi kamat, bírság	97	220	0	0,00%	0,00%
Egyéb bevételek	544	211	1 562	287,13%	740,28%
Egyéb máshova nem sorolható bevétel	0	0	0		0,00%
Fizetési meghagyás, Végrehajtás megtérült költsége	446	426	405	90,81%	95,07%
Lakáskiürítés megtérült költsége	77	0	0	0,00%	
Egyéb bevételek	1 273	857	1 967	154,52%	229,52%
Ebből: visszaírt értékvesztés	344	0	991		0,00%
Anyagköltség	27 496	29 567	29 620	107,72%	100,18%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	83 013	83 500	87 631	105,56%	104,95%
Egyéb szolgáltatások értéke	249	148	338	135,74%	228,38%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	282		0,00%
Értékesített apportingatlan (Kossuth, Arany J. utca)	0	0	0		0,00%
Anyagjellegű ráfordítások	110 758	113 215	117 871	106,42%	104,11%
Béreköltség	22 284	35 140	32 264	144,79%	91,82%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 937	5 600	2 702	139,49%	48,25%
Bérráfordítások	3 766	5 447	5 238	139,09%	96,16%
Személyi jellegű ráfordítások	27 987	46 187	40 204	143,65%	87,05%
Értékcsökkenési leírás	932	714	809	86,80%	113,31%
Egyéb ráfordítások	2 792	5 580	1 850	66,26%	33,15%
Ebből: értékvesztés	508	0	1 603		0,00%
Általános költség	25 104	25 911	34 908	139,05%	134,72%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-17 009	-39 169	-38 681	227,42%	98,75%
Pénzügyi műveletek bevételei	1	0	23		
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0		0,00%
Pénzügyi műveletek eredménye	1	0	23		
Adózás előtti eredmény	-17 008	-39 169	-38 658	227,29%	98,70%

KÜLSŐ,VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG ÁGAZAT

2021. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2020. év	2021. év	2021. év	INDEX BÁZISHOZ	INDEX ÉVES TERVHEZ
	Tény	Terv	Tény	%	%
Megrendelésre végzett karbantartásból származó bevétel	35 717	23 575	44 334	124,13%	188,06%
Egyéb tevékenységből származó bevétel	38 679	461	28 517	73,73%	6185,90%
Egyéb máshova nem sorolható bevételek	568	590	821	144,54%	139,15%
Egyéb bevételek	454	448	188	41,41%	41,96%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>			0		
Egyéb bevételek	75 418	25 074	73 860	97,93%	294,57%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	3 146	0,00%	0,00%
Anyagköltség	9 383	8 628	10 726	114,31%	124,32%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	41 560	7 500	25 634	61,68%	341,79%
Egyéb szolgáltatások értéke	384	323	457	119,01%	141,49%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	406	0	730	179,80%	0,00%
Anyagjellegű ráfordítások	51 733	16 451	37 547	72,58%	228,24%
Béreköltség	16 915	9 500	23 595	139,49%	248,37%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 428	1 428	1 194	83,61%	83,61%
Bérfelrakások	2 914	1 780	3 661	125,63%	205,67%
Személyi jellegű ráfordítások	21 257	12 708	28 450	133,84%	223,87%
Értékcsökkenési leírás	2 842	2 500	505	17,77%	20,20%
Egyéb ráfordítások	224	139	1 055	470,98%	758,99%
<i>Ebből: értékvesztés</i>			705		
Általános költség	13 556	5 123	14 476	106,79%	282,58%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-14 194	-11 847	-5 027	35,42%	42,44%
<i>Pénzügyi műveletek bevételei</i>			0		0,00%
<i>Pénzügyi műveletek ráfordításai</i>			81		0,00%
<i>Pénzügyi műveletek eredménye</i>			-81		0,00%
Adózás előtti eredmény			-5 108		0,00%

TÁRSASHÁZKEZELÉSI ÁGAZAT

2021. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2020. év	2021. év	2021. év	INDEX BÁZISHOZ	INDEX ÉVES TERVHEZ
	Tény	Terv	Tény	%	%
Társasházkezelésből származó bevétel	19 964	19 964	19 801	99,18%	99,18%
Egyéb bevétel	24	0	0	0,00%	0,00%
Bevételek összesen	19 988	19 964	19 801	99,06%	99,18%
Anyagköltség	217	550	234	107,83%	42,55%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 595	1 527	1 535	96,24%	100,52%
Egyéb szolgáltatások értéke	1	0	0	0,00%	0,00%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	120	0	0,00%	0,00%
Anyagjellegű ráfordítások	1 813	2 197	1 769	97,57%	80,52%
Béreköltség	9 632	14 482	9 947	103,27%	68,69%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	692	125	574	82,95%	459,20%
Bérfelrakások	1 581	2 480	1 666	105,38%	67,18%
Személyi jellegű ráfordítások	11 905	17 087	12 187	102,37%	71,32%
Értékcsökkenési leírás	250	280	94	37,60%	33,57%
Egyéb ráfordítások	0	0	0	0,00%	0,00%
Általános költség	2 510	3 147	3 092	123,20%	98,27%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	3 510	-2 747	2 659	75,74%	-96,78%

SAJÁT TULAJDONÚ INGATLAN ÁGAZAT
TÉGLÁS utca 5. SZÁM ALATTI saját tulajdonú ingatlancsoport hasznosítás

2021.év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2020. év	2021. év	2021. év	INDEX	INDEX
	Tény	Terv	Tény	BÁZISHOZ	TERVHEZ
				%	%
Lakásbérleményből származó bevétel	23 918	31 855	29 822	124,68%	93,62%
Üzemeltetési díj árbevétele	5 830	5 831	6 167	105,78%	105,76%
Fűtés- melegvíz szolgáltatásból származó bevétel	5 543	5 403	5 639	101,73%	104,37%
Parkolódíjból származó bevétel	167	171	112	67,07%	65,50%
Értékesítés nettó árbevétele	35 458	43 260	41 740	117,72%	96,49%
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	531	561	1 088	204,90%	0,00%
Egyéb bevétel	15 531	15 561	16 088	103,59%	103,39%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>			91		
Anyagköltség	4 758	7 776	8 522	179,11%	109,59%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	3 022	3 854	3 443	113,93%	89,34%
Egyéb szolgáltatások értéke	627	600	718	114,51%	119,67%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	1	0	0,00%	0,00%
Anyagjellegű ráfordítások	8 407	12 231	12 683	150,86%	103,70%
Béreköltség	6 297	18 500	9 343	148,37%	50,50%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	459	1 259	654	142,48%	51,95%
Bérráulékok	1 061	2 807	1 363	128,46%	48,56%
Személyi jellegű ráfordítások	7 817	22 566	11 360	145,32%	50,34%
Értékcsökkenési leírás	10 420	10 394	10 268	98,54%	98,79%
Egyéb ráfordítások	1 089	675	596	54,73%	88,30%
<i>Ebből: értékvesztés</i>			70		
Általános költség	4 789	7 313	7 552	157,69%	103,27%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	18 467	5 642	15 369	83,22%	272,41%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	220	0,00%	0,00%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 228	1 927	1 751	78,59%	90,87%
Pénzügyi műveletek eredménye	-2 228	-1 927	-1 531	68,72%	79,45%
Adózás előtti eredmény	16 239	3 715	13 838	85,22%	372,49%

SAJÁT TULAJDONÚ INGATLAN ÁGAZAT
MÁTIS KÁLMÁN utca 10. SZÁM ALATTI saját tulajdonú lakótömb hasznosítás

2021. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2020. év	2021. év	2021. év	INDEX	INDEX
	Tény	Terv	Tény	BÁZISHOZ	TERVHEZ
				%	%
Lakásbérleményből származó bevétel	19 942	19 942	19 287	96,72%	96,72%
Működtetési díj árbevétele	5 550	5 550	5 252	94,63%	94,63%
Víz szolgáltatásból származó bevétel	0	0	0	0,00%	0,00%
Tároló használatidőből származó bevétel	692	692	669	96,68%	96,68%
Értékesítés nettó árbevétele	26 184	26 184	25 208	96,27%	96,27%
Aktívált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Bérlőkijelölési jog értékesítés	24 665	24 665	24 665	100,00%	100,00%
Egyéb bevételek	0	0	483	0,00%	0,00%
Egyéb bevétel	24 665	24 665	25 148	101,96%	101,96%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>			23		
Anyagköltség	161	2 945	167	103,73%	5,67%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 314	2 300	2 049	88,55%	89,09%
Egyéb szolgáltatások értéke	650	638	834	128,31%	130,72%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	1	0	0,00%	0,00%
Anyagjellegű ráfordítások	3 125	5 884	3 050	97,60%	51,84%
Béreköltség	3 567	10 520	7 526	210,99%	71,54%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	354	1 375	510	144,07%	37,09%
Bérfelrakások	594	2 772	1 136	191,25%	40,98%
Személyi jellegű ráfordítások	4 515	14 667	9 172	203,15%	62,53%
Értékcsökkenési leírás	14 444	14 444	14 354	99,38%	99,38%
Egyéb ráfordítások	1 253	1 175	3 773	301,12%	321,11%
<i>Ebből: értékvesztés</i>			408		
Általános költség	3 969	5 663	5 849	147,38%	0,00%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	23 543	9 016	14 158	60,14%	0,00%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0	0,00%	0,00%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	0,00%	0,00%
Pénzügyi műveletek eredménye	0	0	0	0,00%	0,00%
Adózás előtti eredmény	23 543	9 016	14 158	60,14%	157,03%

FELÚJÍTÁSI TEVÉKENYSÉG ÁGAZAT
(Városi Bérletés Kft. részére)
2021. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2020. év	2021. év	2021. év	INDEX	INDEX
	Tény	Terv	Tény	BÁZISHOZ	ÉVES
				%	TERVHEZ
				%	%
Bevétel		0	75 318	0,00%	0,00%
Egyéb bevétel (Ügyviteli szolgáltatás)			152	0,00%	0,00%
Bevételek összesen	0	0	75 470	0,00%	0,00%
Anyagköltség		0	3 422	0,00%	0,00%
Igénybe vett szolgáltatások értéke		0	67 114	0,00%	0,00%
Egyéb szolgáltatások értéke		0	4	0,00%	0,00%
Eladott áruk beszerzési értéke		0	0	0,00%	0,00%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke		0	0	0,00%	0,00%
Anyagjellegű ráfordítások	0	0	70 540	0,00%	0,00%
Béreköltség		0	1 735	0,00%	0,00%
Személyi jellegű egyéb kifizetések		0	77	0,00%	0,00%
Bérfelrakások		0	304	0,00%	0,00%
Személyi jellegű ráfordítások	0	0	2 116	0,00%	0,00%
Értékcsökkenési leírás		0	65	0,00%	0,00%
Egyéb ráfordítások		0	0	0,00%	0,00%
Általános költség		0	16 006	0,00%	0,00%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	0	0	-13 257	0,00%	0,00%

KARBANTARTÁSI TEVÉKENYSÉGEK 2021. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2020. év	2021. év	2021. év	Index bázishoz	Index éves tervhez
	Bázis	Terv	Tény	%	%
Karbantartás (Közszolgáltatás)					
– Saját és külső kivitelező által végzett	111 077	105 000	95 509	85,98%	90,96%
– Lift karbantartás	5 141	5 141	5 305	103,19%	103,19%
Önkormányzati tulajdonú ingatlan karbantartás összesen	116 218	110 141	100 814	86,75%	91,53%
Nem lakás karbantartás összesen:	33 740	16 500	29 932	88,71%	181,41%
Karbantartás mindösszesen	149 958	126 641	130 746	87,19%	103,24%

Ingatlanfelújítások és egyéb beruházások alakulása

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2020. év	2021. év	2021. év	Index bázishoz	Index éves tervhez
	Bázis	Terv	Tény	%	%
Csányi krt. 14. irodaház I. emelet	0	0	327		
Üzleti ingatlanállományt érintő felújítás	5 470	0	7 614	139,20%	
Egyéb beruházás, fejlesztés	500	0	701	140,20%	
Szoftver felhasználói jogosultság	4940	3 000	2165	43,83%	72,17%
Vagyoni értékű jogok	3159	2 000	668	21,15%	33,40%
Hardver eszközök	1381	3 000	4837	350,25%	161,23%
Műszaki gépek, berendezések, járművek	5 266	12 000	12 678	240,75%	105,65%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	358	7 000	3 154	881,01%	45,06%
Téglás utca 5. bejáratí portál csere	0	0	2 855		
Kéttemplom köz 13-15.	935	0	1 061	113,48%	
Ingatlan felújítás, egyéb beruházás összesen	22 009	27 000	36 060	163,84%	133,56%

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Pénzügyi Bizottsága a **130/2021. (XII.14.)VPB. számú határozatban** az önkormányzat kizárólagos és többségi tulajdonában álló gazdasági társaságok tekintetében egységes előírásokat határozott meg, melyben a 2021. évi számviteli törvény szerinti éves beszámoló mellékleteként az alábbi nyilatkozatot írja elő.

NYILATKOZAT

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

1. A **Téglás utca 5. szám alatti ingatlanberuházás** finanszírozásához 2014. évben felvett fejlesztési hitel törlesztése 3 évre kiterjedően:

adatok E Ft-ban				
Törlesztés éve	2021. év	2022. év	2023. év	2024. év
Tőketörlesztés évi összege	34 000 E Ft	34 000 E Ft	11 600 E Ft	0

A Téglás utca 5. szám alatti ingatlanfelújítására felvett 237 000 E Ft összegű kölcsön, 34 000 E Ft/év törlesztő részlet, illetve kölcsön kamatának megfizetése a befolyó bevételből részben biztosított, másrészt az üzletágazat-tevékenységből befolyó bevétel biztosít fedezetet.

2. Társaságunk tárgyévben FIAT Dobló Cargo típusú tehergépjárművet vásárolt **zártvégű pénzügyi lízingszerződés keretében, melynek futamideje 2024 augusztus 6.** A gépjárművétel kapcsán finanszírozott összeg 2 940 E Ft. Az ügylettel kapcsolatos lízingdíj a futamidőre kiterjedően:

adatok E Ft-ban				
Törlesztés éve	2021. év	2022. év	2023. év	2024. év
Lízing évi tőkerész összege	285 E Ft	938 E Ft	1 006 E Ft	711 E Ft
Lízing évi törlesztőrészele (kamattal növelten)	365 E Ft	1 094 E Ft	1 094 E Ft	729 E Ft

3. Társaságunk tárgyévben FIAT Ducato 2,3 típusú tehergépjárművet vásárolt **zártvégű pénzügyi lízingszerződés keretében, melynek futamideje 2024 október 6.** A gépjárművétel kapcsán finanszírozott összeg 4 153 E Ft. Az ügylettel kapcsolatos lízingdíj a futamidőre kiterjedően:

adatok E Ft-ban				
Törlesztés éve	2021. év	2022. év	2023. év	2024. év
Lízing évi tőke törlesztőösszege	207 E Ft	1 293 E Ft	1 278 E Ft	1 375 E Ft
Lízing évi törlesztőrészele (kamattal növelten)	259 E Ft	1 559 E Ft	1 559 E Ft	1 559 E Ft

A gépjármű időarányos lízingdíjára a vállalkozási tevékenységből befolyó, pénzügyileg realizált bevétel jelent fedezetet, valamint az üzleti célú ingatlanállomány hasznosításának bevétele.

Kecskemét, 2022. 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 2021. 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 2021.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 tartalmaznak 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, készpénzegyenlegeket 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 csalás 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

- o 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. Közöltünk 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 megfelelünk.
 15. Jelen nyilatkozat megtételének időpontjáig nem jutott tudomásunkra semmiféle olyan ügy vagy eset, amely jelentős hatással lehetne a 2021.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. A társaság felmérte és értékelte az ukrán-orosz konfliktus miatti mérleg fordulónap utáni események eddig ismert vagy valószínű hatásait, és a szükséges módosítást vagy közzétételt a beszámolóba beépítette.
 17. 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
ügyvezető igazgató

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó KFT tulajdonosainak

Vélemény

Elvégeztük a **KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó KFT** („a Társaság”) 2021. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 2.406.497 E Ft, az adózott eredmény 12.515 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 2021. 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** 2021. 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 beszámolóknak 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.

Véleményünk szerint a **KIK-FOR KFT** 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **KIK-FOR KFT** 2021. 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 jelenteni valónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóért a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, 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 közzé tegye 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 könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni 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 a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben, fel kell hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteni kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói 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, 2022. március 31.


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

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Kivonat

a KIK-FOR Kft.-nél 2022. április 14-én megtartott
Felügyelő Bizottság ülésének jegyzőkönyvéből

16/2022. (IV.14.) sz. FB határozat:

Az évközi ellenőrzések során szerzett tapasztalatokat és a beszámolóról készített könyvvizsgálói jelentést figyelembe véve, a Felügyelő Bizottság a KIK-FOR Kft. 2021. évről készített beszámolóját az alábbi adatokkal egyhangúlag, 5 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodás mellett a tulajdonosnak elfogadásra javasolja:

Befektetett eszközök	2 100 445 E Ft
Forgóeszközök	225 111 E Ft
Aktív időbeli elhatárolások	80 941 E Ft
Saját tőke	1 480 851 E Ft
Céltartalékok	21 542 E Ft
Kötelezettségek	497 888 E Ft
Passzív időbeli elhatárolások	406 216 E Ft
Mérlegfőösszeg	2 406 497 E Ft
Adózás előtti eredmény	14 922 E Ft
Adózott eredmény	12 515 E Ft

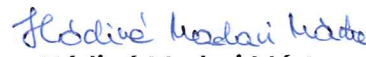
A KIK-FOR Kft. 2021. éves beszámolójáról és gazdasági tevékenységéről az egyszemélyes Tulajdonos részére a Felügyelő Bizottság - az érvényes jogszabályokon alapuló kötelezettségének eleget téve - megvizsgálta a KIK-FOR Kft. 2021. évi beszámolóját és megállapította, hogy az a vonatkozó jogszabályok által 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 a veszélyhelyzet alatt is kiemelt figyelmet fordított az operatív feladatok elvégzésére.


Király József
Felügyelő Bizottság elnöke

A jegyzőkönyvi kivonatot
hitelesítette:


Pásztai András
FB alelnök


Hódiné Madari Márta
jegyzőkönyvvezető

