



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

**ÉVES BESZÁMOLÓ**  
**A TÁRSASÁG**  
**2022. évi**  
**TEVÉKENYSÉGÉRŐL**

**Kecskemét, 2023. március 31.**

## Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Táblázatok a kiegészítő mellékletehez

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 lakóház 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 2022. évi beszámolóhoz

**A KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. 2022. évben is a tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város által elfogadott 2022. 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 (271 db külterületi - nem kivett és 56 db kivett - és 2 db belterületi ingatlan tekintetében). 2022. év fordulónapjára vonatkozóan 1271 db (melyből 1031 db Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt, 240 db Homokbányán lévő) önkormányzati tulajdonú lakás, 112 db üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítását, valamint fordulónapon 46 db társasházban 1 347 db albetét (lakás, üzlet, iroda, valamint garázs) közös képviseletét láttuk el, 102 db saját tulajdonú lakás kezelését, hasznosítását, valamint felújítási munkákat végzett a Kft.**

2022. évben a Kft. értékesítés nettó árbevétele 1 068 714 E Ft, adózás előtti eredménye 7 696 E Ft, adózott eredménye -14 361 E Ft volt.

### Kiemelt gazdasági események

- Az időszak legjelentősebb gazdasági eseménye a KMJV Önkormányzat 163/2021. (XII.16.) határozat szerint 2022. január 13. napján megvalósított törzstőke emelés volt. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése döntött a Kft. 1 019 500 E Ft összegű törzstőkéjének 1 574 990 E Ft összegre történő emeléséről. A törzstőkeemelés összege 555 400 E Ft, ami nem pénzbeli hozzájárulásként 37 db lakás tulajdonjogának rendelkezésre bocsátását jelentette.
- A KIK-FOR Kft 2022. évben az alábbi gazdasági társaságokban szerzett tulajdonosi részesedést:
  - Városi Bérlakás Kft., 6000 Kecskemét, Csányi János körút 14, melynek 51,69%-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft.
  - Városi Zöld Eszköz Kft., 6000 Kecskemét, Csányi János körút 14, melynek 50,82%-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft.
  - Városi Útfenntartási Eszközök Kft., 6000 Kecskemét, Csányi János körút 14, melynek 50,82%-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft.
- Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata az Ukrajnában kialakult humanitárius katasztrófa tekintettel a menekültek megsegítésére az Önkormányzat tulajdonában és a Kft kezelésében lévő apartmanház lakóegységeit a rászorultak rendelkezésére bocsátotta. Cégünk társadalmi felelősségvállalás kapcsán anyagi és személyes közreműködéssel is hozzájárult az apartmanház működésének többletfeladataihoz, illetve tárgyi adománnyal a menekültek ellátásához.
- A Kft. folytatta az év során az informatikai- és szoftverfejlesztéseit, valamint székház arculatának megújítását, modernizációját, megtette az első lépést az online rendszer kialakítása érdekében és a térinformatikai rendszerhez is csatlakozott, emellett a gépjárműparkja is korszerűsödött.
- Az év során mindösszesen 218 716 E Ft összegű munkát rendelt meg a Kft. a közbeszerzési eljárás során nyertes vállalkozóktól. A KIK-FOR Kft. a tárgyidőszakban az **önkormányzati tulajdonú ingatlanvagyon karbantartására 102 201 E Ft összeget fordított**, ami a 2021. évi értéket 7,1 %-kal haladja meg. A bázisidőszakhoz hasonlóan az idei üzleti év célkitűzése is az

üresen állási ráta csökkenése volt; vagyis célunk, hogy a Kft. kezelésében lévő lakásállomány bérbeadása minél gyorsabban valósuljon meg és ebből többletbevétel realizálódjon. 2022. év fordulónapjára vonatkozóan mindösszesen 183 db (166 db Közzolgáltatási szerződéssel és 17 db megbízási szerződéssel kezelt homokbányai) önkormányzati tulajdonú lakóingatlan állt üresen a bérlő elhalálása, nagyobb albérlés vállalása, házasság felbontása, munkahelyváltozás, vidékre költözés és a felújítási keretösszeg csökkenése miatt.

- A KIK-FOR Kft. gazdálkodásának eredményét jelentősen befolyásolta a jegybanki alapkamat, valamint az inflációs ráta emelkedő tendenciája. A tárgyév fordulónapjáig 2022. évben 10 alkalommal 2,4%-ról 13,0%-ra emelkedett az alapkamat. **A KSH által közzétett évi fogyasztói-árindex előző évhez viszonyítva 14,5%-kal, azon belül az energia, fűtés árindex jelentősen 52,4%-kal emelkedett.** A gáz ár egységnyi emelkedése jelentősen hatott a Kft. 2022. évi üzletvitelére, tekintve, hogy **a homokbányai lakossági gázfogyasztás ellenértéke az időszak során a hétszeresére emelkedett**, melyre a Kft. támogatási igényt nyújtott be a tulajdonosa felé. **A távhő egységárának emelkedésével tízszeres közüzemi áremelkedés valósult meg**, melyre pénzügyi fedezet nem állt rendelkezésre, ezért klímával történő fűtés kiegészítést alkalmazott a Kft. a 2021. év novemberében határozott időszakra, fix árra megkötött szerződésének köszönhetően.
- A cég adózott eredményét és társasági adófizetési kötelezettségét jelentősen befolyásolta az, hogy a KMJV Önkormányzat által a törzstőke növeléseként megjelenő ingatlanokat az ingatlanforgalmi szakértői véleményben szereplő értéken apportálta tovább a Kft. a Városi Bérlet Kft. részére. Az 1996. évi LXXXI tv. 18. § alapján a társaság az alkalmazott üzleti érték és a szokásos piaci ár alapján számított különbözethez (transzferár képzés) megfelelő összeggel a társasági adóalap képzésénél az adózás előtti eredményt módosította. **Így a pozitív 7 696 E Ft adózás előtti eredmény után számított 22 057 E Ft társasági adó előírást követően -14 361 E Ft a Kft. adózott eredménye. A KIK-FOR Kft. 2022. évi szokásos működési tevékenysége során pozitív adózás előtti eredményt ért el**, az energiaárak emelkedésével összefüggésben a kockázatosnak ítélt területeken azonnali beavatkozásokat eszközölt és új eljárásokat (információs és kapcsolattartási rendszer) vezetett be.

#### **A gazdálkodást befolyásoló tényezők**

- 2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-ig terjedő határozott időtartamra **Közzolgáltatási szerződés keretében valósul meg** a KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő *fordulónapra* szólóan 1030 darab ingatlan 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 36/2021. (XII.16.) önkormányzati rendelethez **1612241 KIK-FOR Kft. lakás és vagyonkezelői tevékenysége megnevezésű előirányzatán a működési célú támogatások soron 22 000 E Ft** biztosított. A Közzolgáltatási 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 2022. május 2. napján 2022. évre szólóan vállalkozási szerződés kötött a felújítási tervben szereplő önkormányzati tulajdonú ingatlanok felújítására vonatkozóan *bruttó* 26 634 E Ft összegben, 2022. szeptember 2-ai teljesítési határidővel.
- 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 bérbé a Kft. Ezen szerződés - 2021. évben, további 5 évvel - meghosszabbításra került. A lakóingatlanok üzemeltetése kimagasló színvonalon működik, a bérlők és a bérlőkijelölő megelégedésére. 2019. május 13. napjától további **38 db** lakóingatlanal bővült a saját tulajdonú lakásállomány, *mely további 4 db lakóingatlanal egészült ki*; így **mindösszesen 102 db a saját tulajdonú lakóingatlanok száma.**
- **Az üzletbérbeadási tevékenységünk** még mindig magas kihasználtság mellett működik.
- **2022. évben a társasházkezelés területén egy új közösképviselési megbízással bővült tevékenységünk, így a fordulónapra 46 db társasházat kezelt a KIK-FOR Kft.**

A társaság **adózás előtti eredménye 7 696 E Ft.**

Az **értékesítés nettó árbevétele 1 068 714 E Ft.**

Az **anyagjellegű ráfordítások összege 656 222 E Ft.**

A **személyi jellegű ráfordítások tendált összértéke 394 725 E Ft**, a bázisértéknek 110,2%-a.

Az **átlagos foglalkoztatotti létszám** 2022. évben **66,4 fő** volt.

Az év során a **cég fizetőképessége, pénzügyi helyzete folyamatosan fenntartható volt, a gondos és előrelátó gazdálkodás eredményeként. A Társaság a folyamatos likviditás fenntartása céljából biztosította a folyószámlahitelkeret lehívás lehetőségét**, 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 23 141 E Ft**, az összes lakossági követelésállomány 25 707 E Ft volt, köszönhetően a csekély mértékű bérleti díjaknak, 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 bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló kormányrendelet alapján** a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében **fennálló lakásbérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti 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. 2021. és 2022. évben KMJV Önkormányzata Közgyűlésének bérleti díj emelésére vonatkozó rendelete nem került megszavazásra a mérlegkészítés időpontjáig.

**Jelenleg a legmagasabb kategóriaként meghatározott költségelven bérbeadott lakás lakbére 946 Ft/m<sup>2</sup>/hó**, hasonló lokációval rendelkező (55m<sup>2</sup>) és minőségű lakások piaci bérletének átlagára 2080- 2450 Ft/m<sup>2</sup>/hó között alakult.

**Kötelezettségek** értéke 602 598 E Ft, az előző évhez képest 21,0 %-kal emelkedett; határidőre ki nem egyenlített tartozása a Kft-nek nincs. *Részletes adatokat a Kiegészítő melléklet tartalmaz.*

A **saját tőke** értéke 2 021 889 E Ft, mely az előző évhez képest 36,5 %-kal emelkedett. A növekedés magas százalékszámú és értéke elsősorban 555 400 E Ft nem pénzbeli apport miatt következett be.

Az **EBITDA mutató** - üzleti eredmény + értékcsökkenés - a tevékenység jövedelemtermelő képességét fejezi ki. 2021. évi 70 421 E Ft-ról, 2022. évben 71 412 E Ft-ra nőtt.

**Az eszközarányos mutató** (ROA az adózott eredmény és az eszközök aránya) -0,47 %-os értéket mutatja. A Kft. az ingatlanbérbeadási üzletágazatnak megfelelő mutatószám értékekkel rendelkezett több éven keresztül. Az ingatlan bérbeadási tevékenység jellemzően magas eszköz állományt feltételező tevékenységi formában működik. A 2022. évi negatív ROA érték a társaság esetében nem jelenti a helytelen eszközgazdálkodást, hiszen a kedvezőtlen mutatóértéket az eseti jellegű magas társasági adófizetési kötelezettség okozta.

**A saját tőke jövedelmezősége** (ROE) - az adózott eredmény és a saját tőke aránya - a cég egységnyi saját tőkére vetített jövedelem termelése 2021. évben 0,85 %-os arányt mutatott, 2022. évben -0,71%-ra csökkent. E mutató értékére is hatott a társasági adó összege.

A ROA és ROE mutatók alakulását jelentősen befolyásolta az apportálás kapcsán emelkedett saját tőke összege.

**Az árbevétel arányos jövedelmezőség mutató** (ROS) - az adózott eredmény, a nettó árbevétel és egyéb bevétel összegének aránya - mutató értéke a tárgyévben -1,21 %-ra változott. E mutató értékére is hatott a társasági adófizetési kötelezettség ingatlanbérbeadási üzletágazatra nem jellemző eseti magas értéke.

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

Az év során a **cég fizetőképessége folyamatosan biztosított volt. Év végére 190 380 E Ft pénzeszköz realizálódott.** A pénzügyi helyzet kielégítő volt a tárgyévben. A forgóeszközök aránya a rövidlejáratú kötelezettséghez, a *likviditási mutató* 52,49%; társaságunk elkülönítetten mutatja ki a jövőbeni, stratégiai fejlesztések önrészét. Cégünk kihasználja a pénzintézeti pénzeszköz állományra vonatkozó magas pénzügyi kamatláb adta lekötési lehetőségeket.

A **foglalkoztatotti létszám** 2022. évben **66,40 fő** volt, melyből teljes munkaidőben foglalkoztatott 58,81 fő, nem teljes munkaidőben foglalkoztatott 7,59 fő volt; ezen *felül* 5 fő Felügyelő Bizottsági tag kísérte figyelemmel a Kft. munkáját.

**A Kft. 2022. évben is törvényi előírások, kialakított belső szabályzatok, a szerződéses kötelezettségeit figyelembe véve, jogosultságait érvényesítve járt el.**

**A Kft. szerződéses kapcsolatai a tulajdonos önkormányzattal rendezettek. A tulajdonos önkormányzattal szemben fennálló hosszú lejáratú kötelezettségünk 120 433 E Ft, amely a vagyonkezelésbe adott 111 329 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. Társaságunknak - 15 adónem bevallása és kivetése alapján - az adóteljesítménye a központi költségvetés irányába a 2022 évben 291 984 E Ft-ot, míg a 7 féle helyi adónemekre összesen 19 984 E Ft-ot teljesített.**

Tulajdonosi, hivatali belső ellenőrzés *nem*, azonban hatósági- és Állami számvevőszéki ellenőrzés volt 2022. évben, felügyelő bizottsági ellenőrzések munkaterv szerint megvalósultak. *A felügyelő bizottság 52 határozatot hozott az év során, 33,4%-kal többet, mint a bázisévben.*

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. Lényeges bizonytalanság nem áll fenn olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amely befolyásolná a Kft. vállalkozás folytatására való képességét.

Nagy Gábor Tibor  
ügyvezető igazgató



adatok E Ft-ban

Ssz.	Tétel megnevezése	2021. év TÉNY (0)	2022. TERV (T)	2022. év TÉNY (I)	Index % 2022 / 2021 TÉNY (I) / TÉNY (0)	Index % 2022 / 2022 TÉNY (I) / TERV (T)
A.	A. Befektetett eszközök	2 100 445	2 680 889	2 638 239	125,6%	98,4%
I.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	6 458	14 197	8 403	130,1%	59,2%
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	5 630	13 642	4 209	74,8%	30,9%
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					
3.	Vagyoni értékű jogok	828	555	4 194	506,5%	755,7%
4.	Szellemi termékek					
5.	Üzleti vagy cégérték					
6.	Immateriális javakra adott előlegek					
7.	Immateriális javak értékhelyesbítése					
II.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	2 081 687	2 098 992	2 055 936	98,8%	97,9%
1.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 051 384	2 009 664	2 009 130	97,9%	100,0%
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	20 428	15 691	17 334	84,9%	110,5%
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	9 670	8 325	24 983	258,4%	300,1%
5.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	205	65 312	4 489	2189,8%	6,9%
6.	Beruházásokra adott előlegek					
7.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése					
III.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	12 300	567 700	573 900	4665,9%	101,1%
1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban		555 400	561 600		101,1%
2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban					
3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés					
4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési					
5.	Egyéb tartós részesedés	12 300	12 300	12 300	100,0%	100,0%
6.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban					
7.	Egyéb tartósan adott kölcsön					
8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír					
9.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése					
10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete					
B.	B. Forgóeszközök	225 111	89 244	246 845	109,7%	276,6%
I.	I. KÉSZLETEK	4 170	937	3 862	92,6%	412,2%
1.	Anyagok	722	651	2 737	379,1%	420,4%
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	3 146		823	26,2%	!
4.	Késztermékek					
5.	Áruk	302	286	302	100,0%	105,6%
6.	Készletekre adott előlegek					
II.	II. KÖVETELÉSEK	72 163	51 010	52 603	72,9%	103,1%
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	36 653	45 312	43 930	119,9%	97,0%
2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben					
3.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban					
4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő					
5.	Váltókövetelések					
6.	Egyéb követelések	35 510	5 698	8 673	24,4%	152,2%
7.	Követelések értékelési különbözete					
8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete					
III.	III. ÉRTÉKPAPÍROK					
IV.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	148 778	37 297	190 380	128,0%	510,4%
1.	Pénztár, csekkek	180	985	253	140,6%	25,7%
2.	Bankbetétek	148 598	36 312	190 127	127,9%	523,6%
C.	C. Aktív időbeli elhatárolások	80 941	10 785	140 926	174,1%	1306,7%
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	78 280	6 070	133 488	170,5%	2199,1%
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 661	4 715	7 438	279,5%	157,8%
3.	Halasztott ráfordítások					
	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	2 406 497	2 780 918	3 026 010	125,7%	108,8%

Nagy Gábor Tibor  
ügyvezető igazgató

adatok E Ft-ban

Ssz.	Tétel megnevezése	2021. év TÉNY (0)	2022. év TERV (T)	2022. év TÉNY (I)	Index % 2022 / 2021 TÉNY (I) / TÉNY (0)	Index % 2022 / 2022 TÉNY (I) / TERV (T)
D.	<b>D. Saját tőke</b>	1 480 851	2 037 388	2 021 889	136,5%	99,2%
I.	<b>I. JEGYZETT TŐKE</b>	1 019 590	1 574 990	1 574 990	154,5%	100,0%
	<i>Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken</i>					
II.	<b>II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)</b>					
III.	<b>III. TŐKETARTALÉK</b>	27 519	27 519	27 519	100,0%	100,0%
IV.	<b>IV. EREDMÉNYTARTALÉK</b>	365 172	379 816	379 997	104,1%	100,0%
V.	<b>V. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>	56 055	53 926	53 744	95,9%	99,7%
VI.	<b>VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>					
1.	Érték helyesbítés értékelési tartaléka					
2.	Valós értékelés értékelési tartaléka					
VII.	<b>VII. ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	12 515	1 137	-14 361	-114,8%	-1263,1%
E.	<b>E. Céltartalékok</b>	21 542	21 542	23 841	110,7%	110,7%
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	21 542	21 542	23 841	110,7%	110,7%
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre					
3.	Egyéb céltartalék					
F.	<b>F. Kötelezettségek</b>	497 888	381 892	602 598	121,0%	157,8%
I.	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>					
1.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással					
2.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni					
3.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszony-					
4.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval					
II.	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	141 130	161 287	132 337	93,8%	82,1%
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök					
2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények					
3.	Tartozások kötvénykibocsátásból					
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	15 969	45 000	5 704	35,7%	12,7%
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek					
6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
7.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési			6 200		
8.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban					
9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	125 161	116 287	120 433	96,2%	103,6%
III.	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	356 758	220 605	470 261	131,8%	213,2%
1.	Rövid lejáratú kölcsönök					
	<i>- ebből: az átváltoztatható és változó kötvények</i>					
2.	Rövid lejáratú hitelek	36 231	20 600	15 674	43,3%	76,1%
3.	Vevőktől kapott előlegek	61 198	55 698	128 238	209,5%	230,2%
4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	130 647	55 712	170 248	130,3%	305,6%
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	128 682	88 595	156 101	121,3%	176,2%
10.	Kötelezettségek értékelési különbözete					
11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete					
G.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (104-106. sorok)</b>	406 216	340 096	377 682	93,0%	111,1%
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	276 245	223 269	237 942	86,1%	106,6%
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	41 918	30 856	53 770	128,3%	174,3%
3.	Halasztott bevételek	88 053	85 971	85 970	97,6%	100,0%
	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>2 406 497</b>	<b>2 780 918</b>	<b>3 026 010</b>	<b>125,7%</b>	<b>108,8%</b>

Nagy Gábor Tibor  
ügyvezető igazgató



**Eredménykimutatás  
Összköltség eljárással  
2022. év**

adatok E Ft-ban

Tétel-szám	Tétel megnevezése	2021. év TÉNY (O)	2022. év TERV (T)	2022. év TÉNY (I)	Index % 2022 / 2021 TÉNY (I) / TÉNY (O)	Index % 2022 / 2022 TÉNY (I) / TERV (T)
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	910 099	1 058 125	1 068 714	117,4%	101,0%
02.	Export értékesítés nettó árbevétele					
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01 + 02)</b>	<b>910 099</b>	<b>1 058 125</b>	<b>1 068 714</b>	<b>117,4%</b>	<b>101,0%</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	3 146		-2 323	-73,8%	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	538	6 589	896	166,5%	13,6%
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (03 + 04)</b>	<b>3 684</b>	<b>6 589</b>	<b>-1 427</b>	<b>-38,7%</b>	<b>-21,7%</b>
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>69 384</b>	<b>84 845</b>	<b>117 434</b>	<b>169,3%</b>	<b>138,4%</b>
	<i>Ebből: visszatart értékvesztés</i>	<i>5 442</i>	<i>2 100</i>	<i>5 876</i>	<i>108,0%</i>	<i>279,8%</i>
05.	Anyagköltség	96 525	218 823	137 363	142,3%	62,8%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	369 148	407 759	478 859	129,7%	117,4%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	10 835	12 707	14 257	131,6%	112,2%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke		251		!	
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	21 988	19 914	25 743	117,1%	129,3%
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05 + 06 + 07 + 08 + 09)</b>	<b>498 496</b>	<b>659 454</b>	<b>656 222</b>	<b>131,6%</b>	<b>99,5%</b>
10.	Béreköltség	295 845	324 042	330 218	111,6%	101,9%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	20 699	19 836	26 856	129,7%	135,4%
12.	Bérfelrakások	41 683	49 243	37 651	90,3%	76,5%
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10 + 11 + 12)</b>	<b>358 227</b>	<b>393 121</b>	<b>394 725</b>	<b>110,2%</b>	<b>100,4%</b>
VI.	Értékcsökkenési leírás	53 890	53 205	63 169	117,2%	118,7%
VII.	Egyéb ráfordítások	56 023	41 416	62 362	111,3%	150,6%
	<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>10 788</i>	<i>4 590</i>	<i>11 162</i>	<i>103,5%</i>	<i>243,2%</i>
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I ± II + III - IV - V - VI - VII)</b>	<b>16 531</b>	<b>2 363</b>	<b>8 243</b>	<b>49,9%</b>	<b>348,8%</b>
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	223	68	2 441	1094,6%	3589,7%
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei					
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13 + 14 + 15 + 16 + 17)</b>	<b>223</b>	<b>68</b>	<b>2 441</b>	<b>1094,6%</b>	<b>3589,7%</b>
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek					
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek					
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1 832	799	2 988	163,1%	374,0%
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése					
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai					
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18 + 19 + 20 + 21 + 22)</b>	<b>1 832</b>	<b>799</b>	<b>2 988</b>	<b>163,1%</b>	<b>374,0%</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII - IX)</b>	<b>-1 609</b>	<b>-731</b>	<b>-547</b>	<b>34,0%</b>	<b>74,8%</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (± A ± B)</b>	<b>14 922</b>	<b>1 632</b>	<b>7 696</b>	<b>51,6%</b>	<b>471,6%</b>
X.	Adófizetési kötelezettség	2 407	495	22 057	916,4%	4456,0%
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (± C - X)</b>	<b>12 515</b>	<b>1 137</b>	<b>-14 361</b>	<b>-114,8%</b>	<b>-1263,1%</b>

Nagy Gábor Tibor  
ügyvezető igazgató

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**  
**a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**  
**2022. 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.

Weboldal: [www.kikfor.hu](http://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 tőzrész: 1 574 990 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 2022. év végi mérlegfőösszeg 3 026 010 E Ft, amely 25,7%-kal magasabb, mint az előző évi mérlegfőösszeg értéke.

2022. évben a Társaság nettó árbevétele 1 068 714 E Ft, melynek 30,8%-a a Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt önkormányzati tulajdonú lakáskezelési ágazat, 22,2%-a üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítása, 17,0%-a egyéb tevékenység (főként a homokbányai lakások bérbeadása, fűtés-melegvíz szolgáltatás, valamint az apartmanház részbeni üzemeltetése), 2,4%-a vagyonkezelési tevékenység, 4,2%-a Téglás utca 5. szám alatti ingatlan ágazat, 2,4%-a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti lakóház bérbeadási tevékenység, 8,6%-a külsős vállalkozási tevékenység (megrendelésre végzett munkák), 1,9%-a társasházkezelés, 10,5%-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 2022. 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 Törzstartató 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 János körút 14., melynek 51,8%-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft.
- c) Alföldi Lapok Kft., 6000 Kecskemét, Csányi János körút 14., melynek 100%-ban tulajdonosa a Kecskeméti Lapok Kft.
- d) Városi Bérletkezelő Kft., 6000 Kecskemét, Csányi János körút 14., melynek 51,69%-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft 2022. július 4-étől,
- e) Városi Zöld Eszköz Kft., 6000 Kecskemét, Csányi János körút 14., melynek 50,82%-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft 2022. december 8-ától,
- f) Városi Útfenntartási Eszközök Kft., 6000 Kecskemét, Csányi János körút 14., melynek 50,82%-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft szintén 2022. december 8-ától.

A KIK-FOR Kft a Számviteli törvény 117. § (1) bekezdése alapján összevont (konszolidált) éves beszámoló készítésére nem kötelezett, tekintve, hogy az abban foglalt határértékeket nem haladja meg.

**A Kft. tevékenységi körének, főbb feladatainak bemutatása:**

- a tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata elvárásainak megfelelően a **bérlások 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,
- nyereségorientált **külső vállalkozási tevékenység** végzése.

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

**A vállalkozás számviteli politikájának főbb vonásai**

A KIK-FOR Kft. Számviteli Politikája és Értékelési Szabályzata a 2000. évi C. 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 mérlegadatokat alátámasztásához, kiegészítéséhez szükségesek, féléves beszámoló esetén a július 31-ig tudomásunkra jutott eseményeket szerepeltetjük a beszámolóunkban.

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

Társaságunk az **eredménykimutatást összköltségeljárással** készíti el.

A Kft. a költségeit az 5-ös számlaosztályban - költségnek 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 betételhelyezések kamatait, a beruházási hitelek és folyószámlahitel 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 kalkuláljuk. 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 11 könyvviteli és egyéb irodai szoftverek) használatának jogát. Az amortizáció elszámolásához általában 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 négy társaságban van tartós részesedése.

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

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

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

## Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)

A főkönyvi és analitikus számlákon a vevőkövetelések összege a számlázott, vevők által elismert összegben szerepel. Az év végi záráskor a mérlegbe az értékvesztéssel csökkentett összeg kerül. A december 31-én fennálló határidőn túli vevőkövetelésekre a társaság egyedi értékvesztést számol el. Behajthatatlanná vált követelést a mérlegben nem szerepeltetünk, azt egyéb ráfordításként elszámoljuk. A behajthatatlanná minősítést a Számviteli törvénynek megfelelően dokumentáljuk.

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

**Az aktív időbeli elhatárolásokat** – a Szt. 32-33. § alapján – elkülönítetten mutatjuk ki 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 az 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 bevételében 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 2022. 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 tárgyévet követő év január 31-ig leltárt készítünk, melyet felelősségi nyilatkozattal ellátva a tulajdonos felé továbbítunk.

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

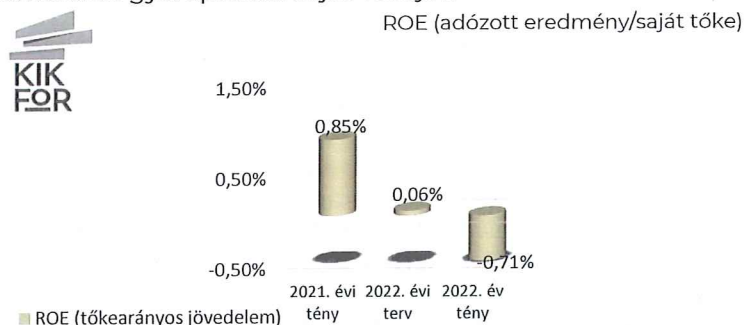
KIK-FOR Kft, mint vagyonkezelő éves összesített és részletezett pénzügyi elszámolást készít, valamint évi 2 alkalommal (VI. 30. és XII. 31.) kettős könyvvitel rendszerében rögzített adatok alapján beszámolót készít.

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

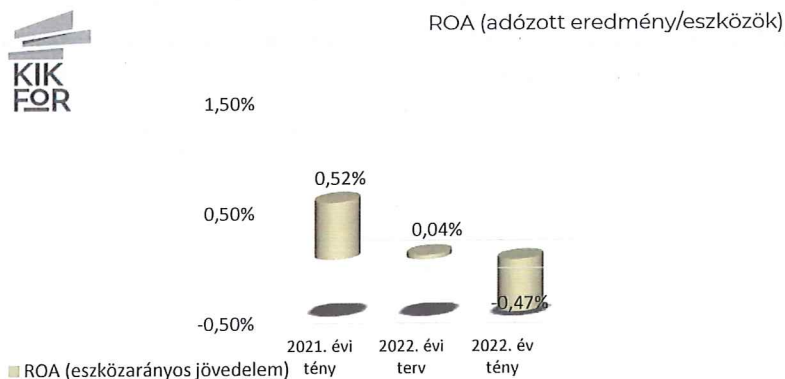
## A Kft. vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének elemző bemutatása

(1. számú táblázat)

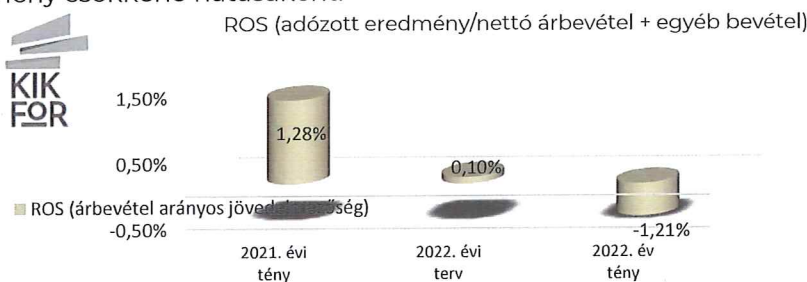
**A tőke működtetés jövedelmezőségét mérő mutató (ROE)** az előző évi 0,85%-os értékhez képest -0,71%-ra változott. A saját tőke működtetés hatékonysága azt mutatja meg, hogy a Kft. milyen jövedelmezően gyarapította saját tőkéjét.



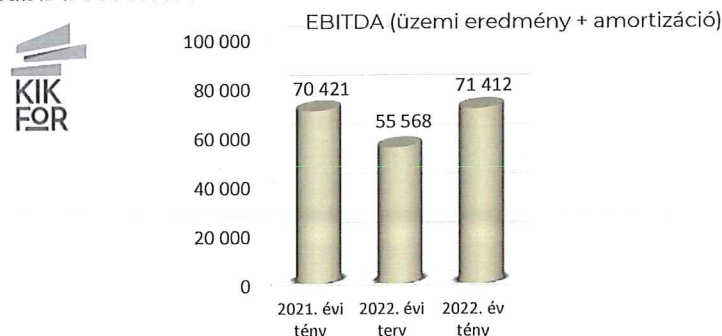
**Az eszközarányos jövedelmezőség mutató (ROA)** a lekötött eszközök működtetésének hatékonyságát mérő mutató az előző évi 0,52%-ról -0,47%-ra módosult. A Kft. teljes eszközállománya átlagosan 0,17%-os hozamot biztosított 2021. évben, míg 2022. évben -0,47%-ot.



**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 1,28 %-ról -1,21%-ra változott, az adózott eredmény csökkenő hatásaként.



**EBITDA mutató** (üzemi eredmény + amortizáció) a tevékenység jövedelemtermelő képességét fejezi ki. Ez az érték 2021. évben 70 421 E Ft-ról, 2022. évre 71 412 E Ft-ra változott. A 2022. évi magasabb bevétel hatott az EBITDA mutatóra is.



A **tőkeszerkezet mutató** 19,91 %, az idegen tőke aránya az összes forráshoz képest kedvezően változott. A tárgyévet megelőző évben 20,69 % volt.

Az **élőmunka termelékenysége** (nettó árbevétel és létszám aránya) 2021. évben 14 283 E Ft/fő, míg 2022. évben 16 095 E Ft/fő-re emelkedett.

A mérleg fordulónapjára számított **likviditási mutatók** a bázisidőszakhoz képest kis mértékű elmaradást mutatnak. A mutató alakulására kedvezően hatott a lekötött pénzállomány. A folyószámlahitel lehívás lehetőségét - a főszámla tekintetében - az év során június hónaptól használta fel a Kft, a mérleg fordulónapján nem rendelkezett folyószámlahittel. A mutató év végi alakulását negatívan befolyásolta, hogy a Kft. alvállalkozók bevonásával megkezdte a kapcsolt vállalkozásának lakóingatlanjainak felújítási munkáit, mely kapcsán a vállalkozói számlák a szállítói kötelezettség növekedését eredményezték, fizetési határidejük mérleg fordulónapot követően válnak esedékessé. A Társaság a pénzügyi folyamatok hatékony menedzselését tovább folytatja és a követelésbehajtás eredményességét is tovább kívánja javítani.

A Kft. **likviditási gyorsráta mutatója** bázisidőszakhoz képest 63,10%-ról 53,49%-ra mérséklődött. A 2022. évi likviditási mutatókat a szállítóállomány növekedése kedvezőtlenül befolyásolta, így a gyorsráta értéke az előző évhez viszonyítva alulmaradt.

**Az adósságfedezeti mutató megfelelő mértékű, a hosszú lejáratú hitelek törlesztő részleteire és kamataira a fedezet biztosított.** A kötelezettségvállalási állomány összege növekvő tendenciát mutat, az eladósodottság mértéke arányaiban elfogadhatónak minősül, így a tőkeszerkezeti és eladósodottsági mutatók értéke megfelelő, kiegyensúlyozottnak tekinthetők.



## Az egyes mérlegtételekhez kapcsolódó kiegészítések

### Eszközök, aktívák

Az eszközök leltározására év végén kerül sor, az eszközök analitikus egyeztetése a mérlegkészítésig megtörtént. **A mérlegfőösszege az előző évihez képest 25,7%-kal nőtt.**

**A. A befektetett eszközök** összértéke a 2021. év végi adathoz viszonyítva 25,6%-kal növekedett. A számviteli törvényben előírt szerkezetű – állományváltozás kimutatását (*befektetett eszköz tükör*) a 2. számú táblázat tartalmazza.

Az elszámolt 63 169 E Ft-os értékcsökkenéssel szemben a befejezetlen beruházások, felújítások összértéke 2022. évben 4 489 E Ft, míg aktiválásra, üzembe helyezésre 47 138 E Ft értékű beruházás, felújítás került.

**I. Az immateriális javak** összege 8 403 E Ft. Itt tartjuk nyilván a cégnél alkalmazott jogtisza szoftvereket 4 194 E Ft értékben, az Andoc Dokumentum-, irat- és folyamatkezelési rendszert szerződéskezelési, valamint munkalapkezelői modullal bővítve, a Nexon PORT bevezetési díját, illetve az új arculat kialakításával, bevezetésével kapcsolatos díjat összesen 4 209 E Ft összegben. 2022. évben a vagyoni értékű jog növekedését jelentette az ANDOC használati licencjog bővülése, ANDOC használati jog vétele (űrlap- és sablontervező licenc, riport és adatkinyerő licenc), LIBRA üres példány beszerzése, térinformatikai rendszer használatának licencjoga, valamint a LIBRA verzióváltásával kapcsolatos egyszeri beszerzési költségek.

Ezen innovatív beruházások bevezetésével társaságunk célja modern, belső informatikai rendszerrel támogatott munkakörnyezet kialakítása. A beruházások az ügyfélbarát on-line ügyfélszolgáltatási rendszer és honlap kiépítésének az alappilléret jelentik.

#### Immateriális javak alakulása

Megnevezés	adatok E Ft-ban				
	2021. év	Összetétel %	2022. év	Összetétel %	Változás %
Dokumentumkezelő rendszer bevezetés	5 630	87,2%	4 209	50,1%	74,8%
Vagyoni értékű jogok	828	12,8%	4 194	49,9%	506,5%
<b>Összesen</b>	<b>6 458</b>	<b>100,0%</b>	<b>8 403</b>	<b>100,0%</b>	<b>130,1%</b>

### **II. Tárgyi eszközök**

A tárgyi eszközök nettó értéke a mérlegforduló napon 2 055 936 E Ft, mely 1,2%-kal alacsonyabb az előző évi értéknél. A magas infláció következtében megnövekedett üzemeltetési (pl.: energiaköltség emelkedése) és beruházási költségek miatt társaságunk követve az országos trendet, a 2022. évre vonatkozó beruházásainak egy részét átütemezte, kisebb volumenű fejlesztést hajtott végre.

Üzleti ingatlanállományt érintően a Digitális Jólét Nonprofit Kft. által bérelt irodában valósult meg helyiségcsoportok leválasztása, valamint a Rákóczi út 34. szám alatti hús- és hentesáru szakkereskedésnek otthont adó üzlethelyiség bejárati ajtó cseréjére került sor.

Nagy volumenű fejlesztésként megemlítendő a KMJV Önkormányzata által Társaságunk részére vagyonkezelésbe adott Aradi vértanúk tere 2. fszt. 62. szám alatt található ingatlanon megvalósított értéknövelő beruházás.

Bogács telephelyen évek óta nem zajlott nagyobb beruházás. Ennek pótlásaként az elavult ülógarnitúrának és televíziónak a cseréjét valósítottuk meg. Beszerzésre kerültek még kisebb berendezési tárgyak, illetve a szabadidő hasznos eltöltése érdekében kerékpárok is. Székházunkban elhelyezésre került egy hőkamerás rendszer, továbbá egy beléptető rendszer. Ezen túlmenően klíma-, bútorcseréje és a gazdaságtalanul működő, elavult elektromos eszközök helyett gazdaságosabb gépek vásárlása történt meg.

A tavalyi év során megkezdett informatikai fejlesztések folytatódtak, az elavult számítógéppark korszerűre történő cseréjével 8 db notebook üzembe helyezése történt meg, valamint magasabb minőségű telefonkészüléket is beszereztünk, továbbá aktiváltunk egy videokonferenciarendszert a hozzátartozó wireless prezenter rendszerrel együtt.

Társaságunk fizikai állományának eszközparkja is bővítésre szorult az év során. Egy nagyértékű és hét kisértékű eszköz beszerzése valósult meg a minőségi munkavégzés érdekében. Utóbbi beszerzések értékcsökkenési leírását értéküknél fogva használatba vételkor egy összegben elszámoltuk a számviteli törvény előírásainak megfelelően. Gépjárműveinkbe - a nyomon követhetőség céljából - GPS beszerelésére került sor.

#### Tárgyi eszközök alakulása

Megnevezés	adatok E Ft-ban				
	2021. év	Összetétel %	2022. év	Összetétel %	Változás %
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 051 384	98,5%	2 009 130	97,7%	97,9%
Ebből vagyonkezelésbe vett eszközök	125 161	6,0%	120 432	5,9%	96,0%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	20 428	1,0%	17 334	0,8%	84,9%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	9 670	0,5%	24 983	1,2%	258,4%
Befejezetlen beruházások, felújítások	205	0,0%	4 489	0,2%	2189,8%
<b>Összesen</b>	<b>2 081 687</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 055 936</b>	<b>100,0%</b>	<b>98,8%</b>

Az egyéb berendezések, gépek, járművek mérleg sor összegének növekedését jelentette a számítástechnikai állomány fejlesztése mellett az év során beszerzett, alacsony széndioxid kibocsátással rendelkező MERCEDES BENZ típusú, környezetkímélő személygépkocsi beszerzése.

Év végén a **beruházások, felújítások befejezetlen állománya 4 489 E Ft**, mely a következőkből tevődik össze:

- o Arany János utca 8. szám alatti üzlet elektromos felújítása 2 015 E Ft
- o Rákóczi út 6. szám alatti üzlet elektromos felújítása 1 584 E Ft
- o Bethlen körút 20-22. számú ingatlan beruházása 890 E Ft

### III. Befektetett pénzügyi eszközök

**Egyéb tartós részesedések:** A Kft-nek 2021. év fordulónapján egy társaságban, a Kecskeméti Lapok Kft-ben (cégjegyzékszám: 03-09-009060, székhely: 6000 Kecskemét, Csányi János krt. 14.) volt 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.

A KIK-FOR Kft. 2022. évben 3 társaságban szerzett 50%-ot meghaladó tulajdonosi részesedést.

A Városi Bérlakás Kft. (cégjegyzékszám: 03-09-135605, székhely: Kecskemét, Csányi János krt. 14.) alapvető célja a tulajdonában lévő ingatlanok felújítása és piaci alapon történő bérbeadása. A KIK-FOR Kft. 20 700 E Ft tőkéjű társaságba befektetésként, a jegyzett tőke emeléseként **10 700 E Ft apportértéket**, a társaság tőketartalékába **544 700 E Ft** értékű ingatlant bocsátott rendelkezésre vagyoni hozzájárulásként. A 2 070 szavazati jogból a KIK-FOR Kft-re 1 070 szavazat jut.

A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlése 195/2022. (VII. 28) számú határozatával jóváhagyta a Városi Útfenntartási Eszközök Kft. (cégjegyzékszám: 03-09-131731, székhely: 6000 Kecskemét, Csányi János krt. 14.) megalapítását útfenntartási eszközök és gépjárművek beszerzése, hasznosítása céljából, valamint a Városi Zöld Eszköz Kft (cégjegyzékszám: 03-09-136556, székhely: Kecskemét, Csányi János krt. 14.) létrehozását, melynek alapvető célja városi park és közterületfenntartási eszközök, gépjárművek beszerzése, hasznosítása. Társaságunk a két Kft-ben 50,82-50,82 %-os üzletrészt szerzett, amely a törzsbetéthez igazodik, mindkét társaság esetében a 610 szavazati jogból a KIK-FOR Kft-re 310 szavazat tartozik, ezzel többségi befolyással bír. Az érintett társaságok befektető tagja elsőbbségi jogokkal rendelkezik.



## A befektetett pénzügyi eszközök összetétele az alábbiak szerint alakult adatok E Ft-ban

Azonosító adatok	Beszerzés éve	Bekerülési érték E Ft-ban	Üzlet résznyilvántartási értéke E Ft-ban	Részese des mértéke %	Társaság Jegyzett tőkéje E Ft-ban	Törzsbetét értéke E Ft-ban	Nyilvántartási érték változás		
							Értékvesztés elszámolása E Ft-ban	Értékvesztés visszairása E Ft-ban	Módosult bekerülési érték
Városi Bér lakás Kft.	2022	555 400	555 400	51,69%	20 700	10 700	0	0	0
Városi Zöld Eszköz Kft.	2022	3 100	3 100	50,82%	3 100	3 100	0	0	0
Városi Útfenntartási Eszközök Kft.	2022	3 100	3 100	50,82%	6 100	3 100	0	0	0
Kecskeméti Lapok Kft.	2009	6 000	12 300	51,83%	32 800	17 000	0	0	0
Összesen		567 600	573 900		62 700	33 900			

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

**B. A forgóeszközök** összértéke 2021. év fordulónapjához viszonyítva 225 111 E Ft-ról, 246 845 E Ft-ra növekedett, tekintettel a pénzeszközök volumenének növekedésére.

**I. A készletek** értéke 4 170 E Ft-ról, 3 862 E Ft-ra csökkent. A készletekből az anyagok értéke 2 737 E Ft, áruk 302 E Ft, vállalt folyamatban lévő külső megrendelés kapcsán felmerült költség 823 E Ft.

**II. A Követelések összege** a mérleg forduló napon 52 602 E Ft, mely 27,1%-os csökkenés.

A **vevőállomány** értéke a mérlegben 36 653 E Ft-ról 19,9%-kal, 43 930 E Ft-ra emelkedett az előző évhez képest. A követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) mérlegsor tartalmát, illetve a vevők fizetési hajlandóságát az alábbi táblázat mutatja.

Részletezés fő vevőcsoportok szerint		2021.12.31. E Ft	2022.12.31. E Ft	%
1.	Bruttó lakossági vevőállomány	66 124	65 981	99,8%
	Elszámolt értékvesztés lakosság	40 825	40 274	98,7%
	Lakossági vevőállomány	25 299	25 707	101,6%
2.	Bruttó üzletek vevőállomány	3 248	11 000	338,7%
	Elszámolt értékvesztés	1 961	8 129	414,5%
	Üzlet vevőállomány	1 287	2 871	223,1%
3.	Bruttó vevőállomány vagyonkezelésbe vett földterületekre	3 264	3 224	98,8%
	Elszámolt értékvesztés vagyonkezelésbe vett földterületek	391	61	15,6%
	Vagyonkezelésbe vett földterületek vevőállománya	2 873	3 163	110,1%
4.	Bruttó vevőállomány egyéb tevékenység esetén	7 445	12 440	167,1%
	Ebből Társasházaknak számlázott közös képviselői díj	76	434	571,1%
	Ebből KIMJV Önkormányzatnak számlázott	6 681	10 332	154,6%
	Ebből egyéb számlák	688	1 674	243,3%
	Elszámolt értékvesztés	251	251	100,0%
Egyéb tevékenység vevőállománya	7 194	12 189	169,4%	
1-4.	<b>Bruttó vevőállomány összesen</b>	<b>80 081</b>	<b>92 645</b>	<b>115,7%</b>
	<b>Elszámolt értékvesztés összesen</b>	<b>43 428</b>	<b>48 715</b>	<b>112,2%</b>
	<b>Mérleg szerinti vevőállomány összesen</b>	<b>36 653</b>	<b>43 930</b>	<b>119,9%</b>

A **lakossági bruttó vevőállomány** 0,2%-kal csökkent a 2021. 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 678 E Ft összegű követelések kivezetésére is sor került az időszak során.

Az **üzletek bruttó vevőállománya** jelentősen emelkedett a 2021. évi kintlévőséghez képest, mely egy bérlő fizetési elmaradásával magyarázható. A KIK-FOR Kft jogi lépést megtette a behajtás érdekében, az érintett KFT ellen - a Kecskeméti Törvényszék Fpk. 33/2023 ügyszámon nyilvántartásba vett - felszámolási eljárási kérelmet nyújtott be. Társaságunk évek óta következetes eljárásrendet követ, mely alapján azon bérlőket, aki a fizetési határidőt követő 8. napon nem tettek eleget tárgyhavi tartozásuk rendezésére, telefonon vagy e-mailen vagy fizetési emlékeztető küldésével keressük fel. A többi üzleti bérlő fizetési morálja javult 2022 évben.

A **vagyonkezelésbe vett földterületek bruttó vevőállományának** összege 40 E Ft-tal, 1,2%-kal csökkent a 2021. év végéhez képest. Fizetési felszólítások megküldésével, fizetési meghagyások benyújtásával társaságunk minden rendelkezésre álló lehetőséggel élt a követelések behajtása érdekében.

**Egyéb tevékenység sorban** összesítve szerepeltetjük a fennmaradó ágazatok követelésállományát, melynek összege jelentősen 4 995 E Ft-tal, 67,1%-kal emelkedett.

2022. december 31. fordulónapi bruttó kintlévőség 92 645 E Ft, az elszámolt értékvesztés összege 2022. év végén 48 715 E Ft, így a kintlévőség fordulónapi nettó összege 43 930 E Ft.

**Egyéb követelésként 8 673 E Ft**-ot tartunk nyilván. *Ebből:* munkavállalókkal szembeni követelés 50 E Ft, egyéb követelések 672 E Ft, társasház felújítási alap 3 278 E Ft, adó túlfizetés összege 485 E Ft, határozott időszaki teljesítési számlák áfa tartalma 4 188 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 2022. december havi díj összege, mely nem lejárt követelés és beszámításra kerül 2023 évben.

Fordulónap	Fordulónapi kintlévőség (Ft-ban)
2021.06.30.	15 612 267 Ft
2021. 12. 31.	6 681 294 Ft
2022. 06. 30.	27 989 225 Ft
2022. 12.31.	10 331 924 Ft

A mérleg fordulónapján a kapcsolt vállalkozások tekintetében a Város Bérlet Kft-vel 241 E Ft, míg a Kecskeméti Lapok Kft-vel szemben 247 E Ft. követelés állt fenn.

#### Egyéb követelések alakulása

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2021. év	Megoszlás %-ban	2022. év	Megoszlás %-ban	Változás %-ban
Adott előlegek	7 614	21,4%		0,0%	0,0%
Munkabér előleg	33	0,1%	50	0,6%	151,5%
Egyéb követelés	580	1,6%	672	7,7%	115,9%
Társasház felújítási alap	3 896	11,0%	3 278	37,8%	84,1%
Határozott időszaki telj. számlák áfatartalma	22 027	62,0%	4 188	48,3%	19,0%
Adó túlfizetés (TAO, táppénz)	1 360	3,8%	485	5,6%	35,7%
<b>Összesen</b>	<b>35 510</b>	<b>100,0%</b>	<b>8 673</b>	<b>100,0%</b>	<b>24,4%</b>

**III. Értékpapírokkal** társaságunk nem rendelkezik.

**IV. A pénzeszközök** fordulónapi értéke 190 380 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. A Kft. a megváltozott kamatkörnyezethez jól alkalmazkodik, a mérleg fordulónapján 130 m Ft lekötött pénzállománnyal rendelkezett, rövidtávú 30 napos futamidővel számolva 13% standard kamat kerül megállapításra.

**Az aktív időbeli elhatárolások** értéke 140 926 E Ft. Az adatok részletezését a 3/a. számú táblázat tartalmazza. Ezen a soron szerepel a bevételek aktív időbeli elhatárolása 133 488 E Ft összegben és a költségek aktív időbeli elhatárolása 7 438 E Ft értékben. A bevételek és költségek aktív időbeli elhatárolások feloldására a tárgyévét követő évben kerül sor.



## Források, passzívák

D. A saját tőke mérlegben szereplő könyv szerinti értéke 2022. üzleti év fordulónapján 2 041 646 E Ft, mely a bázisévhez képest 37,9%-kal emelkedett.

adatok E Ft-ban			
Megnevezés	2021. év	2022. év	Változás %-ban
I. Jegyzett tőke	1 019 590	1 574 990	154,47%
II. Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	
III. Tőketartalék	27 519	27 519	100,00%
IV. Eredménytartalék	365 172	379 997	104,06%
V. Lekötött tartalék	56 055	53 744	95,88%
VI. Értékelési tartalék	0	0	
VII. Adózott eredmény	12 515	-14 361	-114,75%
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>1 480 851</b>	<b>2 021 889</b>	<b>136,54%</b>

I. A jegyzett tőke összege az előző évhez képest 54,47%-kal változott 1 574 990 E Ft lett. A 2022. február 22-ei cégbírósági 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 eredménytartalékban a Kft. megalakulásától 2022. december 31. fordulónapig tartó időszakának kumulált adózott eredményei szerepelnek. Az eredménytartalék 2022. év végén 379 997 E Ft.

IV. A lekötött tartalék összege 53 744 E Ft, mely tartalmazza egyrészt a vagyonkezelésbe kapott ingatlanok MötV 109. § (6) bekezdése szerint elszámolt értékcsökkenésnek megfelelő összegű visszapótlási kötelezettségét 1 716 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 47 814 E Ft értékben, valamint az Andoc, Nexon modulokkal összefüggésben elszámolt alapítás-átszervezés értékével kapcsolatban képzett 3 782 E Ft-ot, valamint a cég arculatának kialakítására, bevezetésére 432 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	47 814 232
Aradi vértanúk tere 2. vagyonkezelte ingatlan visszapótlási kötelezettsége miatt képzett tartalék	348 539
Batthyány utca 22. vagyonkezelte ingatlan visszapótlási kötelezettsége miatt képzett tartalék	1 367 073
Andoc iktatás modul bevezetésével kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	825 127
Andoc szerződés-kötés modul bevezetésével kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	670 153
Andoc műszak-munkalap modul bevezetésével kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	1 053 101
Nexon Port kiépítésével kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	419 505
Nexon cégcsoport kiépítésével kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	182 629
Új arculatterv kialakításával kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	431 700
<b>Összesen</b>	<b>53 744 172</b>

V. A Kft. 2022. üzleti éve során **-14 361 E Ft** összegű **adózott eredményt realizált**.

E. Céltartalék képzésre került sor mindösszesen 23 841 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. A társaság a számviteli politikában rögzítetteknek megfelelően külső megrendelésre végzett nagy értékű munkákra vonatkozóan, garanciális kötelezettség címen 2 299 E Ft céltartalékot képzett, mely a KIKFOR Kft kapcsolt vállalkozásával, a Városi Bérlakás Kft-vel kötött vállalkozási szerződés esetleges hibás teljesítésével kapcsolatos igények biztosítékául szolgál.

F. A kötelezettségek értéke 602 598 E Ft, mely az előző évhez képest 21,0%-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** 6,2%-kal csökkentek, 132 337 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 lejáratú dátuma 2023. április 28. napja. A Kölcsönszerződés biztosítékeként jelzálogjog bejegyzése megtörtént a 1144 hrsz. (Csányi János körút 14.) és a 21920/3 hrsz. (Téglás utca 5.) ingatlanokra. A társaság a fennmaradó hiteltartozás 11 600 E Ft összegét, a következő évi törlesztő részlet címén átsorolta a rövid lejáratú kötelezettségek közé.

E mérleg sorban került feltüntetésre a 2 db környezetkímélő tehergépjármű beszerzésével kapcsolatban fennálló, rögzített kamatozású, zártvégű pénzügyi lízing kötelezettség összege. A Fiat Doblo beszerzéséhez 6,99%, a Fiat Ducato beszerzéséhez 7,93%-os üzleti kamatláb kapcsolódik. A lízingek futamideje 36 hónap, törlesztésük 2021. évben megkezdődött, lejáratuk 2024. augusztus 8. és október 6. napja. Itt kerül kimutatásra a 2022. évben Mercedes Benz típusú személygépkocsi megvétele kapcsán igénybe vett zárt végű pénzügyi lízing tőketartozása. A Lízing 14,47 %-os üzleti fix kamatozású, 36 hónap futamidejű, lejáratú 2025. augusztus 15.

Beruházási kölcsönök hosszú lejáratú kötelezettségeként 5 704 E Ft; következő évi törlesztőrészeként 15 674 E Ft került átsorolásra.

Kapcsolt vállalkozással szemben álló kötelezettségként került kimutatásra, a Városi Zöld Eszköz Kft és a Városi Útfenntartási Eszközök Kft. tulajdoni részesedéseinek megszerzésével kapcsolatos tartozás. A KIK-FOR Kft., mint belépő tag, mindkét társaság jegyzett tőke emelésének összegét, mint üzletrész értéket 2025. augusztus 31. napjáig fizeti meg mindösszesen 6 200 E Ft.

**Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek** között szerepel a vagyongazdálkodásra átadott földterületek és egyéb ingatlanok értéke 120 430 E Ft értékben.

*adatok E Ft-ban*

Megnevezés	2021. év	Összetétel	2022. év	Összetétel	Változás
	Tárgy év	%	Tárgy év	%	%-a
<b>I. Hátrasorolt kötelezettségek</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Beruházási és fejlesztési hitelek	15 969	3,2%	5 704	0,9%	35,7%
Egyéb hosszú lejáratú hitelek		0,0%	0	0,0%	
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	125 161	25,1%	126 633	21,0%	101,2%
<i>Ebből: tartós részesedésű vállalkozásban</i>	<i>0</i>	<i>0,0%</i>	<i>6 200</i>	<i>4,9%</i>	
<i>Ebből vagyonekezelési miatti kötelezettség</i>	<i>125 161</i>	<i>100,0%</i>	<i>120 433</i>	<i>95,1%</i>	<i>96,2%</i>
<b>II. Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>141 130</b>	<b>28,3%</b>	<b>132 337</b>	<b>22,0%</b>	<b>93,8%</b>
Rövid lejáratú kölcsönök				0,0%	
Rövid lejáratú hitelek	36 231	7,3%	15 674	2,6%	43,3%
Vevőktől kapott előleg	61 198	12,3%	128 238	21,3%	209,5%
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	130 647	26,2%	170 248	28,3%	130,3%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	128 682	25,8%	156 101	25,9%	121,3%
<b>III. Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>356 758</b>	<b>71,7%</b>	<b>470 261</b>	<b>78,0%</b>	<b>131,8%</b>
<b>Összesen</b>	<b>497 888</b>	<b>100,0%</b>	<b>602 598</b>	<b>100,0%</b>	<b>121,0%</b>

### Fennálló hitelek, lízingek 3 évre terjedő finanszírozása

A Téglás utca 5. szám alatti ingatlan felújításához felvett 237 000 E Ft összegű kölcsön, fennmaradó 11 600 E Ft végtörlesztő részlete, illetve kölcsön kamatának megfizetése, az ágazat befolyó bevételeiből biztosított A FIAT Dobló Cargo és Ducato 2,3 Mjet 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 bevételeiből kerül biztosításra. A 2022 évi beszerzésű Mercedes Benz személygépkocsival kapcsolatban felmerült hiteltörlesztés finanszírozása (1790 E - 2066 E - 1552 E Ft/év) az üzletek bérbeadásából származó bevételeknek köszönhetően biztosított.

**III. Rövid lejáratú kötelezettségek** teszik ki a kötelezettségállomány 78,0%-át, azaz 470 261 E Ft-ot, mely bázisévhez viszonyított értéke 31,8%-kal nőtt, egyrészt a szükséges átsorolások miatt, másrészt a szállítói állomány növekedése által.

**Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök** között mutatjuk ki a hosszú lejáratú kölcsönök, lízingek 2023. évben esedékes törlesztő részletét, melynek összege 15 674 E Ft, mely 56,7%-kal csökkent az előző évhez képest. A csökkenés oka, hogy a Téglás utca 5 számú ingatlan felújítása miatt felvett hitel utolsó törlesztőrészele 2023. I. negyedéve.

A **vevőktől kapott előlegek** között szerepeltetjük az egyösszegű bérlői befizetések 25 903 E Ft összegét, egyéb FVM támogatási előleg 797 E Ft értékét, valamint a kapcsolt vállalkozásunk a Városi Bérlakás Kft által megrendelt 12 db ingatlan felújítására a vállalkozási szerződés alapján kiszámlázott és megfizetett előlegének 101 538 E Ft összegét.

A **szállítói kötelezettségek** értéke 170 248 E Ft, mely emelkedett 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. A Kft-nek nincs kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettsége az alábbi:

- Bács Víz és Csatornaszolgáltató Kft. 2.267 E Ft.
- Termostár Kft. 1 839 E Ft.

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

A társaság itt szerepelteti a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti épület felújításához kapcsolódó - 39 hónap időtartamra szóló - jótállási biztosíték 14 999 E Ft összegét,

#### Egyéb rövid lejáratú kötelezettség

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2021. év	Megosztás %-ban	2022. év	Megosztás %-ban	Változás %-ban
ÁFA fizetési kötelezettség	4 999	3,9%	9 951	6,4%	199,1%
Munkabér és Szép kártya kötelezettség	1 350	1,0%	1 364	0,9%	101,0%
Munkabér után fizetendő adók, járulékok	15 735	12,2%	16 932	10,8%	107,6%
Társasági adófizetési kötelezettség			19 260		
Egyéb adók	2 013	1,6%	3 293	2,1%	163,6%
Üzletbérlők által fizetett biztosíték	40 558	31,5%	37 483	24,0%	92,4%
Lakásbérlők által fizetett óvadék (saját)	11 602	9,0%	11 756	7,5%	101,3%
Lakásbérlők által fizetett óvadék (önkormányzat)	37 426	29,1%	41027	26,3%	109,6%
Mátis utca 10 jótállási biztosítéka	14 999		14 999	9,6%	100,0%
Egyéb kötelezettség	0	0,0%	36	0,0%	
<b>Összesen</b>	<b>128 682</b>	<b>100,0%</b>	<b>156 101</b>	<b>87,7%</b>	<b>121,3%</b>

A mérleg fordulónapján iparüzési adónemben a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata felé 2 020 E Ft, Bogács település felé 37 E Ft. le nem járt adófizetési kötelezettség áll fenn.

Iparüzési adó megfizetésének határideje 2023. május 31.

#### A Kft-nek 2022. év végén lejárt köztartozása nem volt.

A Kft. vezetése 2022. 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 377 682 E Ft. Az adatok részletezését a 3/b. sz. táblázat tartalmazza. Az elhatárolt bevételek összege 237 942 E Ft. Költségek, ráfordítások passzív elhatárolásként szerepel 53 770 E Ft. A bevételek és költségek passzív időbeli elhatárolások feloldására a tárgyévet követő évben kerül sor.

### **Halasztott bevételként elhatárolt támogatások**

A halasztott bevétel soron szerepel 85 970 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 38 156 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 47 814 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 biztosítékeként 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 bevétele 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 kötelezettség a mérleg fordulónapján már nem állt fenn. A gépjármű forgalmi engedélyében a környezetkímélő támogatásra hivatkozva az állam javára történő elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése már nem 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.

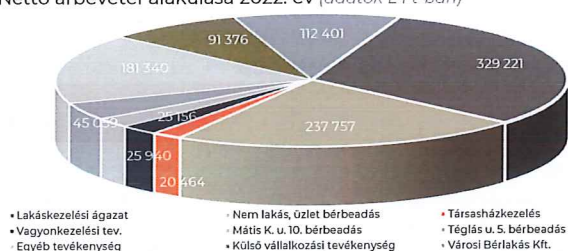
A 3 db zárt végű lízing szerződéssel kapcsolatos gépjármű vonatkozásában az elidegenítési tilalom fennállása mellett a pénzügyi lízingbevétel ténye a hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyzésre került. Zálogjog került bejegyzésre a ZFA26300006U14592 alvázszámú FIAT gyártmányú 263 típusú (FIAT Doblo) és a ZFA25000002T78597 alvázszámú FIAT típusú 250 gyártmányú (FIAT Ducato) tehergépjárművekre, a zártvégű pénzügyi lízing biztosítékeként.

**Eredménykimutatáshoz kapcsolódó adatok, kiegészítések** (össz költségeljárással készített eredménykimutatás séma szerinti tételszám bontásban)

**I. Az értékesítés nettó árbevétele** 2022. évben 1 068 714 E Ft volt, mely 17,4 %-os növekedés 2021. bázisához képest.

adatok E Ft-ban		
Megnevezés	Nettó árbevétel	Összetétel %-ban
Közzolgáltatási szerződés alapján végzett lakásgazdálkodási ágazat	329 221	30,8%
Üzlet-, iroda- és egyes helyiségek hasznosítás	237 757	22,2%
Társasházkezelés	20 464	1,9%
Vagyonkezelési tevékenység	25 940	2,4%
Mátis Kálmán utca 10. bérbeadása	25 156	2,4%
Téglás utca 5. ingatlancsoport	45 059	4,2%
Egyéb tevékenység	181 340	17,0%
Külső vállalkozási tevékenység	91 376	8,6%
Felújítási tevékenység	112 401	10,5%
<b>Összérték</b>	<b>1 068 714</b>	<b>100,0%</b>

Nettó árbevétel alakulása 2022. év (adatok E Ft-ban)



A Közzolgáltatási szerződés alapján ellátott lakásgazdálkodási ágazat éves nettó árbevétele a 2022. évi nettó árbevétel 30,8 %-át teszi ki, az üzleti ingatlanállomány hasznosításának nettó árbevétele az összes nettó árbevétel 22,2 %-át adja, az egyéb tevékenység és a külső vállalkozási tevékenység 25,6 %-ot képvisel. Az

összes 2022. évi nettó árbevételből való részesedése a másik 4 ágazatnak - *vagyonkezelés, saját tulajdonú ingatlanbérbeadás, társasházkezelés, felújítási tevékenység* - az összesen 21,4%-át alkotja.

Értékesítés nettó árbevételének megosztása kapcsolt vállalkozások szerint

adatok E Ft-ban	
Kapcsolt vállalkozás megnevezése	Összeg
KMJV Önkormányzata	355 161
Városi Bér lakás Kft.	112 401
Kecskeméti Lapok Kft.	780
Városi Zöld Eszköz Kft.	128
Városi Útfenntartási Eszköz Kft.	57
Kecskeméti Városfejlesztési Kft.	3 572
Városi Alapkezelő Zrt.	5 423
AI PA Nonprofit Kft.	2 068
Városi Társasházépítési Kft.	116

**II. Az aktivált saját teljesítmények értéke -1 427 E Ft**, ebből a saját kivitelezésben előállított eszközök értéke 896 E Ft, mely a Rákóczi utca 14. szám alatti üzlethelyiség és a vagyonkezelésbe átvett Aradi vértanúk tere 4. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó saját teljesítmények értéke. Saját termelésű készletek állományváltozásaként, azaz különbözeteként került elszámolásra a megrendelésre végzett munkák előző évi befejezetlen termelésének felhasználása 3 146 E Ft értékben, valamint a 2022. évi záró befejezetlen termelés értéke 823 E Ft összegben.

### III. Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek értéke 2022. évben **117 434 E Ft** volt. Az egyéb bevételek 25,26%-át teszi ki a bérlőkijelölési jogok feloldott, korábbi elhatárolt bevétele. 25,42%-t képvisel a lakásgazdálkodás feladatainak ellátására elszámolt kompenzáció összege 29 853 E Ft értékben. Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése 226/2015. (X.22.) határozatával jóváhagyott Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata által 2022 évre 22 000 E Ft támogatási összeget biztosított a Közzolgáltatási Szerződés alapján kezelt lakáságazat részére, mely összeg teljes egészében felhasználásra került. A fennmaradó 7 853 E Ft összeg, - mint várható jövőbeli bevétel - aktív elhatárolásként szerepel a Kft. mérlegében.



Megnevezés	adatok E Ft-ban		
	2021 év	2022. év	Index %-ban
Értékesített tárgyi eszközök bevétele	339	626	184,7%
<i>Ebből: ingatlanértékesítés</i>	0	0	
Üzleti évhez kapcsolódó egyéb bevételek	47 151	50 248	106,6%
<i>Ebből: Káreseményekkel kapcsolatos bevétel</i>	1 643	2 368	144,1%
<i>Ebből: Végrehajtás, lakáskiírás, fizetési meghagyás megtérült értéke</i>	3 192	3 581	112,2%
<i>Ebből: 5 évre szóló bérlőkijelölési jog 2016 és 2021-től</i>	15 000	15 000	100,0%
<i>Ebből: 10 évre szóló bérlőkijelölési jog 2019-től</i>	24 665	24 665	100,0%
Értékvesztés visszairás	5 442	5 875	108,0%
Visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás	3 892	3 348	86,0%
<i>Ebből: Munkaerőpiaci támogatás</i>	111	0	0,0%
<i>Ebből: Magyar Államkincstár által folyósított támogatás</i>	1 624	1 197	100,0%
<i>Ebből: DAOP pályázatok Écs arányos visszairása</i>	2 157	2 083	96,6%
Működési támogatás lakásgazdálkodás bővülő feladatai miatt	12 560	29 853	237,7%
Energiamegtakarítás miatt kapott utólagos engedmény		2 039	
Energiaköltségek emelkedése miatt elhatárolt önkormányzati kompenzáció		25 445	
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>69 384</b>	<b>117 434</b>	<b>169,3%</b>

Kapcsolt vállalkozással elszámolt egyéb bevételnek minősül a lakáságazat működési költségeinek fedezetéül szolgáló 29 853 E Ft, valamint az energiaköltségek emelkedése miatt elhatárolt 25 445 E Ft kompenzációs összeg. A távfűtési költségek csökkentése címén 2 039 E Ft utólagos pénzügyi engedményt kapott társaságunk a Kecskeméti Termostar Hőszolgáltató Kft-től.

#### Támogatási program keretében végleges jelleggel kapott támogatások adatok Ft-ban

Támogató	Támogatás tárgya	Folyósított támogatás összege	Felhasznált összeg	Rendelkezésre álló összeg
Magyar Államkincstár (mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatás)	A 2021 évben folyósított Egységes területalapú támogatás előleg felhasználása	0 Ft	462 825 Ft	0 Ft
Magyar Államkincstár (mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatás)	2022 évi Egységes területalapú támogatás előleg	797 297 Ft	0 Ft	797 297 Ft
Magyar Államkincstár (mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatás Magyar Államkincstár)	Az éghajlat és a környezet szempontjából előnyös mezőgazdasági gyakorlatokra nyújtandó támogatás (zöldítés)	704 867 Ft	704 867 Ft	0 Ft
Magyar Államkincstár (mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatás Magyar Államkincstár)	2022. évi egységes területalapú támogatás (SAPS)	14 009 Ft	14 009 Ft	0 Ft
Magyar Államkincstár (mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatás Magyar Államkincstár)	Pénzügyi fegyelem alkalmazásából eredő visszatérítés	15 607 Ft	15 607 Ft	0 Ft
Nemzeti Adó és Vámhivatal	sportfejlesztési hozzájárulással kapcsolatos adójóváírás	41 701 Ft	41 701 Ft	0 Ft
<b>Összesen</b>		<b>1 573 481 Ft</b>	<b>1 239 009 Ft</b>	<b>797 297 Ft</b>

A Kft. támogatási program keretében összesen 2 036 E Ft összegű támogatási összeg került felhasználásra a tárgyévben, melyből 463 E Ft bázisidőszakban folyósított támogatás tárgyevi felhasználása. Az 1 573 E Ft. 2022 évben folyósított összegből a tárgyévben 797 E Ft-ot előlegként szerepeltetünk. A Nemzeti Adóhivatal sportfejlesztési támogatás-hozzájárulás címén 41 701 Ft-ot írt jóvá adófolyószámánkon, a 2021 évi társasági adóbevallás látványcsapatsport támogatása céljából adott rendelkező nyilatkozat alapján.

**IV. Az anyagjellegű ráfordítások** összege **656 222 E Ft**, ami 31,6 %-os emelkedést jelent a 2021. évhez viszonyítva. A legfőbb tétele 478 859 E Ft értékben (72,97%) az igénybe vett szolgáltatások értéke, melynek 22,8%-át a Közszolgáltatási szerződés szerint kezelt lakáságazat, 21,38%-t egyéb tevékenység, 20,67%-át a Városi Bérlakás Kft által rendelt felújítási munkák költségei teszik ki. Anyagjellegű ráfordítások emelkedése egyrészt az infláció okozta többletköltség, másrészt a megrendelt külső vállalkozási felújítási munkák számának növekedésével magyarázható.

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

Megnevezés	Összeg
Bérlési és használati díjak	16 736
Karbantartási és javítási költségek	203 540
Hirdetés, reklám költsége	4 970
Oktatás, továbbképzés költsége	726
Ügyvédi, tanácsadói, könyvvizsgálói díjak	23 362
Kiküldetési költségtérítések	503
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költsége	229 022
<i>Ebből: Homokbánya lakbér (KMJV általi kiszámlázás)</i>	<i>76 929</i>
<i>Ebből: Társasházak közös költség</i>	<i>31 540</i>
<i>Ebből: Társasházak felújítási költsége</i>	<i>17 025</i>
<i>Ebből: Takarítás költsége</i>	<i>13 220</i>
<i>Ebből: Távhő költsége</i>	<i>18 132</i>
<i>Ebből: Felvonó felülvizsgálat</i>	<i>7 522</i>
<i>Ebből: Kazánüzemeltetés költsége</i>	<i>6 250</i>
<i>Ebből: Biztonsági szolgálat költsége</i>	<i>12 411</i>
<i>Ebből: Posta, telefon, internet</i>	<i>12 945</i>
<b>Összesen</b>	<b>478 859</b>



## Igénybe vett szolgáltatások ágazatonkénti részletezése

Ágazat	adatok E Ft-ban	
	Igénybe vett szolgáltatások összege	Megoszlás %-ban
Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt lakásgazdálkodási ágazat	109 489	22,79%
Üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítás	38 822	8,08%
Külső, vállalkozási tevékenység	61 244	12,75%
Általános költség	47 648	9,92%
Társasházkezelés	1 536	0,32%
Vagyonkezelési tevékenység	11 276	2,35%
Téglás utca 5. bérbeadási tevékenység	4 769	0,99%
Mátis Kálmán utca 10. bérbeadási tevékenység	4 205	0,88%
Egyéb tevékenység	102 400	21,32%
Felújítási tevékenység	98 985	20,61%
<b>Összesen</b>	<b>478 859</b>	<b>100,00%</b>

**V. A személyi jellegű ráfordítások** összege **394 725 E Ft**, amely a bérköltség 330 218 E Ft, a személyi jellegű egyéb kifizetés 26 856 E Ft és a bérjárulékok 37 651 E Ft **együttes összege**. A 2021. évben a bérköltség 295 845 E Ft volt, így a növekedés mértéke a viszonylag változatlan létszám mellett a bérfejlesztés következtében 11,6 %-os emelkedést jelentett. A személyi jellegű egyéb kifizetés tárgyévi értéke a 2021. évi bázisértékhez képest 6,5 m Ft-tal 29,7 %-kal növekedett, melynek legfőbb oka a SZÉP Kártya juttatás 30,7%-kal 3,6 m Ft összeggel történő emelése a keretösszeg növekedésével összefüggésben, emelkedtek a munkába járással kapcsolatos költségtérítések 14,7%-kal, valamint COVID járvány miatt kialakult veszélyhelyzet megszüntetését - 2 év kihagyást - követően a társaság dolgozói részére csapatépítő rendezvény került megrendezésre, mely elősegíti a dolgozók közötti kollektív munkavégzést, a hatékonyság növelését. Személyi jellegű egyéb kifizetések emelkedését eredményezte, hogy az Ukrajnában kialakult humanitárius katasztrófa tekintettel a menekültek megsegítésére cégünk társadalmi felelősségvállalás kapcsán anyagi és személyes közreműködéssel is hozzájárult a rászorultak ellátásához.

**VI. Az értékcsökkenési leírás** összege **63 169 E Ft**, amely 17,2%-kal növekedett az előző évhez képest. Az amortizáció alapja a tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értéke.

**VII. Az egyéb ráfordítások** összege **62 362 E Ft**, amely a bázis értéktől 11,3%-kal magasabb. Jellemző tárgyidőszaki tételek: a káreseményekkel, kötbérrel kapcsolatban 712 E Ft, alapítványi támogatás összege 155 E Ft, terven felüli értékcsökkenés 7 332 E Ft, elszámolt értékvesztés 11 162 E Ft, adók 35 501 E Ft, céltartalékképzés 2 299 E Ft.

**A) Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye: 8 243 E Ft.**

**B) Pénzügyi műveletek eredménye: -547 E Ft.**

**A pénzügyi műveletek bevételeinek** értéke összesen **2 441 E Ft**, amely a lekötött betétek után realizált kamatok összege.

**A pénzügyi műveletek ráfordításainak** értéke **2 988 E Ft**, melyből az OTP Bank Nyrt-től felvett hosszú lejáratú hitel 2022. évi kamata 2 253 E Ft. A fennmarad összegből 721 E Ft a gépjárművásárlásokkal kapcsolatos zártvégű pénzügyi lízingszerződés alapján felmerült kamatösszeg, valamint 14 E Ft. az igénybe vett folyószámlahitel kamata.

**C) Adózás előtti eredmény: 7 696 E Ft.**

**X. Adófizetési kötelezettség:** társasági adó összege **22 057 E Ft.**

**D) Adózott eredmény: - 14 361 E Ft.**

### Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslat

A Felügyelő Bizottság javasolja a tulajdonosnak, hogy a KIK-FOR Kft. 2022. évi -14 361 E Ft adózott eredményét a korábbi évek felhalmozott eredménytartaléka terhére számolja el.

## 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.

**2022. évben 41 602 E Ft pénzeszköz növekedés következett be a 2021. december 31-i állományhoz képest.**

**A működési cash flow értéke** 2022 évben **99 750 E Ft** volt. Meghatározó összetevő a *korrigált* adózás előtti eredmény, valamint az elszámolt értékcsökkenés, ezen túl az aktív időbeli elhatárolás - 52 132 E Ft összegben befolyásolta a szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változását. Továbbá kiemelendő, hogy a cég általános működési tevékenysége során kumulálódó vevőállomány (13 013 E Ft-tal) emelkedett, míg a szállítóállomány összege jelentősen 39 601 E Ft-tal csökkent, a vevőktől kapott előleg növekedés 67 040 E Ft-tal szerepel a működési cash-flowban. A passzív időbeli elhatárolás változása -26 451 E Ft volt. Működési cash flow adózás előtti eredményt korrigáló tételként -4062 E Ft-tal előző évek óvadék korrekciója egyéb ráfordításaként szerepel; egyéb bevételként pedig a vagyonnekelt ingatlanra vonatkozó per költségek bevétele 222 E Ft összegben jelenik meg, a 1 018 E Ft lakbér kivezetés mellett.

**A befektetési cash flow** értéke 2022. évben **-52 269 E Ft**, melyre hatott a befektetett eszközök beszerzésének összege. A Kft. a tárgyévben folytatta az informatikai szoftverezettség növelésére irányuló fejlesztési terveit. Informatikai eszközök vásárlására 4 922 E Ft összeget fordítottunk a félév során, melyen belül az ingatlanfejlesztési divízió részére üzembe helyezett *videokonferencia rendszer* a hozzátartozó *wireless prezenter rendszerrel* együtt 677 E Ft értéket tesz ki, a fennmaradó 4 245 E Ft 8 db notebook dokkolókkal együtt történő beszerzéséből tevődik össze. A mobilkészlet park fejlesztése 468 E Ft összegű beruházást jelentett. Cégünk fizikai állományának *eszközparkja bővítése* céljából szereztünk be gépeket 427 E Ft értékben (4 db eszközből 1 db nagyrértékű). Szakmunkás gárdánk - nagy kánikulában végzett - munkájának megkönnyítésére *5 db hűtőtáska beszerzése* valósult meg 87 E Ft értékben. Gépjárműveinkbe - a nyomon követhetőség céljából - *GPS került beszerelésre* összesen 314 E Ft összegben. Társaságunk bogácsi üdülőjébe - a szabadidő hasznosabb eltöltése céljából - *2 db kerékpár és egy televízió* beszerzését valósítottuk meg a félév során. Ezen beruházás értéke összesen 504 E Ft volt. 2022. I. félévben a 2009. évben forgalomba helyezett a Kft. által 2016. évben beszerzett, nullára leírt NUL 205 forgalmi rendszámú tehergépjármű értékesítésre került 590 E Ft összegben, tekintve, hogy a bázisévben 2 db környezetkímélőbb tehergépjármű beszerzésére került sor. Az év második felében személygépjármű beszerzését eszközöltük, és vagyonnekelt ingatlanok végeztünk érték-növelő felújítást. Szekrények selejtezési eljárása során azok hasznosítása megtörtént március hónapban.

**A finanszírozási cash flow** értéke 2022. évben **-5 879 E Ft**. A pénzeszközállományt a gépjármű beszerzések kapcsán visszafizetett lízing 5950 E Ft-tal csökkentette. Csökkentően hatott 34 000 E Ft értékben a Téglás utca 5. szám alatti ingatlanberuházáshoz felvett hitel tőketörlesztő részlete. A Kft. véglegesen kapott pénzeszközei között 22 000 E Ft-tal szerepel az önkormányzati támogatás összege, a különbség az 967-es főkönyvi számla, mely főként az Államkincstártól igényelt és folyósított támogatás 1 197 E Ft-os összege.

**Korrekciós tételként** a tárgyidőszak során az analitikában szerepel, azonban nem érezteti hatását a cash-flowban a Tulajdonos által rendelkezésre bocsátott ingatlanállomány értéke, mely egyrészt tőkeemelésként a finanszírozási cash-flowban, illetve befektetett eszközként a befektetési cash-flow korrekciói között, az analitikában mutatkozik  $\pm 555\,400$  E Ft-tal.

**A tárgyévben a fentiek hatására összességében a pénzeszköz állományának növekedése következett be.**



## Tájékoztató jellegű kiegészítések

### I. Létszámhelyzet bemutatása

Megnevezés	Átlagos statisztikai állományi létszám (fő)	Bruttó bér (E Ft)	Személyi jellegű kifizetés (E Ft)	Bérráulékok (E Ft)
Főállású <b>teljes munkaidős</b> foglalkoztatás	58,81	292 768	24 430	34 804
Fizikai	18,41	73 373	7 647	8 671
Szellemi	40,40	219 395	16 783	26 133
Főállású <b>nem teljes munkaidős</b> foglalkoztatás	5,84	22 141	2 426	1 957
Fizikai	0,42	750	174	98
Szellemi	5,42	21 391	2 252	1 859
További munkaviszonyban állók/duális hallgatók	1,75	3 466	0	0
Állományba nem tartozók	0,00	6 803	0	484
(FB tag, megbízásos jogviszony)	0,00	5 040	0	406
<b>Foglalkoztatottak összesen</b>	<b>66,40</b>	<b>330 218</b>	<b>26 856</b>	<b>37 651</b>

A Társaság éves **foglalkoztatotti létszám 2022. évben 66,40 fő**, mely a bázisidőszakhoz viszonyítva növekedett, 2021. évben 63,72 fő volt.

A foglalkoztatotti létszám összetétele: 18,83 fő (28,36 %) fizikai dolgozó, 47,57 fő (71,64 %) szellemi foglalkozású.

Társaságunk 3,6 fő megváltozott munkaképességű személyt foglalkoztatott 2022. évben. A létszámnak megfelelő 5%-os kötelező foglalkoztatási szintet meghaladó rehabilitációs foglalkoztatási létszám alkalmazása miatt rehabilitációs járulék fizetési kötelezettség nem keletkezett.

adatok főben

Megnevezés	Január	Február	Március	Április	Május	Június	Július	Augusztus	Szeptember	Október	November	December
Állományi létszám	63,42	62,19	64,16	65,90	67,75	67,77	68,33	68,00	67,24	69,56	67,80	65,65

**A vezető tisztségviselők, a felügyelő bizottság és a könyvvizsgáló üzleti év után járó járandóságainak összegét 2022. évre az alábbi táblázat tartalmazza:**

Megnevezés	Összeg forintban
Vezető tisztségviselők díjazása ( <i>bruttó</i> munkaviszony)	51 763 830 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. 2022. évi környezetvédelmi információk

A Kft. 2022. 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 ellenőrzöttük, csere esetén azokat az előírásoknak megfelelő töltetű készülékekkel váltjuk fel.

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

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

adatok l-ben

Hulladék neve	Mennyiségi egység	Nyitó készlet	Növekedés	Csökkenés	Záró készlet
Kommunális hulladék	liter	0	292 161	292 161	0

Az előző évekhez képest jelentősen csökkent a kommunális hulladék elszállított mennyisége.

### **A környezetvédelemmel kapcsolatosan felmerült költségek:**

Veszélyes és kommunális hulladék szállítási költség 2022. évben: 1 954 E 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 céltartalékot nem képzett.

### **III. Egyéb információk**

- A felügyelő bizottság tagjai, a könyvvizsgáló és az ügyvezető igazgató részére kölcsön, előleg juttatására 2022. évben nem került sor, nevükben nem történt garanciavállalás.
- Korábbi vezető tisztségviselőkkel, felügyelő bizottsági tagokkal szemben nyugdíjfizetési kötelezettségünk nincs.
- 2022. évben Állami Számvevőszék (EL-3483-396/2022) ellenőrzésére került sor *Ingegritás vizsgálat* témakörében. Többségi állami és önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok integritásának monitoring típusú ellenőrzése EL-3570-1718/2023. jelentéssel zárult, *szabályszerűségi hiányosságot nem állapított meg.*
- A 2022. évben hatósági ellenőrzés keretében az Állami Számvevőszék EL-3582-367/2022. „nemzeti tulajdonú gazdasági társaságok *pénzügyi monitoring* alapján végzett ellenőrzése című program” címen adatszolgáltatást rendelt el, mely a EL-3582-373/2022) jelentéssel zárult és hiányosságot nem állapított meg.
- A 2022. év I. félévben záró utánkövetéses helyszíni ellenőrzésre került sor DAOP támogatás elszámolással és felhasználással összefüggésben. A helyszíni ellenőrzésen az ellenőrök megtekintették a pályázati dokumentációkat, bejárták a megvalósítási helyszíneket, a helyszínen megvizsgálták a megvalósult beruházásokat, ezt követően a számviteli nyilvántartások, bizonylatok ellenőrzése is megtörtént. Hibát, hiányt, hiányosságot feltáró megállapítás nem volt.
- 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 volt üzletbérlo engedményezte egy magányszemély részére a Kft.-vel szembeni - *KIK-FOR Kft. által el nem ismert* - követelését.
- A Kecskeméti Járásbíróság előtt 22.G.22.109/2020. számú perben a Kft. II. rendű alperesként vett részt, vagyonkezelt ingatlan elbirtoklása jogcímen indult polgári peres eljárás. A bíróság megítélése szerint megállapítható az, hogy a perbeli ingatlan vonatkozásában a felperesek oldalán hiányzott a hivatkozott elbirtoklási idő alatt a sajátjakénti birtoklás szubjektív tudata már az elbirtoklás általuk megjelölt kezdő időpontjában, melyre figyelemmel keresetük nem volt teljesíthető. A fentiekre tekintettel a bíróság a felperesek keresetét nem találta megalapozottnak.
- A beszámoló adatai könyvvizsgálattal alátámasztottak. A könyvvizsgálónak a tárgyévi üzleti évben az egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokért, az adótanácsadói szolgáltatásokért és az egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokért díj nem került kifizetésre.
- KMJV Önkormányzata Ellenőrzési Csoport 2023. január 10-én a 233-3/23 ügyiratszámú megbízólevéllel a KIKFOR Kft.-nél rendszerellenőrzés céljából a 2020-2023 évekre vonatkozóan ellenőrzési vizsgálatot rendelt el. A mérlegkészítés időpontjáig az ellenőrzés jelentős összegű hibát nem tárt fel, amely a tárgyévi eredményre, az eszközök-források állományára hatást gyakorolt volna.
- 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 hátrasorolt 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 közzéteendő 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) a kötelezettségvállalást.
- A kiegészítő melléklet tartalmazza mindazon pénzügyi kötelezettségek teljes összegét, amelyek a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából jelentőséggel bírnak.
- A Kft-nek tárgyéven származékos és fedezeti ügylete nem volt.
- A Kft-nek hátrasorolt eszköze nincs. A Kft-nek saját üzletrésze nincs.
- A Kft a befektetett pénzügyi eszközök értékelés kapcsán értékvesztést nem számolt el.
- A Kft a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségként szerepelteti a Városi Zöld Eszköz Kft. és a Városi Útfenntartási Eszközök Kft. tulajdoni részesedéseinek megszerzésével kapcsolatos tartozását. A KIK-FOR Kft., mint belépő tag mindkét társaság jegyzett tőkeemelésének összegét 2025. augusztus 31 napjáig fizeti meg.
- A cég lényeges nem a piaci feltételek között megvalósult ügyletként kezeli a KMJV Önkormányzat által a törzstőke növeléseként megjelenő ingatlanok változatlan értékebecslési apportértéken történő tulajdonba adását a Városi Bérlet Kft részére. Az 1996. évi LXXXI tv. 18 § alapján a társaság az alkalmazott ügyleti érték és a szokásos piaci ár alapján számított különbözetnek (transzferár képzés) megfelelő összeggel a társasági adóalap képzésénél az adózás előtti eredményt módosította 205 988 E Ft összeggel. A számított piaci érték a TAO tv. 18.§ (2) bek. e) pontja alapján került megállapításra; az apportba vevő Városi Bérlet Kft részére a Nemzeti Adó és Vámhivatal által kiszabott illetékalap alapján. A Kft. nem rendelkezik a kapcsolt vállalkozások viszonylatában olyan egyéb ügylettel, - amely a Számv. tv. 89 § (6) bek. alapján lényegesnek és nem a piaci feltételek között megvalósulnának minősülne.
- 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 szolgáltatásexportja, valamint -importja nem volt, exporttámogatásban nem részesült.
- A társaság külföldi telephellyel nem rendelkezik.
- A negatív adózott eredménye a korábbi évek felhalmozott eredmény tartaléka terhére kerül elvezetésre.

### Összegzés

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

A társaságnál 2022 évben is biztosított volt a törvényes működés minden feltétele. Számottevő a belső ellenőrzés, a hatóság, hivatal hiányosságot 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, valós képet mutatnak a Kft. 2022. évi gazdálkodásáról és az érvényesülő tendenciákról; a Kft. vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, valamint működéséről, annak eredményéről; továbbá bemutatják a nemzetgazdaság által a Kft.-re nézve várhatóan negatív módon befolyásolt hatásokat.

Kecskemét, 2023. március 31.

Nagy Gábor Tibor  
 ügyvezető igazgató



## Táblázatok a 2022. 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**

**VAGYONI, PÉNZÜGYI, JÖVEDELMI HELYZET MUTATÓK**

<b>Jövedelmezőségi mutatók</b>					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	ROE - Saját tőke jövedelmezősége (%)	Adózott eredmény / Saját tőke	-14 361	2 021 889	-0,71%
2.	ROA - Eszközarányos jövedelmezőség (%)	Adózott eredmény / Összes eszköz	-14 361	3 026 010	-0,47%
3.	ROS - Árbevétel arányos jövedelmezőség (%)	Adózott eredmény / Nettó árbevétel + Egyéb bevételek	-14 361	1 186 148	-1,21%
4.	Eszközök jövedelem termelő képessége	Üzemi tevékenység eredménye / Összes eszköz	8 243	3 026 010	0,27%
5.	Élőmunka jövedelmezősége (%)	Adózott eredmény / Személyi jellegű ráfordítás	-14 361	394 725	-3,64%
6.	Egy főre jutó adózott eredmény	Adózott eredmény / Átlagos állományi létszám	-14 361	66,40	-216
7.	Élőmunka termelékenysége	Nettó árbevétel / Átlagos állományi létszám	1 068 714	66,40	16 095
8.	Eredményserkezeti mutató (%)	Üzemi tevékenység eredménye / Adózás előtti eredmény	8 243	7 696	107,11%
<b>Hatékonyági mutatók</b>					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Összes eszköz forgása	Nettó árbevétel / Összes eszköz	1 068 714	3 026 010	35%
2.	Forgó eszközök forgása	Nettó árbevétel / Forgóeszközök - Értékpapírok	1 068 714	246 845	433%
3.	Befektetett eszközök forgása	Nettó árbevétel / Befektetett eszközök	1 068 714	2 638 239	41%
4.	Vevők forgási ideje napokban	(Vevők tartozása / Nettó árbevétel) x 365	43 930	1 068 714	15,00
5.	Szállítók forgási ideje napokban	(Szállítók követelése + Váltótartozások / Anyagjellegű ráfordítások) x 365	170 248	656 222	94,69
<b>Tőkeszerkezeti és eladósodottsági mutatók</b>					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Tőkeellátottsági mutató (%)	Saját tőke / Összes eszköz	2 021 889	3 026 010	66,82%
2.	Eladósodottsági mutató (%)	Kötelezettségek / Összes eszköz	602 598	3 026 010	19,91%
3.	Nettó forgótőke ellátottság (%)	(Forgóeszközök - Rövid lej. kötelezettségek) / Forgóeszközök	-223 416	246 845	-90,51%
4.	Likviditási mutató	Forgóeszközök / Rövid lej. kötelezettségek	246 845	470 261	52,49%
5.	Gyorsarány mutató (likviditási mutató)	(Forgóeszközök - Készletek) / Rövid lej. kötelezettségek	242 983	470 261	51,67%
6.	Adósságszolgálati fedezet	(Adózott eredmény + ÉCS + Hosszú lej. hitelek kamatai) / (Hosszú lej. hitelek törlesztése + Hosszú lej. hitelek kamatai)	51 796	8 692	595,90%
7.	Kamatfedezeti mutató	Üzemi tev. eredmény / Fizetett kamatok	8 243	2 988	275,87%
8.	Tőkeszerkezet	Idegen tőke / Összes forrás	602 598	3 026 010	19,91%
<b>Egyéb mutatók</b>					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Röv. lej. hitelek aránya a forgóeszközökhöz (%)	Rövid lej. hitelek / Forgóeszközök	15 674	246 845	6,35%
2.	Röv. lej. hitelek aránya az árbevételhez (%)	Rövid lej. hitelek / Nettó árbevétel	15 674	1 068 714	1,47%
3.	Tőkeviszaforgatás mértéke (%)	Adózott eredmény / Saját tőke	-14 361	2 021 889	-0,71%



**BEFEKTETETT ESZKÖZ TÜKÖR**

adatok E Ft-ban

Főkönyvi szám	Megnevezés	Nyitó állomány	Állománynövekedés		Állománycsökkenés		Záró állomány
			Aktiválás	Egyéb	Értékesítés	Egyéb	
			Tárgyévi ÉCS		kivezetés		
<b>Bruttó érték</b>							
111	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	7 105					7 105
113	Vagyon értékű jogok	13 492	5 395			3 490	15 397
1231-34	Ingtatlanok	1 066 144		7 337		13 700	1 059 781
1211	Földterület	18 661					18 661
1213	Apportba kapott földterület	8 846					8 846
1213	Téglás u. 5. A, B, C földterület	51 480					51 480
1213	Mátis K. u. 10. földterület	27 200					27 200
1235	Apportba kapott ingatlanok	25 734					25 734
12351	Téglás u. 5. A, B, C lakóingatlan	458 147					458 147
12353	Mátis K. u. 10. lakóingatlan	649 187					649 187
1238	Téglás u. 5. parkoló	491					491
1239	Mátis K. u. 10. tároló	1 248					1 248
1241	Kerékpártároló	3 237					3 237
1242	Egyéb építmények	839					839
1212	Vagyonkezelésbe átvett földterület	116 057				4 728	111 329
1236	Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	11 801					11 801
1237	Idegen ingatlanon végzett felújítás	2 029	6 914				8 943
13	Műszaki gépek, berendezések	82 610	1 044	221	2 061	401	81 413
14	Egyéb berendezések, felszerelések	69 655	26 134	93	275	2 098	93 508
161	Befejezetlen beruházások	0	559 848	890		559 848	890
162	Felújítás	205	16 346	3 394		16 346	3 599
	<b>Bruttó érték összesen</b>	<b>2 614 168</b>	<b>615 681</b>	<b>11 936</b>	<b>2 336</b>	<b>600 611</b>	<b>2 638 837</b>
<b>Elszámolt értékcsökkenés</b>							
1191	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	1 475	1 421				2 896
1193	Vagyon értékű jogok	12 664	2 029			3 490	11 203
129	Ingtatlanok	289 634	21 284			6 368	304 550
	Földterület	0					0
	Apportba kapott földterület	0					0
	Téglás u. 5. A, B, C földterület	0					0
	Mátis K. u. 10. földterület	0					0
12935	Apportba kapott ingatlanok	11 182	9 163				20 345
129351	Téglás u. 5. A, B, C lakóingatlan	49 176	515				49 691
129353	Mátis K. u. 10. lakóingatlan	34 189	12 984				47 173
12938	Téglás u. 5. parkoló	0					0
12939	Mátis K. u. 10. tároló	64	25				88
12941	Kerékpártároló	850	162				1 012
12942	Egyéb építmények	201	13				214
	Vagyonkezelésbe átvett földterület	0					0
12936	Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	4 177	236				4 413
12937	Idegen ingatlan felújítása	244	64				308
139	Műszaki gépek, berendezések	62 182	4 359		2 061	401	64 079
149	Egyéb berendezések, felszerelések	59 985	10 915		275	2 098	68 526
	Befejezetlen beruházások	0					0
	Felújítás	0					0
	<b>Értékcsökkenés összesen</b>	<b>526 023</b>	<b>63 169</b>	<b>0</b>	<b>2 336</b>	<b>12 357</b>	<b>574 499</b>
<b>Nettó érték</b>							
111	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	5 630	-1 421	0	0	0	4 209
113	Vagyon értékű jogok	828	3 366	0	0	0	4 194
1231-1234	Ingtatlanok	776 510	-21 284	7 337	0	7 332	755 231
1211	Földterület	18 661	0	0	0	0	18 661
1213	Apportba kapott földterület	8 846	0	0	0	0	8 846
1213	Téglás u. 5. A, B, C földterület	51 480	0	0	0	0	51 480
1213	Mátis K. u. 10. földterület	27 200	0	0	0	0	27 200
1235	Apportba kapott ingatlanok	14 552	-9 163	0	0	0	5 389
12351	Téglás u. 5. A, B, C lakóingatlan	408 971	-515	0	0	0	408 456
12353	Mátis K. u. 10. lakóingatlan	614 998	-12 984	0	0	0	602 014
1238	Téglás u. 5. parkoló	491	0	0	0	0	491
1239	Mátis K. u. 10. tároló	1 184	-25	0	0	0	1 160
1241	Kerékpártároló	2 387	-162	0	0	0	2 225
1242	Egyéb építmények	638	-13	0	0	0	625
1212	Vagyonkezelésbe átvett földterület	116 057	0	0	0	4 728	111 329
1236	Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	7 624	-236	0	0	0	7 388
1237	Idegen ingatlan felújítás	1 785	6 850	0	0	0	8 635
13	Műszaki gépek, berendezések	20 428	-3 315	221	0	0	17 334
14	Egyéb berendezések, felszerelések	9 670	15 219	93	0	0	24 982
161	Befejezetlen beruházások	0	559 848	890	0	559 848	890
162	Felújítás	205	16 346	3 394	0	16 346	3 599
	<b>Nettó érték összesen</b>	<b>2 088 145</b>	<b>552 512</b>	<b>11 936</b>	<b>0</b>	<b>588 254</b>	<b>2 064 338</b>



### Aktív időbeli elhatárolás

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2021. év	2022. év	Index %-ban
Lekötött betét kamata	40	264	660,0%
Projekt elszámolás bevétel elhatárolása	75 318	94 561	125,5%
Üzletek elhatárolt közüzemi és bérleti díja	1 648	2 838	172,2%
Vagyonkezelési tevékenység bevétele	282	665	235,8%
Önkormányzat által nyújtandó gázköltség kompenzáció		25 445	
Egyéb tevékenység bevétele	992	1 862	187,7%
Lakáságazat kompenzációs elszámolás különbözete		7 853	
<b>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>78 280</b>	<b>133 488</b>	<b>170,5%</b>
Áramdíj, gázdíj, fűtési költségek	77	3	3,9%
Könyvvizsgálat költsége	480	480	100,0%
Hirdetési díjak	10	16	160,0%
Egyéb bérleti és használati díjak	316	1 124	355,7%
Hírlap, szakkönyv, szaklap költsége	470	435	92,6%
Tagsági díjak	10	11	110,0%
Fénymásolás költsége	91	0	
Vagyonbiztosítási díjak	412	4 052	983,5%
Egyéb szakipari költségek		219	
Gépjármű biztosítási díjak	437	686	157,0%
Felelősségbiztosítási díjak	358	412	115,1%
<b>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>2 661</b>	<b>7 438</b>	<b>279,5%</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolás összege</b>	<b>80 941</b>	<b>140 926</b>	<b>174,1%</b>

### Passzív időbeli elhatárolás

3/B számú táblázat

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2021. év	2022. év	Index %-ban
Költségalapú bérlakások lakbér elhatárolása	278	0	
Téglás u. 5. bérbeadása során egyösszegű befizetések	1 887	1 209	64,1%
Téglás u. 5/BC bérlőkijelölési jog elhatárolása	65 000	50 000	76,9%
Mátis 10. u. ingatlan bérlőkijelölési jog elhatárolása	182 934	158 269	86,5%
Vagyonkezelési tevékenység bevétel elhatárolása	2 585	2 731	105,6%
Homokbányai apartmanház karbantartási bevétel	23 561	25 733	109,2%
<b>Bevételek passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>276 245</b>	<b>237 942</b>	<b>86,1%</b>
Áramdíj	432	378	87,5%
Vízdíj	1 558	16	1,0%
Gázdíj	2 302	19 030	826,7%
Távfűtés	65	13	20,0%
Telefon, internet	3	0	
Tanácsadási költség	320	0	
Felvonóhasználat költsége	5	0	
ingatlan forgalmazás, értékbecslés költsége	0	600	600,0%
Üzemanyagköltség	0	19	19,0%
Lízing kamat elhatárolás	34	55	161,8%
Libra, Andok, Nexon használati díj	541	0	
Homokbánya lakbér	6 781	6 652	98,1%
Szemétszállítás költsége	269	271	100,7%
Táppénz munkáltatót terhelő része	191	80	41,9%
Egyéb szolgáltatások	7	0	
Bér, prémium és járulék és egyéb adók	21 025	24 592	117,0%
Egyéb bérleti és használati díjak	44	22	50,0%
Továbbszámlázott szolgáltatások	557	1 849	332,0%
Közös költség és felújítási költség elhatárolása	122	0	
Fénymásolás költsége	0	193	100,0%
Harkály u. költség elhatárolás	7 614	0	
Gázfelülvizsgálat költsége	48	0	
<b>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>41 918</b>	<b>53 770</b>	<b>128,3%</b>
Rákóczi út 18, 20, 26. projekt	39 112	38 156	97,6%
Kéttemplomköz projekt	48 941	47 814	97,7%
<b>Halasztott bevételek</b>	<b>88 053</b>	<b>85 970</b>	<b>97,6%</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolások összesen</b>	<b>406 216</b>	<b>377 682</b>	<b>93,0%</b>

**Társasági adó elszámolás  
2022. év**

	adatok E Ft-ban
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>7 696</b>
<b>Adóalapot módosító tételek</b>	
<b>1.) Csökkentő tételek (TAO tv. 7.§)</b>	
Társasági adótörvény szerinti ÉCS, eszköz kivezetés	65 218
Értékvesztés visszairása	2 341
Sportfejlesztési támogatás	41
Adomány igazolt összege	51
<b>Csökkentő tételek összesen</b>	<b>67 651</b>
<b>2.) Növelő tételek (TAO tv. 8.§)</b>	
Sztv. alapján elszámolt értékcsökkenési leírás, eszköz kivezetés	63 169
Terven felüli értékcsökkenés	7 332
Nem a váll. érdekében felmerült költségek (helyesbítések, kivezetések)	4 403
Értékvesztés (vevőkövetelésre)	11 162
Jogerős határozatban megállapított bírság	0
Garanciális kötelezettség képzett céltartalék	2 299
Kapcsolt vállalkozások közötti szokásos piaci ár és alkalmazott ellenérték különbözete	215 988
Behajthatatlan követelésnek nem minősülő elengedett követelés	678
<b>Növelő tételek összesen</b>	<b>305 031</b>
<b>Társasági adóalap (AEE-1.+2.)</b>	<b>245 076</b>
<b>Társasági adófizetési kötelezettség 9%</b>	<b>22 057</b>
Befizetett előlegek	3 399
Kötelezettség	18 658
<b>Adózott eredmény</b>	<b>-14 361</b>

adatok E Ft-ban

Ssz.	Megnevezés	2021. év Tény	2022. év Tény
<b>I.</b>	<b>Működési cash flow (1-13. sorok)</b>	<b>122 964</b>	<b>99 750</b>
1a.	Adózás előtti eredmény +	14 922	7 696
	<i>ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás</i>	12 560	-24 944
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	-9 826	-12 733
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a + 1b) +	5 096	-29 981
2.	Elszámolt amortizáció +	53 890	70 501
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás +	-5 346	5 286
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	1 853	2 299
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	-339	-626
6.	Szállítói kötelezettség változása +	90 761	39 601
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	-21 862	95 932
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	65 368	-26 451
9.	Vevőkövetelés változása +	32 223	-13 013
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	-21 676	27 595
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	-73 223	-52 132
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	-3 781	-19 261
13.	Fizetett osztalék, részesedés -		
<b>II.</b>	<b>Befektetési cash flow (14-18. sorok)</b>	<b>-32 881</b>	<b>-52 269</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-34 220	-53 485
15.	Befektetett eszközök eladása +	1 339	1 216
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
18.	Kapott osztalék, részesedés +		
<b>III.</b>	<b>Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)</b>	<b>-15 450</b>	<b>-5 879</b>
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +		
20.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásnak bevétele +		
21.	Hitel és kölcsön felvétele +	7 093	5 950
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	14 295	25 299
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése		
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-34 493	-36 773
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	-2 345	-355
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (I + II + III. sorok) +</b>	<b>74 633</b>	<b>41 602</b>
27.	Devizás pénzeszközök átértékelése +		
<b>V.</b>	<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV + 27. sorok) +</b>	<b>74 633</b>	<b>41 602</b>



## ÜZLETI JELENTÉS a Társaság 2022. év 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.**

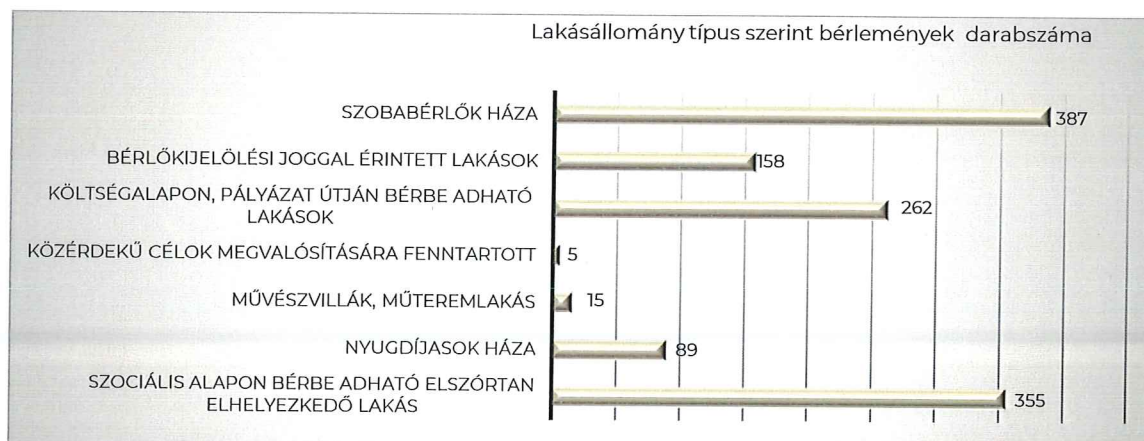
**(2) Az üzleti jelentésnek a vállalkozó üzletmenetének fejlődéséről, teljesítményéről, illetve helyzetéről átfogó, a vállalkozó méretével és összetettségével összhangban álló elemzést kell tartalmaznia.**

**(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 Társaság jelentős feladata 2015. november 1. napjától kezdődően a közszolgáltatási szerződés keretében végzett lakásgazdálkodás; a Kft. gyakorolja az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok bérbeadási jogait, és ellátja egyéb feladatait. A Kft. tevékenységei közé tartozik az önkormányzati mezőgazdasági és egyéb művelési ágú földterületek vagyonkezelői feladatainak végrehajtása (271 db külterületi - nem kivett és 56 db kivett - és 2 db belterületi ingatlan tekintetében). 2022. év fordulónapjára vonatkozóan 1271 db (melyből 1031 db Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt, 240 db Homokbányán lévő) önkormányzati tulajdonú lakás, 112 db üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítását, valamint fordulónapon 46 db társasházban 1 347 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 2022. évi működés során a KIK-FOR Kft.-nek az előző évekhez hasonlóan még több területen kellett megfelelnie.** 2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-ig terjedő határozott időtartamra Közszolgáltatási 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 2022. évi lakáshasznosítási javaslat alapján végzi a Kft. bérlakásosztálya.



Fontos feladatunknak tekintettük 2022. évben is az önkormányzati tulajdonú épületek állagmegóvási, felújítási munkáinak elvégzését. A 2022. május 2-án megkötött felújítási szerződés alapján bruttó 26 m Ft összegű felújításokat eszközölünk az önkormányzati tulajdonú ingatlanokon, ezen felül egyedi kötelezettségvállalást követően érkezett megrendeléseket is határidőre elvégezzük.

A tárgyévben elláttuk az önkormányzati mezőgazdasági és egyéb művelési ágú földterületek, valamint 2015. július 1. napjától egyéb ingatlanok **vagyonkezelői feladatait** a KMJV Önkormányzata 2022. évre szóló vagyongazdálkodási koncepciója alapján.

**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 ingatlan csoport és a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti ingatlan csoport, 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. negyedéven kihirdetett 52/2021. (II.09.) Kormányrendelet alkalmazása, mely jelentős bevételkiesést okozott ágazati szinten is. 2022. tárgyidőszak során a gazdasági társaság számára bevétel kiesést eredményező rendeletek nem lépek hatályba, ennek következményeként javult az ágazat pénz- és eredménytermelése, azonban problémát jelentett a kis- és közepes vállalkozások számára a megemelkedő energia (gáz, villany, távhő) árának kigazdálkodása.

A Kft. **egyéb ágazati tevékenysége** 2020. év során bővült. A Kft. által végzett feladatkör gazdagodott, tekintettel arra, hogy Homokbánya, Vályogvető utcában lévő 138 férőhelyes apartmanház épületüzemeltetési feladatainak ellátásával Társaságunkat bízta meg a tulajdonos. 2022. január 1. napjától további feladat bővülés következett be, tekintve, hogy a volt „Tó Hotel” épületegyüttesének állagmegóvását is társaságunk végzi.

**Társasházkezelési részleg**ünk elérte kapacitása csúcsát, így kezelési megbízás tekintetében bővülés nem történt 2022. évben.

2021. évben jelentős **felújítási tevékenységet** kezdett meg a Kft. alvállalkozók bevonásával, melyet a tárgyidőszak alatt is folytatott, ez jelentősen hatott a Kft. pénzkészletére.

Az önkormányzat 100%-os tulajdoni arányú gazdasági társaságaként továbbra is részt veszünk Kecskemét fejlesztésében, a városrehabilitációs szakmai feladatok megvalósításában, a városi érdekű felújítások előkészítésében. Ennek eredményeként 2022. évben számos előterjesztést nyújtott be a Kft. Felügyelő Bizottsága részére, melyet a Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság és a Közgyűlés is tárgyalta (*Üzleti jelentés 71. oldal*).

Társaságunk a sokrétű feladatok ellátását szakképzett, felkészült munkavállalói és megbízotti létszámmal biztosítja. A Kft. 2022. I. félévi foglalkoztatotti létszáma 65,19 fő volt, míg 2022. egész évre vonatkozóan **66,40 fő munkavégzésével** segített a KIK-FOR Kft. tevékenységének vitelét.

**2022. évben a tevékenység ellátása során** a COVID-19 veszélyhelyzetet követően a **rezsijogszabályok változásának legmegfelelőbb kezelése az energiaárak változásának időszakában jelentős feladatot adott Társaságunk szakember gárdája számára.** A 2022. évi energiaárak változásának hatását az adott ágazati résznél ismertetjük.



## A bevételek alakulása

A társaság 2022. évi tevékenységének **nettó árbevétele** 1 068 714 E Ft, az előző évhez viszonyítva 17,43 %-kal növekedett, 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 a bázisévben, azonban a tárgyidőszakban bevétel realizálását korlátozó előírás nem volt. Az ágazatok nettó árbevétele terv szerint alakult. A szokásos működési ciklus során az **üzletvagyon-ágazat** bevételei a Kft. összes nettó bevételének ca. negyedét biztosítják. 2022. I. félévben 75,15 %-os bérbeadásból származó szignifikáns bevételemelkedés tapasztalható, annak ellenére, hogy a tárgyév I. félévben bérleti díj indexálásra nem került sor. A tárgyidőszakban 221 301 E Ft-ra emelkedett az ágazati nettó árbevétel, mely 32,72%-os emelkedést biztosított az év során. A tárgyidőszak I. félévére a tervezett éves nettó árbevétel 56,82 %-a realizálódott, a bázishoz képest ca. 30 m Ft üzletbérleményből származó bevétel növekménnyel számoltunk, melyet az időszak során az ágazat túlteljesített. Az ágazat 2020. évben 196 040 E Ft, míg 2021. évben 181 210 E Ft nettó árbevétel (bérleti- és járulékos díj bevétel) realizált, az idei évi terv 203 829 E Ft, míg a tényleges teljesítés 237 757 E Ft volt. Az önkormányzati **lakáskezelési ágazat** bevételei szinte a bázissal egyezően, tervnek megfelelően alakultak. Az ágazat 329 221 E Ft nettó árbevétel realizált. A lakásbérleményből származó bevétel összege a bázissal szinte egyező 230 434 E Ft volt, a 12/2016. (VI. 30.) az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló rendelet felhatalmazása alapján *utolsó alkalommal* 2020. évben megvalósuló bérletidíj-korrekció eredményeként. 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 tárgyévben 29 853 E Ft az *ebből* származó egyéb bevétel összege. **Egyéb tevékenység ágazat** belföldi értékesítés árbevétele 86 342 E Ft, amely a bázisidőszakra a tárgyidőszakra vonatkozóan emelkedett. Ezt az emelkedést 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 volt „Tó Hotel” kezelésével kapcsolatban bevétel nem keletkezett az időszak során. A **vagyonkezelési tevékenység** bevételei kismértékben emelkedtek az előző időszak bevételéhez képest, melynek oka, hogy a hasznon bérbeadásból származó árbevétel emelkedett. Az ágazat nettó árbevétele 25 941 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 a 13 878 E Ft-ot elérte, év végére mindösszesen 73 672 E Ft forgalmat bonyolított a Kft. műszaki csoportja, 2022. I. félévben 29 011 E Ft bevétel biztosított az időszakai bevételből, míg év végére 91 376 E Ft-tal növelte az éves nettó árbevételt. A **társasház-kezelési ágazat** munkatársai a tárgyévben 46 db társasházat kezeltek, ennek eredményeként a tervnek megfelelően 20 464 E Ft nettó árbevétel realizált az ágazat. Az előző évhez képest kismértékű 3,35 %-os, 663 E Ft összegű emelkedés tapasztalható, ami főként az év során, a beszámoló elfogadó lakógyűléseken elért közösképviselési díj emelkedésének az eredménye. 2021. évben közösképviselési díj vonatkozásában a Kft. emelést nem érvényesített a lakógyűlések felé. A **saját tulajdonú - Téglás utca 5. szám alatti - ingatlancsoport** hasznosítási ágazat árbevétele 45 059 E Ft, mely árbevétel a 2021. év áprilisában lejárá és 2021. év májusában megkötött, 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 lakóház** hasznosítását, melynek időszakai nettó árbevétele 25 156 E Ft volt. Jelentősen 10,5%-kal járult hozzá az árbevétel emelkedéséhez a felújítási tevékenység 112 401 E Ft-os nettó árbevétele.

Megnevezés	2021. év (E Ft-ban)	2021. évi nettó árbevétel megoszlása %-ban	2022. év (E Ft-ban)	2022. évi nettó árbevétel megoszlása %-ban
Közszolgáltatási szerződés szerinti lakáságazat	313 552	34,5%	329 221	30,8%
Üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítás	181 210	19,9%	237 757	22,2%
Társasházkezelés	19801	2,2%	20 464	1,9%
Vagyonkezelési tevékenység	24 452	2,7%	25 940	2,4%
Mátis Kálmán utca 10. bérbeadás	25 208	2,8%	25 156	2,4%
Téglás utca 5. ingatlancsoport hasznosítás	41 740	4,6%	45 059	4,2%
Egyéb tevékenység	154 994	17,0%	181 340	17,0%
Külső vállalkozási tevékenység	73 672	8,1%	91 376	8,6%
Felújítási tevékenység	75 470	8,3%	112 401	10,5%
<b>Összérték</b>	<b>910 099</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 068 714</b>	<b>100,0%</b>

## A 2022. évi gazdálkodás eredményessége

**A KIK-FOR Kft. 2022. évben nyereségesen végezte szokásos működési tevékenységét, az adózás előtti eredménye 7 696 E Ft volt. A 2022 évi eredménye az üzlet-, iroda- és egyéb helyiség, valamint a saját tulajdonú lakóingatlan-hasznosítás eredményének köszönhető.**

A Társaság által végzett tevékenységek, ágazatok eredménye változatos képet mutat, egyes ágazatok kismértékű eredményességgel végezhetőek, ugyanakkor más ágazatokból veszteségek keletkeznek, melyre a nyereségesen működő ágazatok biztosítanak fedezetet. Míg a bázisév során a Kft. 16 531 E Ft üzleti eredményt ért el, addig **a tárgyidőszak alatt 8 243 üzemi (üzleti) eredményt realizált a Kft.**

Az ágazatok eredményét vizsgálva megállapítható, hogy az üzletvagyon és a saját tulajdonú lakó - 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, addig **a tárgyévben 86 407 E Ft** eredményt adott az ágazat a Kft. üzemi eredményéhez.

**A saját tulajdonú ingatlancsoport** hasznosítási ágazaton mutatjuk ki a természetben Téglás utca 5. szám alatt lévő 60 db lakó- és egyéb ingatlan bérbeadásának eredményét, mely 12 365 E Ft üzemi eredményt könyvelt el a bérletdíj-bevétel növekedése miatt, ugyanakkor az időszak alatt az anyagjellegű ráfordítások minden elem és a bérek is emelkedtek. A saját tulajdonú lakáskezelési ágazaton mutatjuk ki a 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 bérlőkijelölési jog, és az üzemeltetés bevétele miatt, addig 2022-ben 13 300 E Ft volt az ágazat eredménye. Ennek oka, a változatlan bevétel mellett kismértékben emelkedő ráfordítások voltak.

**A vagyonkezelési tevékenység** az év során -1366 E Ft összegű eredményt mutat.

Az **egyéb tevékenység** üzleti eredménye -55 043 E Ft, melyre hatást gyakorolt a megemelkedett igénybe vett szolgáltatás (fűtésdíj) és bérköltség összege. Az egyéb tevékenység ágazata tartalmazza Homokbánya 240 db lakóingatlanjának működtetési, üzemeltetési tevékenységét; a kintlévőség kezeléséhez, lakáskiürítéshez, valamint a bogácsi üdülőtérrel kapcsolódó bevételeket, kiadásokat, továbbá Homokbánya apartmanház üzemeltetési feladatainak bevételeit és ráfordításait, valamint 2022. évtől kezdődően a volt „Tó Hotel” fenntartás és az Ingatlanfejlesztési divízió ráfordításait.

**Társasházkezelési** tevékenység 2019. évben még -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 és 2021. évet is eredményesen 2 659 E Ft-tal zárta, a tárgyidőszak során 30 E Ft üzemi eredménnyel járult hozzá a Kft. éves eredményéhez. Az ágazat önfenntartó.

**A külső, vállalkozási tevékenységek** ágazat üzleti eredménye a bázisfélvben -5 027 E Ft volt, 2022. évére -14 636 E Ft veszteséget realizált az ágazatra eső általános költségfelosztás miatt.

**A felújítási tevékenység** végzésének tárgyidőszaki üzleti eredménye -15 505 E Ft volt, itt is a ráosztott 18 369 E Ft összegű általános költségtömeg miatt.

Az **önkormányzati tulajdonú lakáskezelési ágazat** esetében 2022. 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 értébecslések 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 ágazat -17 310 E Ft veszteséggel működött.

Az üzletvagyon-bérbeadási tevékenység, a saját tulajdonú - Téglás utca 5., Mátis Kálmán utca 10. szám alatti - ingatlanhasznosítási és a társasházkezelési ágazat nyereségei 112 072 E Ft-tal kompenzálták a veszteséges ágazatok negatív eredményét.

Megnevezés	adatok E Ft-ban		Változás %-ban
	2021. évi üzemi, üzleti eredmény	2022. évi üzemi, üzleti eredmény	
Közszolgáltatási szerződés szerinti lakáságazat	-11 637	-17 310	148,75%
Üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítás	55 784	86 407	154,89%
Társasházkezelés	2 659	30	1,13%
Vagyonkezelési tevékenység	-2 836	-1 366	48,16%
Mátis Kálmán utca 10. lakóház bérbeadás	14 158	13 300	93,94%
Téglás utca 5. ingatlancsoport hasznosítás	15 369	12 365	80,45%
Egyéb tevékenység	-38 681	-55 043	142,30%
Külső vállalkozási tevékenység	-5 027	-14 636	291,12%
Felújítási tevékenység	-13 257	-15 505	116,96%
<b>Ágazatok üzemi (üzleti) tevékenység eredménye</b>	<b>16 531</b>	<b>8 243</b>	<b>49,86%</b>

### 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 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 játszótérek 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. I/4. szám alatti lakóingatlan, egészen az értékesítés napjáig.
- A másik csoportot a változatlan formában tovább értékesítésre szánt ingatlanok alkották, amelyeket készletre vételüket követően, mint áruértékesítést számoltunk el. Beszámolónkban fordulónapon már ezen ingatlanok nincsenek készleten, értékesítésük, ELÁBÉ-ként történő elszámolásuk 2014 - 2016-ig megtörtént.
- A harmadik csoport az értékesítésre szánt ingatlanoknak az a csoportja, amelyek csak további munka- és költségfordítással értékesíthető. Ezeket az ingatlanokat anyagkészletünk tartalmazta, és saját valamint alvállalkozói munka bevonását követően kerültek értékesítésre.

Az apportba kapott, készletként nyilvántartott 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 apportingatlanainak egy részét, 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 adta az apport listában szereplő 37 db ingatlant és a hozzátartozó egyéb helyiséget. A Kft. 2022. július 4. napján az ingatlanokat - **tulajdonosi döntés végrehajtásaként** - tovább apportálta a Városi Bérlakás Kft. számára.



## Közszolgáltatási és megbízási szerződés alapján kezelt önkormányzati tulajdonú lakáságazat

A 2011. évi CLXXXIX. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény 3. § (1) 9. pontja alapján helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat a lakás- és helyiséggazdálkodás. 2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-ig terjedő határozott időtartamra közszolgáltatási szerződés keretében valósul meg KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő lakás állomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása. A **közszolgáltatási szerződés alapján** társaságunk 2015. évben 1 188 db bérleményt vett át, **2022. december 31-én 1 031 db lakás** hasznosítását látta el az Önkormányzat javára. A 2000. július 5. napján kelt és többször módosított megbízási szerződésben foglalt teljes körű kezelési, üzemeltetési, karbantartási feladatok kiegészültek a bérbeadói jogok gyakorlásához kapcsolódó tevékenységekkel a **Homokbánya térségében található 240 db önkormányzati tulajdonú bérlakás vonatkozásában**.

A fent hivatkozott közszolgáltatási és megbízási szerződések alapján tehát 2022. évben is társaságunk gyakorolta a bérbeadói jogokat és látott el egyéb (felújítási, karbantartási, üzemeltetési, kezelési jellegű) feladatokat az 1993. évi LXXVIII. lakások és helyiségek bérlételéről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályairól szóló törvény, a 12/2016. (VI.30.) az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló önkormányzati rendelet, 244/2015. (XI.4.) EtB számú határozat, belső eljárásrend előírásai, a 22/2015. (X.22.), az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérlételéről és elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet, valamint az Esélyteremtési Bizottság által jóváhagyott mindenkor hatályos lakáshasznosítási javaslat alapján.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, Társaságunk kezelésében lévő lakások **2022. december 31. napi záró állomány 1 271 db ingatlan** volt, melyek szociális alapon, illetve költség alapon kerültek hasznosításra.

KIK-FOR Kft. által kezelt önkormányzati tulajdonú lakásállomány a fordulónapon		
Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt lakásállomány	1031	81%
Megbízási szerződés alapján kezelt lakásállomány	240	19%
<b>Összes önkormányzati tulajdonú lakásállomány</b>	<b>1271</b>	<b>100%</b>

A rendelet alapján az alábbi kategóriában soroltan mutatjuk ki az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanokat

Bérlemény kategóriák	2022. nyitó állomány	2022. záró állomány
Szociális alapon bérbe adható elszórtan elhelyezkedő lakás	373	355
Nyugdíjasok háza	89	89
Horváth Döme körút 1.	38	38
Nyíri út 77/C.	51	51
<b>SZOCIÁLIS MINŐSÍTÉSŰ INGATLANOK SZÁMA ÖSSZESEN</b>	<b>462</b>	<b>444</b>
Szobabérlők Háza elnevezésű kategória	404	387
Petőfi Sándor utca 18-20.	48	49
Széchenyi sétány 4.	171	170
Mátis Kálmán utca 1., 16., illetve Rávyág tér 7.	105	106
egyéb	77	59
vált Fiatal Házások Otthona (Széchenyi sétány 4.)	3	3
Művészvillák, műteremlakás	15	15
Közérdekű célok megvalósítására fenntartott	6	5
Homokbányán költségalapon bérbeadható (Téglás és Kvarc utca 4.)	165	165
Petőfi Sándor utca 18-20. szám alatt	84	82
Szétszórtan elhelyezkedő	25	15
<b>KÖLTSÉG ALAPON KIADHATÓ INGATLANOK SZÁMA ÖSSZESEN</b>	<b>699</b>	<b>669</b>
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások elszórtan	43	42
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások Homokbányán	75	75
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások többször épületekben	40	41
<b>BÉRLŐKIJELÖLÉSSSEL ÉRINTETT LAKÁSOK SZÁMA ÖSSZESEN</b>	<b>158</b>	<b>158</b>
<b>MINDÖSSZESEN</b>	<b>1319</b>	<b>1271</b>

Szociális alapon bérbeadható lakóingatlanok számában kismértékű csökkenés következett be a bizottsági döntés végrehajtásaként 18 db lakóingatlannal csökkent azok száma. A költségalapon bérbeadható lakóingatlanok számában 4,3%-os csökkenés valósult meg (ebből: 30 db lakóingatlan részben a Városi Bérlakás Kft.-hez került át, felújítást követő piaci alapú bérbeadási szándékkal).

A tárgyidőszak során kezelt önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok számában bekövetkezett változás:

<b>2022. január 1. lakásállomány (db)</b>	<b>1319</b>
Apportálás miatti elidegenítés	-37
Kedvezményes értékesítés (10%)	-4
Kedvezményes értékesítés (50%)	-3
Értékesítés	-5
Közszolgáltatási szerződés hatálya alá sorolt ingatlan	1
<b>2022. december 31. lakásállomány (db)</b>	<b>1271</b>

Az időszak során kismértékben emelkedett a bérlőkijelölési megállapodás alapján kezelt ingatlan száma

<b>Bérlőkijelölő szerv megnevezése</b>	<b>Lakóingatlan alapterülete</b>	<b>Lakóingatlan darabszáma</b>
<b>Bács-Kiskun Megyei Kórház</b>	413	11
Bács-Kiskun Vármegyei Büntetés-végrehajtási Intézet	459	9
Bács-Kiskun Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	210	5
Bács-Kiskun Vármegyei Rendőr-főkapitányság	2614	62
ESZI	30	1
Károli Gáspár Református Egyetem	310	7
Kecskeméti Törvényszék	103	2
Magyar Honvédség	869	16
NAV	55	1
Neumann János Egyetem	1418	33
Országos Mentőszolgálat	30	1
SOS-Gyermekfalu	305	10
<b>Összesen</b>	<b>6816</b>	<b>158</b>

**A rendelet által meghatározott lakbér tekintettel a lakóingatlan elhelyezkedésére és komfortfokozatára szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén 98 - 430 Ft/m<sup>2</sup>/hó, míg költségelven bérbeadott lakás esetén 534 - 946 Ft/m<sup>2</sup>/hó.**

**A közszolgáltatási szerződés alapján kezelt önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok szociális helyzet alapján és költségelven adhatóak bére.** A szociális elven bérbeadott lakóingatlanok (ca. 19 393 m<sup>2</sup>, 444 db) jelentős hányada bérbeadással hasznosított, melynek ca. 48 %-a komfortos besorolású lakóingatlan (ca. 9 318 m<sup>2</sup>, 212 db), melyen belül ca. 58 %-kal a legmeghatározóbb a II. övezeti besorolású lakóingatlanok (ca. 5 565 m<sup>2</sup>, 123 db), mely esetén 248 Ft/m<sup>2</sup>/hó a 12/2016. (VI.30.) meghatározott lakbér mértéke, míg a szociális szegmens ca. 37 %-a összkomfortos besorolású (ca. 7 302 m<sup>2</sup>, 166 db), melyen belül ca. 54 %-ban a legmeghatározóbb szintén a II. övezeti besorolásúak (ca. 4 519 m<sup>2</sup>, 90 db), melynek 289 Ft/m<sup>2</sup>/hó a lakbér mértéke a 2022. december 31-én rendelkezésre álló adatok alapján a szociális alapnál meghatározott 98 - 430 Ft/m<sup>2</sup>/hó lakbér sávban mozog.

A költségelvű önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadás (ca. 24 277 m<sup>2</sup>, 587 db) jelentős hányada bérbeadás útján hasznosított, melynek ca. 69 %-a összkomfortos szobabérleti besorolású (ca. 17 140 m<sup>2</sup>, 407 db), melyen belül ca. 42,5 %-kal a legmeghatározóbb a szobabérletes kategóriában sorolt Széchenyi sétány 4. (ca. 5 190 m<sup>2</sup>, 173 db), Mátis Kálmán utca 1 és 16., valamint a Rávágy tér 7. szám alatti lakóingatlanok (ca. 5 750 m<sup>2</sup>, 106 db), mely esetén 535 Ft/m<sup>2</sup>/hó vagy 857 Ft/m<sup>2</sup>/hó a 12/2016. (VI.30.) meghatározott lakbér mértéke, többségében a lakásrendelet 25. § (1) bekezdés a)-h) pontjába tartozó 535 Ft/m<sup>2</sup>/hó volt a jellemző az 534 - 946 Ft/m<sup>2</sup>/hó közötti költségelvű lakbér sávban.

**A tárgyidőszak során a lakbérrendelet által meghatározott lakbérek alkalmazásával a Közszolgáltatási szerződés hatálya alá sorolt lakóingatlanok bérbeadásából származó árbevétel éves összege 230 434 E Ft volt.**

A 2022. évi lakóingatlan piaci alapú bérbeadási adatok alapján kecskeméti viszonylatban, átlagos 2 000 Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díj 75 %-ához, tehát 1 500 Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díjhoz viszonyítva a szociális alapon bérbeadott önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérlők számára az önkormányzat ca. 24,1 m Ft/hó (290 m Ft/év); míg a költségelvű lakóingatlan bérbeadás során ca. 21,8 m Ft/hó (262 m Ft/év) bérletidíj-kedvezménytömeget biztosít, mindösszesen 45,9 m Ft/hó (553 m Ft/év).

A szociális helyzet alapján történő bérbeadásnál a legjelentősebb kedvezményt közvetetten - becslésünk szerint ca. 7 m Ft/hó, mindösszesen 84 m Ft/éves összeget a komfortos II. övezeti lakásbesorolás során érvényesítik a bérlők, ahol 248 Ft/m<sup>2</sup>/hó a lakbér mértéke, ebbe a kategóriába jelenleg 123 db lakóingatlan tartozik. Lakóingatlanra vetítve 679 E Ft-ot jelent évente, havonta 56 E Ft-ot a bérleti időszak alatt.

A szociális alapú bérbeadás másik *kiemelt* kedvezményezett köre az összkomfortos II. övezeti minősítésű lakóingatlan bérlőké, akik becsléseink alapján ca. 5,4 m Ft/hó, mindösszesen ca. 65 m Ft/éves kedvezménytömeget érnek el az által, hogy 289 Ft/m<sup>2</sup>/hó lakbért fizetnek. Így ca. 5,4 m Ft az éves kedvezmény, mely lakóingatlan számra (90 db) vetítve havi 60 E Ft/hó összegben jelenik.

A költségelví bérbeadás során az éves becsült kedvezménytömeg ca. 69 %-át a szobabérleti besorolású (Széchenyi sétány 4., Mátis Kálmán utca 1 és 16., Petőfi Sándor utca 18-20, egyéb) lakások (407 db) alkotják, melyért 535 Ft/m<sup>2</sup>/hó lakbért fizetnek a bérlők. Itt az önkormányzat közvetett támogatása 197 m Ft éves szinten, így lakóingatlanra vetített támogatás összege 484 E Ft/év, vagyis 40 E Ft/hó.

Hosszú távon a KIK-FOR Kft.-nek 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 fizetőképessé, az ingatlant rendeltetészerűen használó és karbantartó bérlők kerüljenek. Azáltal, hogy a bérlők kiválasztása a KIK-FOR Kft.-hez került át, elsősorban a költség alapú lakóingatlanok esetén van lehetőség a bérlők hatékonyabb kiválasztására, mely hosszú távon mind anyagi, mind elvégzendő feladat megtakarítást eredményezhet.

A lakbér mellett a 12/2016 (VI.30.) önkormányzati rendelet 60 Ft/m<sup>2</sup>/hó díjban határozza meg a felvonóhasználat díját. A felvonó használat árbevétele kizárólag az önkormányzati tulajdonú épületekben működtetett 10 db lift esetén 11 241 E Ft volt.

A Kft. az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok bérlőivel az általuk lakott lakóház lépcsőházának, illetve a közös helyiségeinek üzemeltetésével kapcsolatos költségeket téríteti meg pl. lépcsőházi takarítás költsége, a tömb közös helyiségeinek használatával összefüggésben felhasznált, szolgáltató által számlázott energia fogyasztás díja, kötelező ellenőrzések díja, ezen felül a háztömb rovar-, rágcsálóirtása, valamint lakók igénye alapján - a közös részeket érintően elvégzett - galambürülék eltávolítása vagy többlet hulladék keletkezése miatti elszállítás költsége. A tárgyidőszakban ezen a jogcímen kiszámlázott bevétel 31 098 E Ft volt. Az önkormányzat az időszak alatt felújítási munkák elvégzését rendelte meg a Kft-től, melyből 20 972 E Ft összegű éves bevétele képződött, valamint 25 142 E Ft összegben egyéb munkák elvégzése is megvalósult, főként az üresen állás csökkentése érdekében.

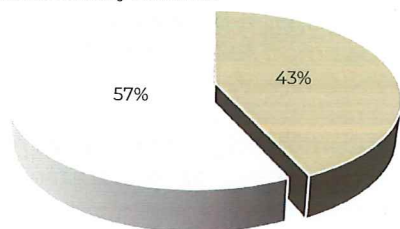
Ssz.	INGATLAN CÍME	Alapterület	Felújítási összeg Nettó érték (Ft)	Lakbér rendelet szerinti besorolás
1.	Aradi vértanúk tere 2. I/4.	50	114 690 Ft	költség alapú
2.	Lóverseny utca 5. III/7.	54	975 866 Ft	költség alapú
3.	Petőfi Sándor utca 18-20. V/516.	43	849 872 Ft	költség alapú
4.	Petőfi Sándor utca 18-20. X/1002.	35	1 561 794 Ft	költség alapú
5.	Széchenyi sétány 2-4. I/125.	30	268 829 Ft	költség alapú
6.	Széchenyi sétány 2-4. IV/406.	30	374 359 Ft	költség alapú
7.	Nyíri út 77/C II/205.	30	814 913 Ft	szociális
8.	Nyíri út 77/C III/307.	43	849 872 Ft	szociális
9.	Nyíri út 77/C III/309.	31	2 255 023 Ft	szociális
10.	Műkert 6. 1. számú lakás	55	4 721 557 Ft	költség alapú
11.	Rávány tér 7. I/3.	56	867 653 Ft	költség alapú
12.	Rávány tér 7. II/6.	53	605 281 Ft	költség alapú
13.	Batthyányi utca 37. IV/18.	33	2 454 375 Ft	költség alapú
14.	Széchenyi sétány 128.	30	374 359 Ft	költség alapú
15.	Széchenyi sétány 523.	30	374 359 Ft	költség alapú
16.	Mátis Kálmán utca 16. I/4.	56	437 688 Ft	költség alapú
17.	Széchenyi sétány 306.	30	374 359 Ft	költség alapú
18.	Halasi út. 1. III/32.	39	543 377 Ft	szociális
19.	Széchenyi sétány 216.	30	440 554 Ft	költség alapú
20.	Rávány tér 7. III/13.	53	1 713 243 Ft	költség alapú
	<b>2022. évi tervezett felújítási összeg(nettó)</b>	<b>811</b>	<b>20 972 022 Ft</b>	



## A megrendelésre végzett jelentősebb felújítási munkák

Sz.	Cím	Számla száma	Anyagköltség	Munkadíj	Fizetendő (bruttó)	Számla kelte	Teljesítés dátuma
1.	Árpád körút21/A. 4/18.	GYE/122/22	732 302	878 840	1 611 142	2022.12.12	2022.12.29
2.	Frankel Leó és Présház utcai telektömb	GYE/73/22	19 812	218 821	238 633	2022.09.01	2022.11.17
3.	Horváth Döme körút 21.1/B. lépcsőház	GYE/132/22	967 938	1 495 108	2 463 046	2022.12.15	2022.12.28
4.	Horváth Döme körút 21. 1/A. 1/4	GYE/100/22	1 015 423	877 306	1 892 729	2022.11.04	2022.11.29
5.	Mátis Kálmán utca 1. Lift	EGY/130/22	7 235 063	2 305 050	9 540 113	2022.10.14	2022.09.23
6.	Mátis Kálmán utca 1. fszt 1.	GYE/130/22	121 401	37 744	159 145	2022.12.14	2022.12.28
7.	Mátis Kálmán utca 16. 5/20.	GYE/128/22	112 981	37 744	150 725	2022.12.14	2022.12.28
8.	Petőfi S. utca 18-20. 9. 909.	GYE/96/22	667 004	132 798	799 802	2022.11.04	2022.11.29
9.	Rákóczi út 34. fszt. 3.	GYE/120/22	1 939 361	1 468 120	3 407 481	2022.12.09	2022.12.29
10.	Rávagy tér 7. 2/6.	GYE/127/22	113 489	37 744	151 233	2022.12.14	2022.12.28
12.	Rávagy tér 7. 4/15.	GYE/2/22	371 228	643 726	1 014 954	2022.01.27	2022.02.23
13.	Széchenyi stny 4. 1/127.	GYE/131/22	273 086	134 814	407 900	2022.12.14	2022.12.28
14.	Széchenyi stny 4. 2/229.	GYE/112/22	105 664	56 662	162 326	2022.11.24	2022.12.20
15.	Széchenyi stny. 4. 1/110.	GYE/50/22	3 527 847	3 392 371	6 920 218	2022.06.29	2022.08.23
16.	Széchenyi stny. 4. 2/211.	GYE/79/22	111 248	43 962	155 210	2022.09.27	2022.10.28
<b>Mindösszesen</b>			<b>17 313 847</b>	<b>11 760 810</b>	<b>29 074 657</b>		

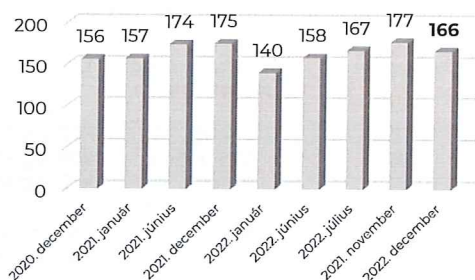
Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt lakásállomány 2022.12.31.



• Szociális alapon bérbeadható lakások 444 db  
Költséghelven bérbeadható lakások 587 db

2022. június 30. fordulónapi adatok szerint a **közszolgáltatási szerződés alapján** 1032 darab, megbízási szerződés alapján 240 darab, összesen 1272 darab bérlemény vonatkozásában gyakorolta társaságunk a bérbeadói jogokat és látott el egyéb feladatokat a vonatkozó jogszabályok és tulajdonosi rendeletek, valamint a Társaság belső szabályzatai és eljárásrendjei alapján a jóváhagyott lakáshasznosítási javaslat előírásai szerint és betartásával, 2022. december 31. fordulónapra vonatkozóan 1271 db volt a kezelt ingatlanok záróállománya, melyből a Közszolgáltatási szerződés alá 1031 db lakóingatlan tartozott, az alábbi megoszlás szerint.

Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt üresen álló lakások számának alakulása (db)



### Fordulónapon üresen álló lakóingatlanok állapot szerinti megoszlása

Lakóingatlan állapota	Lakóingatlanok darabszáma
részben vagy egészben elbontott	6
jó állapotú (kismértékű felújítás szükséges)	18
közepes állapotú (közepes mértékű felújítás szükséges)	106
lakhatásra nem alkalmas	2
lakhatásra megfelelő	11
romos, lakhatatlan, rossz állapotú	22
telek (más célú hasznosítási mód)	1
2022. december 31. napján hasznosítás nélkül	166

A közszolgáltatási kötelezettségből eredő költségek fedezetének és az üresen állás költségeinek biztosítása érdekében támogatási szerződés megkötésére is sor került.

A 25462-2/2022. iktatószámú támogatási szerződés szerinti működési célú támogatás 22 000 E Ft összegben átutalásra került, elszámolási időszakban a 2015. november 1. napjától hatályos Közszolgáltatási szerződés szerint az **üresen állással kapcsolatban felmerült működési költségek és többletfeladatra tekintettel megjelenő személyi jellegű ráfordítások finanszírozása megtörtént.**

A közszolgáltatási szerződéssel összefüggésben felmerülő többlet költségek:

- lakások fenntartása,
- lakások üresen állása,
- lakások bérbeadása,
- bérlők által nem rendezett közüzemi díjak megfizetése,
- fűtéselszámolás,
- lakások gázbiztonsági felülvizsgálatával összefüggésben keletkezett kiadások,
- lakásokkal kapcsolatos kéményseprő ipari közszolgáltatással összefüggő intézkedések,
- lakások energia tanúsítványának díja,
- feladatok ellátásával összefüggő személyi, dologi jellegű, közvetített szolgáltatásokkal kapcsolatos és egyéb ráfordítások közvetlen és közvetett kiadások feladatarányos részének költségei.

25462-2/2022. számú támogatási szerződés költség, ráfordítás és bevétel összesítő  
(adatok Ft-ban)

<b>Anyagköltség</b>	<b>3 012 697 Ft</b>
Gázdíj	973 381 Ft
Áramdíj	398 523 Ft
Takarítószer	565 Ft
Nyomtatvány, irodaszer	26 075 Ft
Vízdíj	1 546 119 Ft
Védőszemüveg	50 037 Ft
Védőruha	390 Ft
Egyéb anyagköltség	1 863 Ft
Szerszám, felszerelés	347 Ft
Berendezési, felszerelési tárgyak	14 653 Ft
Festékanyag	30 Ft
Vízvezetékszerelési anyag	20 Ft
Villanyszerelési anyag	161 Ft
Lakatos anyag vásárlás	431 Ft
Egyéb anyagköltség	102 Ft
<b>Igénybe vett szolgáltatás és egyéb szolgáltatások értéke</b>	<b>21 748 778 Ft</b>
Egyéb bérleti és használati díj	1 720 Ft
Egyéb szoftver használati díj	66 Ft
Villanyszerelési munka	23 820 Ft
Gépezési munka	188 676 Ft
Mellékmérő zár pótlása	4 500 Ft
Egyéb szakipari munka	90 200 Ft
Gépjármű karbantartás költsége	1 257 Ft
Oktatás, továbbképzés	117 482 Ft
Közös költség	1 205 971 Ft
Közös költség felújítási része	14 460 895 Ft
Telefon költség	41 531 Ft
Mobilnet költség	29 755 Ft
Ingatlan értékbecslés	457 200 Ft
Kéményellenőrzés	2 000 Ft
Rovarirtás	173 500 Ft
Távfűtés	4 916 737 Ft
Foglalkozás-egészségügyi szolgáltatás	33 468 Ft
<b>Egyéb szolgáltatások költsége</b>	<b>421 112 Ft</b>
Tulajdoni lap másolat	1 000 Ft
Bankköltség	419 844 Ft
Biztosítás díj	268 Ft
<b>Béreköltség</b>	<b>23 438 073 Ft</b>
Béreköltség	23 438 073 Ft
<b>Személyi jellegű kifizetések</b>	<b>2 025 115 Ft</b>
Betegszabadság	221 788 Ft
Szép kártya	1 248 930 Ft
Béren kívüli meghatározott juttatás	17 611 Ft
Utazás térítés	341 877 Ft
Segély	7 500 Ft
Természetbeni juttatás utáni adó	187 408 Ft
<b>Bérráfordítások</b>	<b>2 615 685 Ft</b>
Szociális hozzájárulási adó	2 605 957 Ft
Táppénz	9 728 Ft
<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>379 381 Ft</b>
Értékcsökkenési leírás	379 381 Ft
<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>3 748 295 Ft</b>
Behajthatatlan követelés kivezetése	522 304 Ft
Értékvesztés elszámolás	3 225 991 Ft
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>-4 652 989 Ft</b>
Vevői túlfizetés kivezetése	-320 979 Ft
Behajthatatlan értékvesztés kivezetése	-522 304 Ft
Értékvesztés visszairás	-3 809 706 Ft
<b>Összesen</b>	<b>52 736 147 Ft</b>

Az időszak alatt az anyagköltség és az igénybe vett szolgáltatás 24 m Ft összegben merült fel, így egy darab üresen álló ingatlanra jutó **anyagjellegű ráfordítás összege 149 166 Ft/év.**

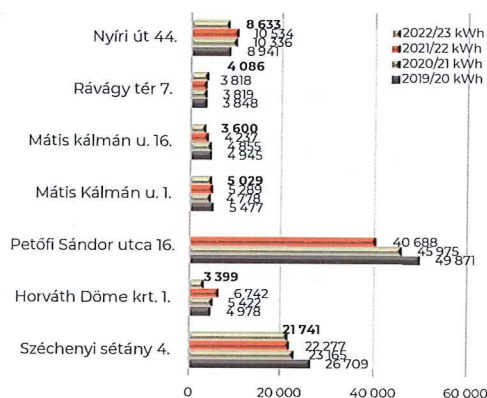


## A Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt lakóingatlanok üzemeltetési feladatok

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban)	Darabszám
Szociális helyzet alapján bérbeadott	41 802	142
Költségelven bérbeadott	61 462	276
<b>Összesen</b>	<b>103 264</b>	<b>418</b>

Társaságunk szociális helyzet alapján és a költségelven bérbeadott önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok üzemeltetési feladatait is végzi. 2022-ben a szociális és a költségelvű lakóingatlanok tekintetében végzett üzemeltetés magában foglalja fertőtlenítési-, egyedi tisztítások-, a rendszeres takarítás és gondnoki tevékenység költségét, ezen túl a szokásos ügymenet részeként az ügyvédi munkadíjat, végrehajtás, fizetési meghagyásos eljárás díját, hatósági díjakat, kilakoltatással kapcsolatos költségeket, közös költségeket, posta-, telefon költséget, fénymásolás díját, rágcsló- és rovarirtás költségét, valamint az üzemeltetési tevékenység ellátásával kapcsolatos személyi jellegű ráfordításokat. Üzemeltetési költségként jelenik meg a társasházban lévő önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok közös költsége és annak felújítási költségréssze, továbbá a társasház részére fizetendő költség. **Kiemelt üzemeltetési díjtétel az önkormányzati tulajdonú házak energia fogyasztásának költsége,** tekintve, hogy a nyugdíjasházakban és a Petőfi Sándor utcai önkormányzati tulajdonú lakóházakban lévő felvonó üzemeltetése során jelentős elektromos áram felhasználása is szükséges.

2022. évben költségelven **142 db**, szociális elven **276 db**, mindösszesen **418 db** lakóingatlan üzemeltetésével összefüggésben számoltunk el költséget.



A lakóépületek közös fogyasztására vonatkozó egységár tekintetében eltérő jogszabály értelmezés állt elő a jogszabály változásokat követően. A földgáz- és az áram szolgáltató korábbi gyakorlata szerint a lakóépületek közös fogyasztását a KIK-FOR Kft. egyetemes szolgáltatásban, lakossági árszabáson kapta, ám a 2022. júliusi 259/2022. (VII.21.) kormányrendelet az egyes egyetemes szolgáltatási árszabások meghatározásáról szóló jogszabályi változások nyomán az áramszolgáltató nem a kvóta alatti fogyasztás 36,386 Ft/kWh egységárán számlázott, hanem a lakossági árszabás legmagasabb 70,104 Ft/kWh egységnyi díjtételén.

## Karbantartási feladatok (U12/U17) során 2022. évben felmerült költségek megoszlása

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban)	Darabszám
Szociális helyzet alapján bérbeadott	33 846	96
Költségelven bérbeadott	68 556	186
<b>Összesen</b>	<b>102 402</b>	<b>282</b>

2022. évi üzemeltetési feladatokon túl a Kft. számos 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.

Az időszak során a Kandó Kálmán u. 13., a Mátis Kálmán u. 1 és 16, a Petőfi Sándor u. 18. és a Széchenyi sétány 4. szám alatti ingatlanok vonatkozásában merültek fel a legnagyobb értékű **karbantartási, javítási munkák**. Ezek közül legjelentősebb a Mátis Kálmán utca 1. szám alatti lépcsőház festése volt, mely 4,73 m Ft összegű költségként jelentkezett. Az időszak során mindösszesen 18 m Ft volt az igénybe vett szolgáltatások ellenértéke, 15 m Ft anyagköltség felmerülése mellett, legjelentősebb a fizikai állomány munkaerő ráfordítása volt, mely éves szinten meghaladta a 12 000 órát. A Petőfi Sándor utca 18-20-as számú 150 db lakásos háztömbben mindösszesen 2 749 E Ft összegben merült fel karbantartási munka. Kiemelendő a 761 E Ft összegben megvalósuló tető szigetelés javítása, valamint float üveg cseréje 291 E Ft összegben. A Széchenyi sétány 4. szám alatti lakóházban mindösszesen 2 375 E Ft értékű karbantartási és javítási feladat volt. Itt is megtörtént a tető szigetelés javítása 876 E Ft összegben. A Petőfi Sándor utca 18-20. 5/516. számú lakóingatlanban mindösszesen 1 832 E Ft összegben felmerült karbantartási



munka. A Rávagy tér 7. 3/13. számú lakóingatlanban pedig mindösszesen 1 776 E Ft értékű költség keletkezett. A Rávagy tér 7. 2/6. számú lakóingatlanban 1 644 E Ft összegű munkája során főként a fizikai állomány munkaóra ráfordítása jelenik meg. A Széchenyi sétány 4. 5/516. számú lakóingatlanban 1 260 E Ft összegben merült fel munkavégzés. A Széchenyi sétány 4. 7/706. számú lakóingatlanban mindösszesen 1 199 E Ft összegben keletkezett költség. **A lakóingatlanok szükségszerű karbantartási munkáinak elvégzését követően bérbeadásra kerültek.** A Lóverseny utca 5. 3/7. számú lakóingatlanban 1 193 E Ft volt a költségek összege. a Petőfi Sándor utca 18-20. 10/1002. számú lakóingatlanban pedig 1 105 E Ft felmerült vízvezeték-szerelési- festési-, lakatosmunka költsége, valamint redőny javítása.

**A szociális elven bérbeadott önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok** esetében a Horváth Döme körút 1. (tetőjavítás), Nyíri út 77/C. (nyílászáró javítás) és a Szabadság tér 3. szám vonatkozásában merültek fel a legnagyobb értékű **karbantartási, javítási munkák díjai.**

A lakóingatlanokon végzett karbantartási munkálatok egy részét a Társaság saját állományában alkalmazott munkavállalói végzik. **A műszaki csoport fizikai szakember gárdája szinte minden ingatlan karbantartási munkát el tud végezni, de éves szinten a legkiemelkedőbb tevékenységek a festés-mázolás, vízvezeték szerelés és elektromos munkálatok voltak.** Az éves munkaóra ráfordítás 51,9 %-os arányban a Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt önkormányzati tulajdonú lakóingatlanokban végzett karbantartási tevékenység volt.

Az önkormányzati tulajdonú háztömbökben lévő lift- üzemeltetés kiadását és bevételét a Kft. elkülönítve tartja nyilván tömbházanként: Mátis Kálmán utca 1., Mátis Kálmán utca 16., Rávagy tér 7., Petőfi Sándor utca 18-20. (2 db), Nyíri út 77., Horváth Döme körút (2 db), Széchenyi sétány (2 db). A felvonók karbantartását, javítását és ellenőrzését vállalkozási szerződés alapján, képzett szakemberek a 146/2014. (V. 5.) a felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló Korm. rendelet alapján végzik. Időszaki legjellemzőbb költségek a karbantartási és javítási munkák voltak 4,9 m Ft összegben, a 6,9 m Ft éves igénybe vett szolgáltatásból.

A rendelkezésre álló pénzügyi forrásokból (bevételből és támogatásból) történik az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok és felvonók karbantartása, üzemeltetése. 2022. ében mindösszesen 205 666 E Ft-ot költöttünk a kezelésünkben lévő Közszolgáltatási szerződés alá tartozó ingatlanvagyon karbantartására, hibaelhárításokra, üzemeltetésre. Ezen túl a felújítások és a megrendelésre végzett egyéb munkák ellenértéke is ágazat bevételei és kiadásai között került bemutatásra.

Megnevezés	Összeg Ft-ban
Kompenzációt növelő tételek összesen	369 258 291
Kompenzációt csökkentő tételek összesen	339 405 249
<b>Kompenzációs igény</b>	<b>29 853 042</b>
Kapott támogatás	22 000 000
<b>Támogatási igény</b>	<b>7 853 042</b>

Az ágazat 230 434 E Ft bérleti díj bevételt, és 329 221 E Ft nettó árbevételt realizált, 40 038 E Ft egyéb bevétel mellett. A tárgyév során 157 129 E Ft összegű anyagjellegű és 158 055 E Ft személyi jellegű ráfordítás, valamint 5 356 E Ft elszámolt értékcsökkenés és 12 078 E Ft egyéb ráfordítás merült fel. Az ágazatot 53 299 E Ft általános költség terhelte, az időszak eredménye -17 310 E Ft volt.

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a TOP-6.7.1-16-KEI-2017-00001 azonosítószámú „Kecskemét szegregált területeinek integrált szociális városrehabilitációja” című projekt megvalósítására** 2017. november 24. napján kelt támogatói döntésben foglaltak alapján 548 000 E Ft támogatásban részesült, mely célja lakófunkciót erősítő fejlesztések.

A projekt legfőbb célja a leszakadó, vagy leszakadással veszélyeztetett városrészeiben koncentráltan megnyilvánuló társadalmi-műszaki-gazdasági problémák komplex módon történő kezelése, valamint a területen élők társadalmi integrációjának elősegítése. A projekt keretében támogatható beruházás a szegregátumban és szegregációval veszélyeztetett területen lévő önkormányzati tulajdonú szociális bérlakás-állomány fejlesztése, melynek megvalósításában Társaságunk is érintett.

A tervezett szociális városrehabilitációs beavatkozás a Központi Statisztikai Hivatal által – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 10. mellékletében található módszertan alapján – lehatárolt, kedvezőtlen társadalmi és műszaki-infrastrukturális folyamatokkal jellemezhető szegregált területeken történik meg.

A szegregált területen található szociális bérlakások felújításával javulnak a rászorult társadalmi rétegek lakhatási lehetőségei, ezáltal életkörülményei és életlehetőségei. A beruházás elősegíti az akcióterületen élő rászorulóknak megfelelő lakhatási viszonyainak biztosítását, továbbá az érintett szegregált területek közterületi minőségének javítását, ezen keresztül pedig a területi szegregáció oldását és a többségi társadalomba való integrációs folyamat felgyorsítását.

Nem önkormányzati tulajdonú, a projektben szereplő lakás felújítása érdekében biztosított Társaságunk a kezelésében lévő, önkormányzati tulajdonú 2 db, összesen 107 m<sup>2</sup> területű bérlakást 9 fő részére.

A projekt megvalósításával javulnak a rászorult társadalmi rétegek lakhatási lehetőségeit, ezáltal segítve életkörülményeik javulását valamint a többségi társadalomba való integrációs folyamat felgyorsítását.

A felújítás időszakára a családok Mátis Kálmán utca 1. szám alatti tömbházba történő átköltöztetése megtörtént.

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

Jelenleg 112 db üzlet-, iroda- és egyéb helyiség (ca. 11 000 m<sup>2</sup>) van a KIK-FOR Kft. tulajdonában, melynek túlnyomó része bérbeadás útján kerül hasznosításra. A bérlemények jelentős része, mintegy 80%-a Kecskemét belvárosában a megújult Rákóczi úton és Kéttemplom közben, valamint a történelmi Főtéren és annak közvetlen környezetében, illetve az Arany János utcában helyezkedik el. Az üzletek mindösszesen ca. 20%-a a belvároson kívüli övezetekben található (Széchenyiváros, Gizella tér). Az ingatlanállomány összetételéből és az elhelyezkedéséből látható, hogy ezen helyiségek jelentős szerepet töltenek be Kecskemét belváros és városközponti, kereskedelmi, üzleti életében.

A Kft. tulajdonában lévő üzlet- és irodahelyiségek hasznosításának aránya évek óta magas kihasználtságot mutat 2018. évben 92,1 %, majd 2019. évben 93,0 % körül alakult, míg 2020. évben ennek foka 93,3 % volt. A bázisévben 2021. december 31-i állapot szerint az üzletek kihasználtsága 92,0% volt, míg **az ingatlanpiaci változások ellenére a tárgyév fordulónapjára 88,8 %-ra változott.**



**Az alábbiakban ismertetjük a tárgyévi változás eredményeként megjelenő nagyobb alapterületű üzleti célú helyiségek iránti keresletet:**

A Csányi János körüti **irodaház „A” épületrészének földszintjén raktározási célra** alakítottunk ki helyiségeket, ennek eredményeként bérlet megújításra és bővülésre került sor. Az **irodaház „A” blokkjában minden irodánk kiadásra került, bérletek megújításra kerültek és bővülés is következett be**, tekintve, hogy helyet kaptak a városi projektcégek (Városi Lakópark Kft., Városi Társasházépítési Kft, Városi Zöld Eszköz Kft. Városi Útfenntartási Eszközök Kft.) is, erősítve ezzel az együttműködés lehetőségét a többi, már régebben bérliként jelenlévő önkormányzati tulajdonú társaságokkal.

Az Országgyűlés Hivatala három helyiséget bérel a KIK-FOR Kft-től, a Rákóczi út 16., a Batthyány utca 22. és az Aradi vértanúk tere 2. szám alatt. A Hivatal mindhárom iroda esetében, a 2022-2026. évi ciklusra is biztosítja az országgyűlési képviselők számára az irodai elhelyezést. Ennek érdekében a **bérlet megújításra került sor**. Az Aradi vértanúk tere 2. fszt. 62. szám alatt lévő iroda részleges felújításra került, melynek keretében elkészült a teljes villamos hálózat, gyengeáramú hálózat, riasztórendszer, konyha, valamint részleges vizesblokk felújítás, festési, mázolási munkák.

**Az üzlethelyiségeink minél nagyobb kihasználtsága érdekében, az üres helyiségeinket átmeneti jelleggel is bérbe adjuk.**

2022 évben a Kecskeméti Turizmusfejlesztési és Marketing Kft. augusztus hónapban bérelte a Kossuth tér 6-7. szám alatt lévő 123 m<sup>2</sup>-es helyiségünket, ahol fesztivál iroda működött, a Hírös Hét ideje alatt.

A Rákóczi út 22. szám alatt lévő 173 m<sup>2</sup>-es üzletünk 2022. szeptember 30. napjával vált üressé. A Hírös-Kecskemét Vízi Sportegyesülettel 2022. november 25. napjától kötöttünk bérleti szerződést, a helyiség bérletére, 2023. április 30. napjáig tartó időszakra, ahol az **Egyesület** sportolói a téli időszakban az ún. száraz **edzéseiket tartják**. A bérleti jogviszony



megszűnését követően Társaságunk keresi a lehetőséget az Egyesülettel való további, hosszútávú együttműködés megteremtése érdekében.

Átmeneti - 3 hónap időtartamra - segítséget tudtunk nyújtani a Rákóczi út 4. szám alatti ingatlanunk egy részének az időszakos bérbeadásával, a Korábban Érkeztem **Alapítványnak** is, a **berendezési tárgyaik tárolása** céljából.

Az ingatlanok hasznosítása során - az ügyfélközpontú gondolkodás jegyében - cégünk igyekszik eleget tenni a bérlők egyedi igényeinek (pld. bérlemény felújítás, illetve ehhez való hozzájárulás stb.) és az üzletek bérbeadása, valamint a tárgyalások eredményeképpen mindkét fél részére kedvező feltételeket, ideális kondíciókat tartalmazó szerződéseket kötni.

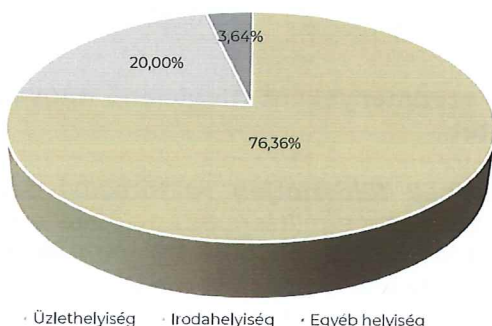
Ezen kívül a KIK-FOR Kft. a bérlők részére, teljeskörű, komplex műszaki-szakmai támogatást tud nyújtani, egy esetleges felújítási, átalakítási igény felmerülése esetén, mely során nemcsak az előzetes tervezésben, árajánlatkérésben segítünk, hanem a megvalósításban is részt tudunk vállalni a rendelkezésünkre álló műszaki kapacitás bevonásával.

Célunk a kihasználtság növelése, a bérlők hosszú távú megtartása és az ingatlanok műszaki állapotának folyamatos javítása.

Az üzleti célú ingatlanok esetén a tárgyév során **saját használatba vételre nem került sor.**

### Az üzleti ingatlanállomány hasznosítási funkció szerinti megoszlása

Üzletállomány funkció szerinti összetétele

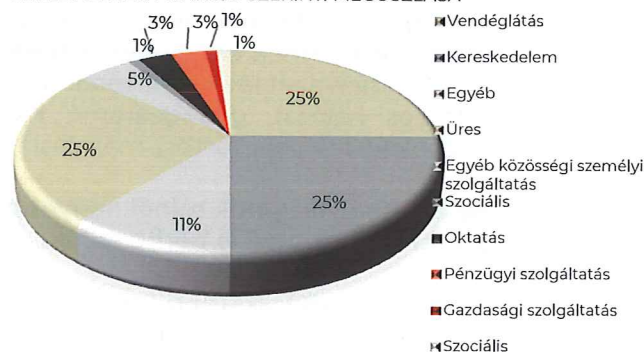


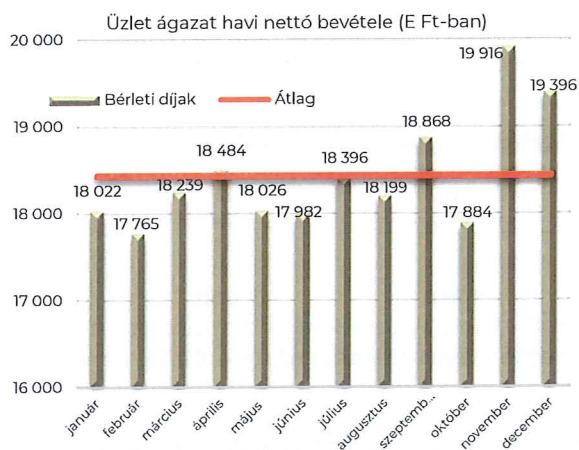
A KIK-FOR Kft. jellemzően üzlethelyiségeket ad bérbé, az irodahelyiségként hasznosított bérlemények száma az időszak alatt kismértékben csökkent. A bérlemények üzlethelyiségkénti hasznosítása volt a jellemző. Az üzlethelyiségekben végzett tevékenység alapján **ca. 25% - 25%-ban vendéglátóipari és kereskedelmi célra történő hasznosítás** a jellemző (Kéttemplomköz, Rákóczi út). Az irodai tevékenység jellemző végzési helye a Csányi János körút 14. szám alatti székház, azonban a Rákóczi úton és az Arany János utcán, a Kéttemplom közben is előfordul iroda funkció, mely ca. 20 %-os arányt biztosít.

**A szolgáltató- és a kereskedelmi szektor** az egészen belül **ca. 36 %-os arányt képvisel** (kereskedelem /élelmiszer-, ital-, divat-, vegyes/ valamint fodrász, optika, barber, műszaki cikk). A bérlők által folytatott tevékenység széles körű, tekintve, hogy szociális, oktatási és pénzügyi szolgáltatási tevékenység is megjelenik pár százalékos arányban.

**2022 decemberében 10 db üres üzlethelyiség** a 2021. decemberi 31-i állapotot figyelembe véve kis mértékű emelkedést mutat (7 db volt).

BÉRLEMÉNYEK FUNKCIÓ SZERINTI MEGOSZLÁSA





**2022. január és február hónapban** egy bérlőnk részére - *felújításra való tekintettel* -50%-os fizetési kedvezményt biztosítottunk. Megszűnt a Csányi János körút 14. szám alatti földszinti helyiség bérlete. 2022. májusában egyik Hivatal által bérlet helyiségek szerződése lejártak és kezdetét vette a hosszabbítás ügyintézése. Májustól a korábban megüresedett földszinti helyiséget új bérlő vette birtokba. 2022. június 30. napjával forrás átcsoportosítási okok miatt megszűnt a B épületrészre vonatkozó bérleti szerződés. *Családi okok és adózási (KATA) változások* miatt a Wesselényi utca 1. szám alatti bérlő is felmondta szerződését. Társaságunk 2022.

július 1-től a **KSH által közölt inflációs mértékkel 3,3 és 5,1%-kal emelte a bérleti díjak összegét.** 2022. július hónapban a Rákóczi út 32. szám alatti bérlő szerződése megszűnt, okként forráselvonási okokat jelölt meg; az Alapítvány az év hátralévő részében raktározási célra bérelt helyiséget. 2022. október hónapban a Rákóczi út 3. szám alatti bérlő a KMJV Polgármesteri Hivatal az érvényes szerződését 2022. szeptember 29. napi hatállyal megszüntette. A Rákóczi út 22. szám alatti bérlő 2022. szeptember 30-al az *energiaárak előre nem látható változásának* indoklásával felmondta szerződését. 2022. november hónapban a Hivatal szerződése aláírásra kerültek, ezt követően számlázhatott a Kft. A Rákóczi út 22. szám alatti új bérlő átmeneti időre egy Sportegyesület lett időarányos bérleti díjjal, és a Rákóczi út 4. szám alatti bérlő 2022. december hónaptól helyiség rész visszaadását követően bérleti díj mérséklést érvényesített.

**Figyelemmel kísérve a nemzetgazdasági előrejelzéseket és azok becsült hatásait a jelentősen megemelkedett energiaárak az üzemeltetés területén azonnal éreztették gazdasági hatásukat, a szükségessé váló karbantartási- és felújítási munkákra az építőipari alapanyagárak költségemelkedése hatott az időszak alatt,** mindezek miatt gyorsabb bérlői váltásokra került sor. Mindezek mellett szükséges a bérleti díjak korrigálása a Kft. költségeinek emelkedése miatt elkerülhetetlen azok emelése.

A bérleti díjakon túl azon bérlők számára, akik nem tudták vagy nem vették nevükre a közüzemi mérőórákat külön közvetített szolgáltatásként számlázza a Kft. a fogyasztásokat. A Kft. a féléves beszámoló fordulónapjáig tájékoztatta bérlőit a 259/2022 (VII. 21). kormányrendelet előírásairól és javasolta bérlői számára, hogy amennyiben lehetőségük van közvetlenül kössenek szerződést a közüzemekkel, a kedvezőbb ár érvényesítése érdekében. Energetikus szakjogász szakmai számításai alapján a KIK-FOR Kft. a földgázt augusztus 1. napjától hétszeres egységáron kapja és számlázza tovább (pl. Kéttemplomköz és a Rákóczi úti üzlethelyiségek esetén is a szabadpiaci beszerzési ár lesz az irányadó).

**Az időszak alatt a tovább számlázott díj 11,6 m Ft-ra 6,2 m Ft-ról 87%-al, míg a távhő díja 3,3 m Ft-ról 4,9 m Ft-ra 45%-kal emelkedett.**

**Társaságunk az üzletvagyon ágazat 2022 évi bérbeadási tevékenységének ellátása során kockázatkerülő gazdálkodásával, a törvényességnek való megfelelésen túl eleget tett a célszerűség és eredményesség követelményeinek, illetve tevékenysége során érvényesült az átláthatóság és a közélet tisztaságának elve.**

Az ágazat 221 301 E Ft bérleti díj bevételt, és 237 757 E Ft nettó árbevételt realizált, 5 252 E Ft egyéb bevétel mellett. A tárgyév során 61 605 E Ft összegű anyagjellegű, és 40 618 E Ft személyi jellegű ráfordítás, valamint 19 283 E Ft időszaki elszámolt értékcsökkenés és 16 697 E Ft egyéb ráfordítás mellett. Az ágazatot 19 003 E Ft általános költség terhelte, az időszak eredménye 86 407 E Ft volt.



### Fordulónapi kintlévőség alakulása

Az ágazat követelésállománya - tekintettel a tárgyévi éves bérleti díj 32 %-kal történő emelkedésére és az egy rossz fizetési morállal rendelkező adós emelkedő tartozására - jelentősen emelkedett.

adatok E Ft-ban		
Korosítás	2021. december 31.	2022. december 31.
Fizetési határidő 2023.01.03, még nem lejárt	-	728
0-90 nap	-1 152	4 251
91-180 nap	2 170	1 456
181-365 nap	726	2 605
Éven túli tartozás (Megszűnt bérlők)	1 904	1 960
<b>Összesen</b>	<b>3 248</b>	<b>11 000</b>

A Kft. 2022. évben 6 177 E Ft értékvesztést számolt el az egy rendkívül rossz fizetési morállal rendelkező volt bérlő tartozására. **Az időszaki nettó követelésállomány 4 823 E Ft volt.**

### Időszaki fejlesztések

Pastronómia Kft. 2021. augusztus 31-i megállapodása alapján 3 192 463,- Ft bérbetudást érvényesített, melyet havi 100 000,- Ft + ÁFA bérleti díj összegében számítunk be.

**Üzletágazatot érintően** 2015 - 2016 évben a **Szabadság tér 5.** szám alatti Nagyanyáink Sütődéje Kft. részéről történtek **felújítási munkálatok**, melynek **költségeit** a bérlő **bérbetudás útján érvényesíti**. A benyújtott számla alapján **1 200 E Ft** értékben történt ráaktiválás az érintett üzletre.

A tavalyi év során megkeresés érkezett Társaságunk felé a **Digitális Jólét Nonprofit Kft.** részéről, hogy helyszínt keresnek a kecskeméti tagintézményük számára. Ily módon került kiválasztásra a **Rákóczi út 14.** szám alatt található üzlethelyiségünk. A tervezést követően **villamosipari munkálatok** történtek, **helyiségcsoportok leválasztással történő kialakítása** valósult meg, ezt követték a **dekorációs és arculati munkák**. A kivitelezéssel külsős vállalkozókat bízunk meg, a festési munkákat karbantartó részlegünk munkatársai végezték. A beruházással kapcsolatosan **4 414 E Ft** összeget aktiváltunk rá az üzletre. A **Rákóczi út 34.** szám alatti **hús- és hentesáru** szakkereskedésnek otthont adó **üzlethelyiség bejárati ajtó cseréjének** kérdésében született döntés. A munkára külső vállalkozó segítségét vettük igénybe. A munkálatok **1 723 E Ft** értékű - érintett üzletre történő - ráaktiválása megtörtént.

Folyamatban lévő, **üzembe nem helyezett** beruházás az Arany János utca 6. szám alatti elektromos hálózat fejlesztés 2 015 E Ft, valamint a Rákóczi út 6. szám alatti 1 584 E Ft összegben. **Az üzembe helyezés időbeli csúszásának oka a szakhatósági engedélyek hiánya.**

adatok Ft-ban				
Megnevezés	Bruttó érték (Ft)	2021. évi halmozott értékcsökkenés (Ft)	2022. évben elszámolt értékcsökkenés (Ft)	Nettó érték (Ft)
Vagyoni értékű jogok	930 000	840 000	90 000	0
<b>Immateriális javak</b>	<b>930 000</b>	<b>840 000</b>	<b>90 000</b>	<b>0</b>
Telek	12 561 000	0	0	12 561 000
Nem lakás célú ingatlanok	854 147 765	218 155 227	16 983 191	619 009 347
Műszaki berendezés	1 692 529	1 278 504	100 757	313 268
Egyéb felszerelések	14 989 604	10 331 187	1 990 927	2 667 490
Befejezetlen beruházás	3 599 254	0	0	3 599 254
<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>886 990 152</b>	<b>229 764 918</b>	<b>19 074 875</b>	<b>638 150 359</b>
<b>Befektetett eszközök összesen:</b>	<b>887 920 152</b>	<b>230 604 918</b>	<b>19 164 875</b>	<b>638 150 359</b>

Az üzleti ingatlanállomány a tárgyi eszköz állomány nettó értékének ca. a 31,04 %-át alkotja.

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 járulékaik 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.

**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 **mezőgazdasági és egyéb művelési ágú ingatlanok hasznosítási feladatainak ellátása érdekében a vagyonkezelői jogot, vagyonkezelői jog létesítésével** - az erre a célra létrejött vagyonkezelői szerződéssel - **a KIK-FOR Kft. részére adta át.** Kecskeméti Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között 2007. január 31. napján kelt vagyonkezelői szerződés módosítását Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése 157/2015. (VI.25.) határozatával elfogadta. A vagyonkezelői szerződés újabb módosítását a Tulajdonos a 150/2021. (XII.16.) számú közgyűlési határozatával kezdeményezte, mely 2022. január 07. napi keltezéssel elkészült. A szerződés módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal továbbra is érvényben maradtak. A szerződésben foglalt kötelezettségének eleget téve **a vagyonkezelő a 2022. évre szóló vagyongazdálkodási koncepcióját elkészítette, annak előterjesztését a Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése a 150/2021. (XII.16.) számú közgyűlési határozatával elfogadta,** mely alapján végzi vagyonkezelői tevékenységét a Kft.

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyongazdálkodási Csoportjának részére negyedéves rendszerességgel megküldjük az önkormányzati vagyonkezelési ágazat gazdálkodásának időszaki elszámolását, majd a tárgyidőszakra egész vonatkozóan az éves elszámolást is elkészítjük.

### **2022. évben elvégzett főbb vagyonkezelési tevékenység felsorolása**

- A külterületi mezőgazdasági ingatlanok bérbeadással történő folyamatos hasznosítása, leendőbeli bérlőkkel történő egyeztetés és azok tájékoztatása a haszonbérleti szerződéssel kapcsolatosan.
- Beadott kérelmek alapján a vagyonkezelésbe adott külterületi és belterületi ingatlanok értékesítésének előkészítése.
- A bérbeadással nem hasznosított külterületi, illetve belterületi ingatlanok folyamatos bejárása.
- Kecskemét belterület 0445/30 hrsz. (Platán u.) alatt elhelyezkedő ingatlan telekalakításával, közművesítésével kapcsolatos ügyintézés.
- Kecskemét, Harkály u. II. ütem, áramlekötések helyszíni ellenőrzése, közterületeken telepített vízórák átjelentése.
- Kecskemét, 10955/220 hrsz. alatti Kálty Márk utcában lévő terület előkészítése értékesítéshez, telekalakítás, út leadásának intézése.
- Kecskemét, 11747 hrsz. alatti Boróka utcában található ingatlannal kapcsolatosan a vagyonkezelő hozzájárulásának elkészítése, kezdeményezés az ingatlan vagyonkezelésből történő kivételére.
- Kecskemét, Darázs u. 23. szám alatti ingatlan helyszíni bemutatása.
- Kecskemét, Vacsí köz 4. szám alatti ingatlan bontás tényének átvezetésével kapcsolatosan hatósági bizonyítvány megkérése, telekalakítás megrendelése.
- Kecskemét, 2998/1 hrsz. alatt nyilvántartott Dózsa György utcában található ingatlan fakivágásának és tereprendezésének intézése, vállalkozási szerződés megkötése; a vállalkozási szerződésben foglalt teljesítésének felülvizsgálata.
- Kecskemét, Kápolna rét bérbeadásával és lakossági bejelentéssel kapcsolatos ügyintézés; tiltó táblák kihelyezésének koordinálása.
- Folyamatos helyszíni bejárás külterületi ingatlanok értékelése miatt beadott vételi kérelmek alapján.
- Hátralékokkal kapcsolatos ügyintézés.
- Haszonbérleti szerződések megkötése, illetve meghosszabbítása; tárgyalás a haszonbérlőkkel szerződésmódosítás ügyében.
- Vagyonkezelési tevékenységgel kapcsolatos általános ügyintézés.
- Vagyonkezelői jogról lemondó nyilatkozatok elkészítése külterületi ingatlanok értékesítése tárgyában.
- Külterületi ingatlan értékesítés céljából történő értékelése.
- 2023. évi vagyongazdálkodási koncepció elkészítése, egyeztetés a tulajdonossal.

## A vagyonkezelési szerződés hatálya alá tartozó földterületek

Megnevezés	2021. év					2022. év					Változás (előző évhez képest)
	Ingatlan nagysága ca. (m <sup>2</sup> )	Ingatlanok darabszáma	Ing. bruttó értéke (E Ft)	Ebből: haszonbérbe adott		Ingatlan nagysága	Ingatlanok darabszáma	Ing. bruttó értéke (E Ft)	Ebből: haszonbérbe adott		
				ca. nm	db				ca. nm	db	
Mezőgazdaságiak	2 296 764	276	40 541			2 280 410	271	40 406			-16 354
Belterületiek	124 209	58	87 317	1 244 013	107	117 923	56	82 724	1 366 206	114	-6 286
<b>Összesen</b>	<b>2 420 973</b>	<b>334</b>	<b>127 858</b>	<b>1 244 013</b>	<b>107</b>	<b>2 398 333</b>	<b>327</b>	<b>123 130</b>	<b>1 366 206</b>	<b>114</b>	<b>-22 640</b>

Az ágazat 25 941 E Ft nettó árbevételt realizált, 2 059 E Ft egyéb bevétel mellett. A földterületek haszonbérbeadásából származó árbevétel 37,5 %-kal emelkedett 11 332 E Ft összegre. A tárgyév során 12 073 E Ft összegű anyagjellegű, és 12 175 E Ft személyi jellegű ráfordítás, valamint 908 E Ft időszaki elszámolt értékcsökkenés és 152 E Ft egyéb ráfordítás merült fel. Az ágazatot 4 349 E Ft általános költség terhelte, az időszak eredménye -1 366 E Ft volt.

A vagyonkezelési tevékenység pénzügyi elszámolását követő megbízási díj összege

Időszak	Vagyonkezelés megbízási díja	
	adatok Ft-ban	
2022. I. n.év	9 89 211	
2022. II. n.év	3 123 503	
2022. III. n.év	725 354	
2022. IV. n.év	4 555 228	
<b>Összesen</b>	<b>9 393 296</b>	

### Ingatlanon végzett felújítás

2022. augusztusában az Országgyűlési Hivatal megkereséssel élt Társaságunk felé, miszerint a Kecskemét Megyei Jogú Város közgyűlése által 2015. július 01. napjával a 20326-5/2015. számú vagyonkezelői szerződés keretében a KIK-FOR Kft-nek vagyonkezelésbe adott Kecskemét, **Aradi vértanúk tere 2. fszt. 62.** (hrsz.: 3791/21/A/62) szám alatt található 50 m<sup>2</sup> nagyságú egyéb helyiséget részlegesen fel szeretnék újítani. A tulajdonos hozzájárulását a Kft. megkérte. A tulajdonosi hozzájárulás megadásának feltétele volt, hogy az önkormányzatnak a felújításból, az ehhez szükséges munkálatokból eredő anyagi kötelezettség ne terhelje. Mindezek alapján a KIK-FOR Kft. az érintett irodán értéknövelő munkálatokat valósított meg **nettó 6 914 E Ft összegben**, melyet a Kft. könyveiben az 1237-es főkönyvi számon tart nyilván. A felújításhoz kapcsolódóan **könyveszokrény és szalagfüggöny** üzembe helyezése történt meg összesen **917 E Ft** értékben.

**2022. évben befejezett peres eljárás:** A Kecskeméti Járásbíróság előtt 22.G.22.109/2020. számú perben a Kft. II. rendű alperesként vett részt, vagyonkezelt ingatlan elbirtoklása jogcímen indult polgári peres eljárás. A bíróság megítélése szerint megállapítható az, hogy a perbeli ingatlan vonatkozásában a felperesek oldalán hiányzott a hivatkozott elbirtoklási idő alatt a sajátjakénti birtoklás szubjektív tudata már az elbirtoklás általuk megjelölt kezdő időpontjában, melyre figyelemmel keresetük nem volt teljesíthető. A fentiekre tekintettel a bíróság a felperesek keresetét nem találta megalapozottnak.

## Egyéb tevékenység

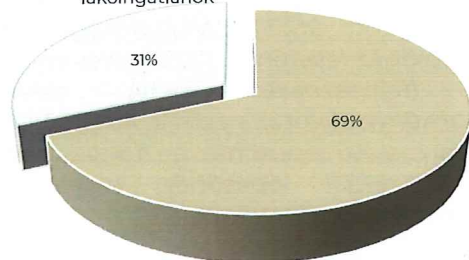
A KIK-FOR Kft. egyéb tevékenysége ágazaton mutatja be Homokbánya 240 db lakóingatlan üzemeltetési feladatainak ellátását.

Homokányai lakóingatlanok lépcsőházanként

	Megnevezés / m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	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

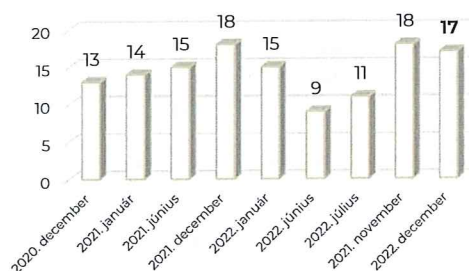
Homokbánya térségében lévő Megbízási szerződés szerint üzemeltetett lakóingatlanok Megbízási szerződés alapján bérbeadással hasznosított lakások 69 %-a költségalapú-pályázat útján adható bérbe, míg 31 %-a bérlőkijelölési joggal érintett lakóingatlan. Homokbányán mindösszesen 240 darab lakással rendelkezünk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

M megbízási szerződés alapján kezelt lakóingatlanok



- Költség alapon pályázat útján bérbeadható
- Bérlőkijelölési joggal érintett lakások

M megbízási szerződés alapján kezelt üresen álló lakások száma (db)



adatok db-ban

Üresen álló ingatlanok megoszlása	Fordulónapi állomány	Nagyobb felújítási igény	Kisebb felújítási igény
Bérlőkijelöléses	9	3	6
Költség alapú - pályázatos	8	2	6
<b>Összesen</b>	<b>17</b>	<b>5</b>	<b>12</b>

Az elmúlt években a Homokbányai ingatlanok népszerűsége igen nagy, folyamatos az érdeklődés és a kereslet az ingatlanokra, azonban néhány lakóingatlan felújítást igényel. A fordulónappal 118 darab szerződés határozatlan, 104 darab lakás esetében pedig a szerződés lejáratát határozott időre szól (2021. év - 2032. év, ebből 11 db bérlőkijelölési joggal érintett) 17 db lakás üresen áll, jogcím nélküli bérlőnk 1 db van. 2022. évben 20 új szerződést kötött, 25 szerződést hosszabbított társaságunk, 20 bérleményt adtak vissza a lakók. A bérlők átlagosan 10-11 évet tartózkodnak a lakásokban.

A megüresedés legfőbb oka

- lakás vásárlása (Falusi CSOK, Babaváró Hittel)
- családi ház építése
- végrehajtás-kilakoltatási eljárás
- elhalálozás
- nagyobb albérletbe való költözés
- másik városban vállalt munkát



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.

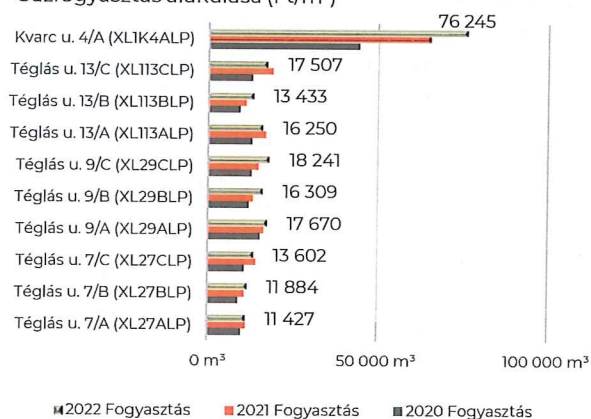
adatok E Ft-ban

Megnevezés	Bevétel	Kiadás	Egyenleg
I. ütem	16 512	18 834	-2322
II. ütem	16 512	17 908	-1396
<b>Összesen</b>	<b>33 024</b>	<b>36 742</b>	<b>-3718</b>

2022. évi energia árak drasztikus emelkedése kiemelten érintette homokbányai lakóházak üzemeltetését tekintettel arra, hogy a lakossági díjszabás legmagasabb egységárán 747 Ft/m<sup>3</sup> díjon számlázta a szolgáltató az időszakai fogyasztás ellenértékét. Erre tekintettel Társaságunk hónapokon keresztül egyeztetett a szolgáltatóval, és az egyeztetés eredménytelenségére tekintettel támogatási kérelmet nyújtott be az önkormányzat illetékes osztálya részére. További egyeztetéseket követően a Tulajdonosi közbenjárás eredményeként a szolgáltató elismerte a Kft. jogát a társasházi kedvezmény igénybevételére és visszamenőlegesen 2022. augusztus 1. napjáig vállalta rendezni a helyzetet és a fordulónapot követően megkezdte a számlák helyesbítését.

A lakás használattal összefüggésben szolgáltatott gázfogyasztás alakulása

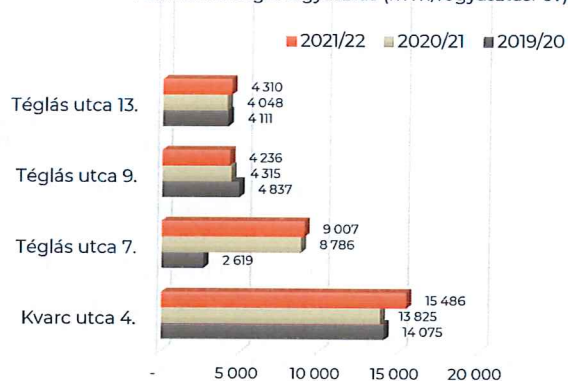
Gázfogyasztás alakulása (Ft/m<sup>3</sup>)



Az időszakai ráfordítások közül legnagyobb ráfordítást a közüzemi díjak jelentették. Az üzemeltetés felmerült költsége is emelkedett az időszak alatt. A lépcsőházi közös energiafelhasználás elenyésző volt. A homokbányai bérlők fogyasztásuk alapján számításaink szerint a rendelettel meghatározott 2523 kWh/év/mérésipont, illetve földgáz esetén a 1729 m<sup>3</sup>/év/mérésipont (felhasználási hely) szerinti kedvezményes kvótába esnek. A Kvarc utca 4/A. szám alatti lépcsőház gázfogyasztásán kívül a többi lépcsőház fogyasztása kiegyensúlyozottan alakult.

Egyéb tevékenység ágazaton szerepeltetjük a háztömbök fűtés- és melegvíz-szolgáltatás elszámolt bevételét és kiadását, mely során a felmerült költségek megtérítését a meghatározott egységáron a bérlők részére számlázzuk, az év során 33 315 E Ft volt ennek összege. A villamos energiafelhasználás számottevően nem változott az előző időszakokhoz viszonyítva. Elszámoló számla kiállítása folyamatban van, így bízunk benne, hogy a kvóta alatti fogyasztást itt is figyelembe veszi a szolgáltató.

Villamos energia fogyasztás (kWh/fogyasztási év)



A Kft. az ágazati eredménylevezetésében 26 095 E Ft egyéb bevételt határolt el a 2022. július és december időszakai földgázfelhasználás szolgáltató általi többlet számlázásával összefüggésben, melyre az önkormányzat támogatását kérte.

Homokbánya lakbérbevétel és kiadás alakulása

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Lakbér számlázás (bevétel)	Kiadás	Különbözet
Homokbányai I. ütem lakbér	42 562	42 469	93
Homokbányai lakások II. ütem lakbér	34 784	34 360	424
<b>Összesen</b>	<b>77 346</b>	<b>76 829</b>	<b>517</b>

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a munkaerőpiaci mobilitást elősegítő munkásszállás építéséhez nyújtható támogatásról szóló 23/2017. (II. 3.) Korm. rendelet alapján szálláshely kialakítására támogatást nyert el, az épület műszaki átadás-átvétele 2020. január 29-én sikeresen lezárult. Az önkormányzat a támogatásból megvalósuló szálláshely bérbeadására bérleti szerződést kötött Kecskemét nagy vállalatával. A bérlet keretében összesen 300 fő elhelyezésére is alkalmas épületben szerződés szerint 138 fő elhelyezése vált biztosítottá. Az épület **karbantartási-, az üzemeltetéséhez kapcsolódó portaszolgálati és ügyfélkezelési adminisztrációs feladatokat, valamint a dolgozói apartmanok takarítási feladatait** a KIK-FOR Kft. látta el.

A szolgáltatás nyújtással kapcsolatban felmerült költségek és ráfordítások

*adatok Ft-ban*

Megnevezés	Összesen
Anyagköltség	473 743
Igénybe vett szolgáltatás	10 675 295
Egyéb szolgáltatás	1 412
Bruttó bér	14 738 240
Személyi jellegű egyéb kifizetés	1 388 676
Bérráulékok	1 946 993
Értékcsökkenés	95 415
Egyéb ráfordítás	0
<b>Összesen</b>	<b>29 319 774</b>

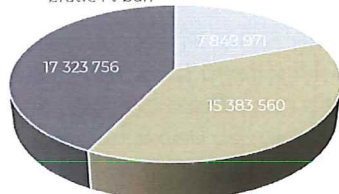
Homokbánya térségében, a Vályogvető utca 50/A szám alatti ingatlantömb felújításához kapcsolódó, az Önkormányzat által elnyert támogatásban meghatározott számú munkavállaló foglalkoztatását vállalta. Ebben a KIK-FOR Kft is részt vállalva volt regisztrált álláskeresőket vett állományba különböző munkakörökben, vállalva ezzel a szerződés 4.4. pontja alapján a minimum 5 fő napi 8 órában történő foglalkoztatását.

#### Menekültek elhelyezésével kapcsolatos kiadások részletezése

Magyarország az Ukrajnában kialakult fegyveres konfliktus elől menekülő, Ukrajna területéről 2022. február 24-én vagy azt követően Magyarország területére érkezett ukrán állampolgársággal, vagy ukrán-magyar kettős állampolgársággal rendelkezőkre nézve az 56/2022.(II.24) Korm. rendeletben ideiglenes védelmet rendelt el. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata – a humanitárius katasztrófa tekintettel – rendelkezésre bocsátotta a menekültek elhelyezésére a 21934/2 hrsz-ú, természetben 6000 Kecskemét **Vályogvető utca 50/A szám alatt található dolgozói apartmanház 21 db lakóegységét.** A gyűjtőponton keresztül érkező, illetve az Önkormányzat külön kérésére odarendelt menekültekkel kapcsolatosan az átlaglétszám napi 70 fővel nőtt, így jelentős többletfeladatok merültek fel, melynek időszaki költsége **7 603 E Ft** volt.

A homokbányai dolgozói apartmanszálló feltöltöttsége: a lakott napok száma 8 716 nap, a KIK-FOR Kft. részéről 288 nap volt az igénybevétel. A 138 férőhelyes apartmanszálló éves kapacitásához viszonyítva a **9 004 lakott nap 17,88 %-os kihasználtságot jelent.** 2022. március, április, május, június, július, augusztus, szeptember, október, november és december hónapban a menekültek tartózkodási napjainak számának összegével együtt **a kihasználtság éves mértéke 32,35%.**

Homokbánya apartmanház éves üzemeltetés bevétele  
bruttó Ft-ban



portaszolgálat    •    takarítás    •    karbantartás

KMJV Önkormányzata, mint megrendelő az üzemeltetési, szolgáltatási csomag egyes elemeit tekintve a takarításra 15 383 E Ft, a portaszolgálat biztosítására 7 850 E Ft, a karbantartási keretszerződésre 17 324 E Ft, mindösszesen bruttó 40 557 E Ft pénzügyileg teljesített bevételt biztosított a KIK-FOR Kft-nek az időszak alatt.



**Egyéb tevékenység ágazat ráfordításai között jelenik meg a volt „Tó Hotel”** épületkomplexumában és területén 2022. évben végzett fenntartási feladatok. A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 113/2021. (X.21.) határozatában döntött a kecskeméti 10981/1 hrsz-ú, 1 ha 4923 m<sup>2</sup> területű, „kivett szálloda” elnevezésű ingatlan üzemeltetési jogának ingyenes átruházásáról. Az ingyenes hasznosítási szerződés 2021. december 31-én lépett hatályba. A szerződés értelmében az ingatlan üzemeltetése, szabályszerű működtetése, karbantartása, állagának megóvása a KIK-FOR Kft. kötelessége. Ezen feladatának a Kft. eleget tett és területrendezéssel kapcsolatban személyi jellegű ráfordításokat számolt el, valamint kitűzette az ingatlan területét. A Kft. egy alkalommal a Jazz Fesztivál időtartalmára Jazzfőváros Kft. részére 2022. július 28. napjától kezdődően használatba adta ingyenesen 2022. augusztus 8. napjáig ingyenesen használatba adta az ingatlant a baleset-és kárveszély áthárítása mellett.

2022. évben felmerült összes költség 567 E Ft volt. A jövőbeni hasznosítása érdekében döntéselőkészítő anyagok összeállítása folyamatban van.

### Egyéb hasznosítás alá vont saját tulajdonú ingatlanok

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, a KIK-FOR Kft. tulajdonosaként 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: **a Társaság kizárólag lakások kialakítása, és azok bérbeadás, vagy ingyenes használatba adás** útján történő hasznosítása céljából használhatja, melyről a számviteli törvény szerint elkészített és benyújtott éves beszámolóval egyidejűleg, annak keretében számoljon be az alapító részére.

### 132/2018. (VI.21.) határozat által érintett lakóingatlanok

Cím	HRSZ	m <sup>2</sup>	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
<b>Összesen:</b>		<b>143</b>	

A 4 db egyéb hasznosítási eljárás alá vont lakóingatlanok tárgyi eszköz állományának nettó értéke a Kft. mérlegében szereplő tárgyi eszköz értékének ca.0,99 %-át adja.

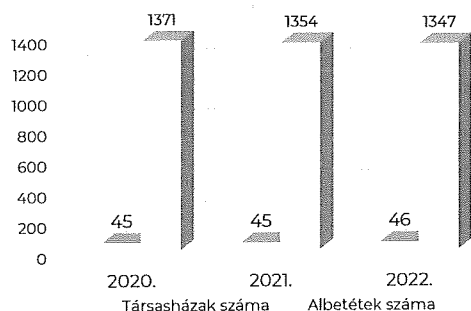
Cím	HRSZ	m <sup>2</sup>	adatok Ft-ban			
			Bruttó érték	Elszámolt écs.	Tárgyévi écs.	Nettó érték
Csilléri u.9-11.Fsz.1. telek	7059/2/A/1		1 030 000	0	0	1 030 000
Csilléri u.13-15.Fsz.4. telek	7059/2/B/4		1 030 000	0	0	1 030 000
Csilléri u.13-15.1/8. telek	7059/2/B/8		1 030 000	0	0	1 030 000
Serfőző u.1. telek	3111		2 100 000	0	0	2 100 000
Csilléri u.9-11.Fsz.1.	7059/2/A/1	33	3 970 000	354 594	79 403	3 615 406
Csilléri u.13-15.Fsz.4.	7059/2/B/4	33	3 970 000	354 594	79 403	3 615 406
Csilléri u.13-15.1/8.	7059/2/B/8	33	4 770 000	426 015	95 396	4 343 985
Serfőző u.1.	3111	44	4 000 000	357 269	80 002	3 642 731
		<b>143</b>	<b>21 900 000</b>	<b>1 492 472</b>	<b>334 204</b>	<b>20 407 528</b>

Az egyéb tevékenység ágazat 181 340 E Ft bevételt és 28 363 E Ft egyéb bevételt mellett, 170 193 E Ft összegű anyagjellegű, és 52 149 E Ft személyi jellegű ráfordítás, valamint 2 384 E Ft időszaki elszámolt értékcsökkenés és 1 193 E Ft egyéb ráfordítást számolt el. Az ágazatot 38 828 E Ft általános költség terhelte, az időszak eredménye -55 043 E Ft volt.



## Társasházkezelési ágazat 2022. évi tevékenységének bemutatása

A KIK-FOR Kft. a társasházkezelési tevékenységét döntő részben az értékesített Kezelt társasházak és albetétek száma (db)



önkormányzati lakásokból alakult társasházközösségek szerződéses megbízásai alapján végzi. A társaság tevékenységi körén belül a társasházkezelési üzletág fejlesztése prioritásként szerepelt, melynek eredményeként fordulónapra szelőan 46 db társasházban mintegy **1347 db lakás, üzlet és iroda, valamint garázs közös képviseletét látja el**, mely magába foglalja a teljeskörű ügyintézői és számviteli szolgáltatás nyújtást, valamint a műszaki támogatást is.

A társasházkezelési feladatokat 2 fő szakképzett társasházkezelő végzi, az ágazat irányítása, ellenőrzése és szakmai felügyelete a bérlakás- és társasházkezelési osztályvezető kompetenciája.

## A nagyobb jelentőségű felújítási munkálatokon felül több társasháznál zajlottak egyéb felújítási, karbantartási munkálatok.

Ssz.	Társasház neve	2022. évi beruházások, felújítási munkanemek
1.	Bocskai u. 1-1/A	- 2 db lépcsőház teljes terjedelemben történő festés, mázolás
2.	Botond u. 1.	- lépcsőház 2 db bejárati ajtó korszerűsítése, cseréje - társasház oldalsó falának teljes terjedelemben történő vakolat javítása, nemes vakolat felhelyezése
3.	Fadrusz János u. 10-12.	- társasház udvari terület betonozása
4.	Frangepán stny. 4.	- lépcsőház teljes terjedelemben történő festése, mázolás - részleges tetőszigetelés kivitelezése - hőmennyiségmérők korszerűsítése - kaputelefon korszerűsítése
5.	Katona J. u. 7.	- lépcsőházi elektromos világítás korszerűsítése - elektromos gépjármű behajtó kapu korszerűsítése
6.	Lóverseny u. 45-47.	- bejárati nyílászárók cseréje
7.	Majális u. 2.	- társasház lépcsőház előtti, teljes terjedelemben történő gázvezeték felújítása
8.	Munkácsy u. 1.	- fűtési költségmegosztók cseréje
9.	Rákóczi u. 10-12.	- 2 db lépcsőház festés teljes terjedelemben történő festés, mázolás - lépcsőházi postaládák korszerűsítése, cseréje
10.	Sétatér u. 7-9.	- bejárati nyílászárók cseréje
11.	Teleki L. u. 2-4.	- tetőszerkezet részleges felújítása - 1 db lépcsőház komplett szennyvíz elvezető strang cseréje - társasház előkertjének kialakítása (termőföld feltöltés, fűvesítés)
12.	Wesselényi u. 6.	- homlokzat végfalainak, tetőszerkezet találkozási pontjánál teljes terjedelemben történő vakolat javítása, bádogozása

A KIK-FOR Kft. munkatársai által készített és előterjesztett éves beszámolókat a szakmai munkatársak határidőre elkészítették és a tulajdonostársak elé terjesztették elfogadásra, a beszámoló közgyűlések rendben zajlottak, a társasházkezelői megbízások meghosszabbításra kerültek, illetve közös képviseleti díj emelésére is sor került számos társasházban.

Elmondható, hogy a KIK-FOR Kft. által kezelt társasházak jelentős hányada elavult műszaki állapotban van, a lakóközösség körében pedig a felelős tulajdonosi szemléletmód kialakulóban van. Társasházkezelőként éppen ezért célkitűzésünk, hogy a házak általános műszaki állapotát javítsuk. Ennek körében a halasztást nem tűrő beavatkozásokat lehetőség szerint azonnal elvégezzük, a közép- és hosszútávon ütemezhető feladatok vonatkozásában pedig egyrészt megfelelő irányt kijelölő közgyűlési határozatokat terjesztünk elő, másrészt társaságunk közreműködik a felújítási munkákhoz szükséges anyagi források megtalálásában.

Az ágazat 20 464 E Ft bevételt realizált az év során, 1 749 E Ft összegű anyagjellegű, és 15 675 E Ft személyi jellegű ráfordítás, valamint 34 E Ft időszakai elszámolt értékcsökkenés elszámolása mellett. Az ágazatot 3 018 E Ft általános költség terhelte, az üzemi (üzleti) eredménye 30 E Ft volt.

## Külső vállalkozási tevékenység

2022. évben a KIK-FOR Kft. jelentős vállalkozási megbízásokat teljesített főként a **Lánchíd utcai bölcsőde és óvoda területén**; energetikán felüli kültéri kerítések, térburkolatok felújítását, tereprendezési-, lakatos-, felületképzési munkákat és járulékos feladatokat végezte. A Megrendelő által biztosított aszfalt burkolat helyett új térkőburkolat, kerítés kiépítése, valamint a bejáratoknál található korlátok felújítási munkáinak elvégzése történt meg. A kivitelezői munka ellenértéke 8 724 E Ft +Áfa, mely mindösszesen bruttó 11 080 E Ft összeg. A bontási munkák elvégzésével a vállalkozónkat bízta meg.

adatok forintban

Megnevezés	Nettó összeg
Bevételek összesen	8 724 210,-
Kiadások összesen	7 811 400,-
Közvetlen Eredmény	912 810,-
Általános költséghányad	859 254,-
Tárgyi munka eredménye	53 556,-

A tárgyidőszak alatt jelentős megbízásként kezeltük a Lánchíd utca 16. szám alatt található, **Kálmán Lajos Óvoda Lánchíd utcai Óvoda** tárgyi munkáinak elvégzését, ami a helyszíni bejáráson elhangzottak alapján a Megrendelő által biztosított aszfalt burkolat helyett új térkőburkolat, az új térkő mentén új kerítés és kapu kiépítése, valamint a meglévő gyalogos és autóforgalmat biztosító kapu bővítése, továbbá új aszimmetrikus kapu kiépítése volt. A kivitelezői munka ellenértéke 15 972 E Ft + Áfa, a bontási munkák elvégzésével szintén vállalkozónkat bízta meg.

adatok forintban

Megnevezés	Nettó összeg
Bevételek összesen	15 971 645,-
Kiadások összesen	13 854 200,-
Közvetlen Eredmény	2 117 445,-
Általános költséghányad	1 523 962,-
Tárgyi munka eredménye	593 483,-

Ezen az ágazaton mutatjuk ki a **Homokbánya 240 db lakóingatlanát érintő** - KMJV által megrendelt - **felújítási munkákat**. A tárgyidőszakban **21 db megrendelést teljesített a Kft.** Az idei évben tartozékokat érintő csere vált szükségessé a Téglás utca 7/A., 7/C., 9/B., 13/B. lépcsőházaknál. Nagy összegű megrendelés teljesített a Kft. a **Kvarc utca 4/B. szám alatti lépcsőházban** lévő **lépcsőburkolat** felújítási munkáinak befejezésével, mely során a lépcsőház padlóburkolatának részleges felújítása valósult meg: lépcső élvédők és taposók bontása, új élvédők ragasztása, lépőfelület ragasztása, 9 db pihenő és előtér bontása, pihenő és előtér előkészítése, pihenő ragasztása. A **Kvarc utca 4/D. 2. emelet 4. szám alatti 62 m<sup>2</sup>-s lakóingatlan teljeskörű felújítására került sor**. A villamos hálózat felújítása során a szabványnak már nem megfelelő kismegszakítók korszerűsítésére, biztonsági áram-védőkapcsoló (Fi-relé) beépítésére, foglalatok, dugaljak cseréjére került sor. A felújítási munkát követően az ingatlanok érintésvédelmi felülvizsgálata történt meg. A Fi-relé elektromos zárlat esetén automatikusan lecsapja a lakáshoz tartozó összes kismegszakítót (baleset mentesítés, életvédelem). Új tűzhely beszerelése, beüzemelése, gázoldali bekötése, próbaüzem. Meglévő gáztűzhely bekötő csövének és golyós csapjának érvényes előírások szerinti átalakítása. Beépített konyhabútor cseréje és gépészeti szerelvények részleges felújítására került sor, új padlóburkolat került kivitelezésre és felburkolat is felújításra került. A **Téglás utca 7/B. 3. emelet 3. szám alatti 43 m<sup>2</sup>-es lakóingatlan** is felújításra került.

adatok forintban

Sor-szám	Cím	Számla száma	Anyagköltség bruttó tény	Munkadíj bruttó tény	Fizetendő	Számla kelte	Teljesítés dátuma
1.	Kvarc utca 4/A 4/10.	GYE/25/22	49 022	63 322	112 344	2022.04.20	2022.04.13
2.	Kvarc u. 4/A 3/7	GYE/115/22	46 490	23 495	69 985	2022.11.28	2022.12.28
3.	Kvarc u. 4/B 2/6	GYE/116/22	61 237	23 495	84 732	2022.11.28	2022.12.28
4.	Kvarc u. 4/B Lp.	GYE/118/22	963 041	1 021 994	1 985 035	2022.12.01	2022.12.21
5.	Kvarc utca 4/D 4/10.	GYE/37/22	69 000	40 559	109 559	2022.05.04	2022.05.02
6.	Kvarc utca 4/D II/4	GYE/124/22	983 426	2 305 437	3 288 863	2022.12.12	2022.12.28
7.	Téglás 13/A IV/19	GYE/113/22	505 119	708 226	1 213 345	2022.11.24	2022.12.28
8.	Téglás 13/B tágulási tartály	GYE/123/22	117 475	78 632	196 107	2022.12.12	2022.12.28
9.	Téglás 7/C tágulási tartály	GYE/72/22	85 000	78 632	163 632	2022.08.24	2022.08.15
10.	Téglás u. 13/C 3/14	GYE/111/22	41 579	72 136	113 715	2022.11.24	2022.12.28
11.	Téglás u. 7/B fszt/2	GYE/129/22	106 950	84 135	191 085	2022.12.14	2022.12.21
12.	Téglás utca 13/C 3/15.	GYE/114/22	741 860	898 703	1 640 563	2022.11.24	2022.12.28
13.	Téglás utca 7/A fszt/2.	GYE/97/22	575 689	642 533	1 218 222	2022.11.04	2022.11.29
14.	Téglás utca 7/A szivattyú csere	GYE/65/22	338 035	168 910	506 945	2022.08.18	2022.08.15
15.	Téglás utca 7/B III/13	GYE/125/22	278 564	1 730 829	2 009 393	2022.12.13	2022.12.21
16.	Téglás utca 7/C 1/8.	GYE/93/22	45 571	98 585	144 156	2022.11.04	2022.11.29
17.	Téglás utca 9/A 2/11.	GYE/47/22	253 490	464 256	717 746	2022.06.17	2022.06.19
18.	Téglás utca 9/A/B/C	GYE/95/22	165 100	46 025	211 125	2022.11.04	2022.11.29
19.	Téglás utca 9/B 2/12.	GYE/94/22	9 959	33 359	43 318	2022.11.04	2022.11.29
20.	Téglás utca 9/B keringető szivattyú	GYE/56/22	979 345	168 910	1 148 255	2022.07.12	2022.07.06
21.	Kvarc u. 4/D 1/3	GYE/121/22	65 745	40 005	105 750	2022.12.09	2022.12.28
	<b>Mindösszesen</b>		<b>6 481 697</b>	<b>8 792 178</b>	<b>15 273 875</b>		

A 2022. június 24-én létrejött vállalkozási szerződés alapján a 6000 Kecskemét, Széchenyi sétány 4. I/101.; III/303.; V/527.; VI/604.; VI/614.; VI/630. szám alatti lakásingatlanok összes helyiségét érintő teljeskörű gépészeti, villamos és építőmesteri felújítására került sor.

adatok forintban

Megnevezés	Nettó összeg
Bevételek összesen	40 796 409,-
Kiadások összesen	32 050 896,-
Közvetlen Eredmény	8 745 513,-
Ágazatra jutó általános költséghányad	3 525 599,-
Tárgyi munka eredménye	5 219 914,-

**Kecskemét, Bajcsy Zs. krt 2. szám "A" épületében lévő III/29,30,32 irodák** burkolatainak, felületképzéseinek, nyílászáróinak és beépített bútorainak szükség szerinti felújítása cseréjére kapott társaságunk megbízást.

adatok forintban

Megnevezés	Nettó összeg
Bevételek összesen	5 905 512,-
Kiadások összesen	4 210 550,-
Tárgyi munka eredménye	1 694 961,-
Ágazatra jutó általános költséghányad	463 160,-
Tárgyi munka eredménye	1 231 801,-

Az ágazat 91 376 E Ft bevételt realizált az év során, 68 899 E Ft összegű anyagjellegű, és 17 544 E Ft személyi jellegű ráfordítás, valamint 2 664 E Ft időszaki elszámolt értékcsökkenés elszámolása és 168 E Ft egyéb ráfordítás mellett. Az ágazatot 15 312 E Ft általános költség terhelte, így a közvetlen költségek fedezete biztosított volt, az ágazat eredménye -14 636 E Ft.

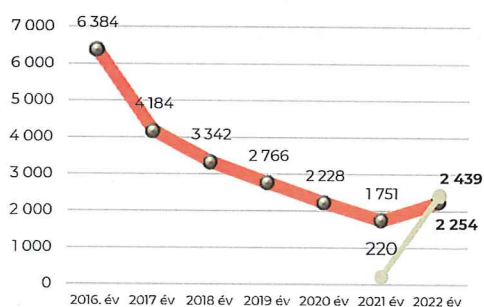


## Saját tulajdonú (lakó)ingatlanok 2022. évi hasznosítása Téglás utca 5. szám alatti ingatlancsoport hasznosítása

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, a KIK-FOR Kft. tulajdonosaként 2014. január 1. napjától a Kecskemét, Téglás utca 5. szám alatti 21920/3 hrsz-ú ingatlant a Kft. számára a 353/2013. (XII.19.) számú közgyűlési határozatával apportálta.

Az ingatlancsoport hasznosítása jól bevált módszertan alapján, gördülékenyen történik. A lakáságazat részről az időszak kihívásai az alábbiak voltak: az épület mögött lévő zárt parkoló alkalmatlanná vált a funkció szerinti használatra, ezért alulhasznosítottá vált, azonban minimális ráfordítással - áthelyezve az elválasztókat - használhatóvá lehetne tenni. Emellett megfogalmazódott a kapu automatizálttá tétele, mellyel rugalmasabb lenne a ki-és a beparkolás, arra is tekintettel, hogy a parkoló bejárata előtt egy 9 nm-en megáll a víz nyáron, télen pedig befagy és nehézkes a kapu kinyitása és zárása. A kerékpártároló használata iránti igény megnövekedett, a bővítési lehetőségek vizsgálata és a megvalósítás megtörtént. A játszótér használata iránti igény is megemelkedett, így kisebb átalakítások váltak szükségessé (fű helyett a gumilapok elhelyezését indítványozták a bérlők). Az elmúlt 8 év alatt a kerítés elhasználódott, ezért a 2021. évben elültetett növények mára zöldkerítésként ellátják tervezett funkciójukat. Homokbányán kiemelt feladat a hulladékkezelés, ezért Társaságunk szoros együttműködést alakított ki a DTKH-val.

Pénzügyi műveletek ráfordításainak és bevételeinek változása 2016-2022. év (adatok E Ft-ban)



Az ingatlancsoport árbevétele a terv szerint alakult, azonban pénzügyi műveletek ráfordítása *terv feletti* a BUBOR dinamikus emelkedése miatt. Míg a bázisév során 1 751 E Ft kamatot fizetett meg a Kft., addig csökkenő összegű tőkére a tárgyidőszak alatt 2 267 E Ft kamatterhelésre került sor.

Elkülönítve kezeltük a bérlőkijelölési jog ellenértékének egy részét, mely a tárgyidőszakban ca. 2 439 E Ft pénzügyi bevételt biztosított a Kft. számára.

**Az értékesítés nettó árbevétele a bázisévhez képest 7,9 %-os 3,3 m Ft összegű emelkedést mutat, a követelésállomány 14,74 %-kal, 266 E Ft-tal csökkent.** Az „A” lépcsőház 20 db lakóingatlanának nettó bevételeként 16 748 E Ft realizálódott, a „BC” lépcsőház nettó bevételeinek összege 28 310 E Ft volt, mely kiegészül az időarányos bérlőkijelölési jog egyéb bevételeként megjelenő összeggel, így a „BC” lépcsőház tárgyévi bevétele 43 310 E Ft, mely az U326 ágazati éves bevétel 72,11 %-át biztosítja.

adatok Ft-ban

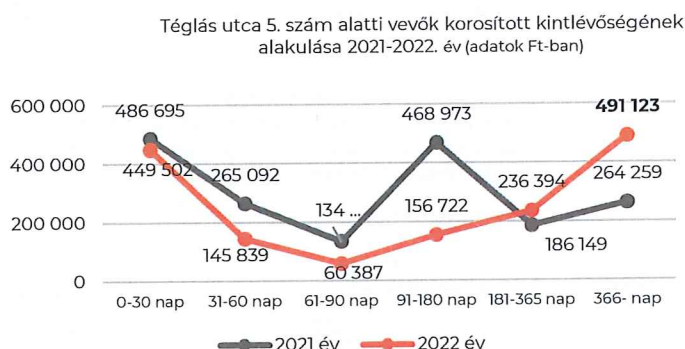
Megnevezés	„A” lépcsőház	Megoszlás		„BC” lépcsőház	Megoszlás		Összesen
		%-ban	%-ban		%-ban	%-ban	
Lakbér árbevétele	12 901 372	38,48%		20 622 255	61,52%	33 523 627	100,00%
Fűtés- és melegvíz bevétele	1 757 870	34,85%		3 285 918	65,15%	5 043 788	100,00%
Működtetés árbevétele	2 016 166	31,41%		4 402 255	68,59%	6 418 421	100,00%
Parkoló használat árbevétele	72 816	100,00%		0	0,00%	72 816	100,00%
<b>Nettó árbevétel</b>	<b>16 748 224</b>	<b>37,17%</b>		<b>28 310 428</b>	<b>62,83%</b>	<b>45 058 652</b>	<b>100,00%</b>
Bérlőkijelölési jog bevétele	0	0,00%		15 000 000	100,00%	15 000 000	100,00%

Az év egyik releváns pénzügyi feladata a követelésállomány kezelése volt, tekintve, hogy a 2021. december 31. fordulónapra vonatkozó kintlévőség 1 806 E Ft volt (594 E Ft, 1212 E Ft), mely jelentősen emelkedett az előző időszak fordulónapjához viszonyítva. 2022. december 31. fordulónapra vonatkozó kintlévőség 1 540 E Ft (305 E Ft, 1235 E Ft), **mely csökkent az előző időszak fordulónapjához viszonyítva.** Előző évhez képest a bérlők tartozása 14,74 %-kal, abszolút összegben 266 E Ft-tal csökkent.



A tartozással rendelkező bérlők számában kismértékű változás tapasztalható. 2021. év fordulónapján az ingatlan csoport 60 bérlőjéből 23 bérlő rendelkezett bérleti díj elmaradással, jellemző az egy hónapot *meg nem haladó* tartozás volt, A bázis évben 4 bérlő rendelkezett 3 hónapot meghaladó tartozással mindösszesen 1 235 E Ft összegben. 2022. év fordulónapján 14 bérlőknek volt tartozása. A 3 hónapot meghaladó tartozást felhalmozó hátraléka 1 013 E Ft (2 fő), tehát mind a követelés állomány összege, mind a tartozással rendelkezők száma dinamikusan csökkent.

Az ágazati kintlévőség fordulónapi korosítási vonaldiagramja jól szemlélteti, hogy a továbbiakban is kiemelten szükséges figyelni a belföldi vevő követelés alakulását, a követeléskezelés eljárást megindítani a fizetési felszólítások kiküldésével és a fizetési meghagyásos eljárások, végrehajtások megindításával behajtani a tartozásokat.



Az ágazat 45 059 E Ft nettó árbevételt és 15 881 E Ft egyéb realizált az év során, 18 453 E Ft összegű anyagjellegű és 12 689 E Ft személyi jellegű ráfordítás, valamint 9 379 E Ft időszaki amortizáció és 1 048 E Ft egyéb ráfordítás mellett. Az ágazatot 7 006 E Ft általános költség terhelte, az időszak eredménye 12 365 E Ft volt.

### 2022. december 31. napi üresen állás alakulása

**Az üresen álló ingatlanok számában és összetételében rendkívül pozitív változás következett be.** 2021. december 31. fordulónapon az „B” lépcsőházban 5 db lakóingatlan (205 nm) állt üresen, míg 2022. december 31. fordulónapon a „BC” lépcsőház 2 db lakóingatlan nem került kiadásra **Az „A” lépcsőházban valamennyi lakás rendelkezett bérlővel, így a fordulónapi hasznosítás 100%-os volt.**

Sorszám	Megnevezés	Üres Státusz kezdete	Alapterület (m <sup>2</sup> )
1	Téglás utca 5 B II/10	2022.09.09.	43
2	Téglás utca 5 C II/12	2022.11.09	43
	Összesen		86

A Téglás utca 5. szám alatti ingatlan csoport tárgyi eszköz állományának összege a Kft. mérlegben szereplő tárgyi eszköz értékének ca. 21,8 %-át teszi ki.

adatok Ft-ban

Megnevezés	Bruttó érték (Ft)	2021.12.31-ig halmozott értékcsökkenés (Ft)	2022. évi értékcsökkenés (Ft)	Nettó érték (Ft)
Téglás u. 5 telek	53 600 000	0	0	53 600 000
Téglás u. 5/A lakások	195 584 765	27 951 656	3 911 635	163 721 474
Téglás u. 5/BC lakások	262 562 000	29 834 660	5 251 234	227 476 106
Téglás u. 5 játszótér	1 079 500	1 079 500	0	0
Parkoló	491 025	0	0	491 025
Kerékpártároló	2 896 510	760 634	144 826	1 991 050
Műszaki berendezés (kazán)	6 248 400	6 248 400	0	0
Egyéb eszközök (számítógép)	199 532	199 532	0	0
Programok, egyéb eszköz	138 218	138 218	0	0
<b>Összesen</b>	<b>522 799 950</b>	<b>66 212 600</b>	<b>9 307 695</b>	<b>447 279 655</b>



## Mátis Kálmán utca 10. szám alatti tömbház lakóingatlanainak hasznosítása

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a KIK-FOR Kft. tulajdonosaként 2018. április 30-án, 2168 hrsz. alatt bejegyzett - 396 m<sup>2</sup> területű kivett lakóház, udvarként nyilvántartott - Mátis Kálmán utca 10. szám alatti ingatlant a Kft. számára az 56/2018. (IV.26.) számú közgyűlési határozatával apportálta, *bérbeadás útján történő hasznosítási cél megjelölésével*. A közgyűlés az apportálásra tekintettel az éves osztalékérválás összegét 15 331 680,- Ft összegben határozta meg.

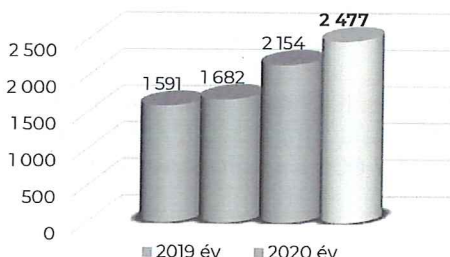
A KIK-FOR Kft. és Kecskemét meghatározó nagyvállalata között 2017. decemberében létrejött, bérlőkijelölési jog átruházásáról szóló szerződésben foglaltak szerint az ingatlantömb rendeltetésszerű használatra és beköltözésre alkalmas állapotba hozatala céljából felújította és bérbeadás útján hasznosítja a tömbház lakóingatlanait, melynek alapterülete 2 156,57 m<sup>2</sup>. A KIK-FOR Kft. elkülönítetten szerepelteti a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti saját tulajdonú lakóingatlan hasznosításával kapcsolatos költségeket, ráfordításokat, bevételeket, az ingatlan bérbeadásból származó eredményt.

Az értékesítés nettó árbevétele a bázisévhez képest stagnálást mutat. A követelésállomány 14,5 %-kal, abszolút értékben 323 E Ft-tal emelkedett a mérlegkészítés fordulónapjához viszonyítva.

adatok Ft-ban

Megnevezés	2021. év	2022. év	Index
Lakbér árbevétele (780, 806 majd 848 Ft/m <sup>2</sup> /hó)	19 287	19 299	100,06%
Működtetés árbevétele (214, 221 majd 232 Ft/m <sup>2</sup> /hó)	5 252	5 228	99,55%
Tárolók árbevétele (2 500 Ft/db)	669	628	93,92%
Nettó árbevétel összesen	25 208	25 156	99,79%

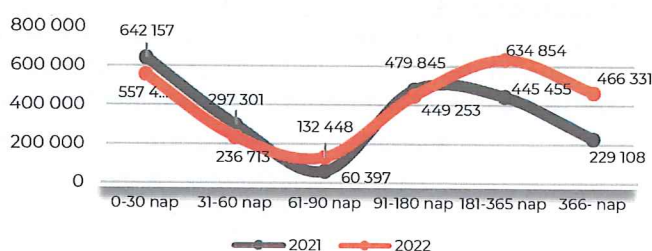
Mátis Kálmán utca 10. szám alatti tömbház kintlévőségének alakulása (adatok Ft-ban)



Ennek ellenére a kintlévőség növekedett a bázisévhez viszonyítva, melynek oka 2 lakó magas összegű felhalmozott hátraléka, aki 15 havi bérleti díjjal maradtak el. A két bérlő tartozásának behajtására FMH került beadásra. Az egyik nagyszögű tartozással rendelkező bérlő 2022.12.19-én elhagyta az ingatlant, a másik bérlő tartozásának egy része a fordulónapot követően végrehajtás útján térül.

Társaságunk folyamatosan figyelemmel kíséri a kintlévőségek alakulását. 2022 évben az 1 hónapot meghaladó tartozással rendelkezők esetében ügyvédi felszólítás került kiküldésre. Ügyvédi felszólítás hatására a kintlévőséggel rendelkező bérlők száma 17 - 12-re csökkent, a pénzügyi fejelem kismértékben javult.

Mátis Kálmán utca 10 szám alatti tömbház korosztályosított kintlévőségének alakulása 2021-2022 évben (Ft-ban)



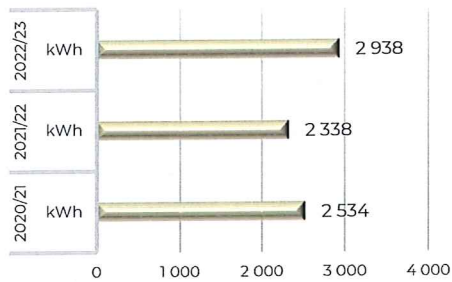
## 2022. december 31. fordulónapi üresen állás

Sorszám	Cím	Státusz	Alapterület
1.	Mátis Kálmán utca 10. III/13	üres	54
2.	Mátis Kálmán utca 10. fszt. 1	üres	55
<b>Összesen</b>			<b>109</b>

A fordulónapi üresen állás a bázisévhez viszonyítva csökkent, mivel 2021. év fordulónapján 3 darab ingatlan, 163 nm állt üresen, így 33,13 %-os javulás mutatható ki. 38 darab ingatlan vonatkozásában éves szinten 456 a hasznosíthatósági hónapok száma. A tárgyév során mindösszesen 21 hasznosítás nélküli hónap volt, tehát 4,60 %-ban volt kihasználatlan az ingatlan, mely igen alacsonynak minősül.



MÁTIS KÁLMÁN U. 10. VILLAMOS  
ENERGIA FOGYASZTÁS (KWH/ÉV)



A Mátis Kálmán utca 10. szám alatti 38 lakásos tömbház közös áramfogyasztása főként a felvonó működtetéséhez szükséges áramfelhasználás következmény. 2021. február 16 - 2022. február 07. közötti elszámolási időszak során lakossági tarifával 12,27 Ft/kwh volt a kedvezményes egy zónaidős (A1) árszabás, míg az általános egy zónaidős A1 árszabás 13,15 Ft/kwh volt, ezen túl 16,387 Ft/kwh rendszerhasználati díj és 1 db 120,5 Ft/db elosztói alapdíj adta az éves 48 644 Ft értékű áramfogyasztást. 2022. február és 2023. február közötti időszakban 25%-kal emelkedett a villamosenergia felhasználás.

A Mátis Kálmán utca 10. szám alatti épülettömb tárgyi eszköz állományának részei alkotják a Kft. mérleg szerinti tárgyi eszköz értékének ca. 30,9 %-át.

adatok Ft-ban

Megnevezés	Bruttó érték 2021 év (Ft)	Bruttó érték 2022. év (Ft)	Index % 2022/2021	Nettó érték 2021 év (Ft)	Nettó érték 2022 év (Ft)	Index % 2022/2021
Mátis K u. 10- telek	27 200 000	27 200 000	100%	27 200 000	27 200 000	100%
Mátis K. u. 10. -Lakótömb	23 438 108	23 438 108	100%	22 211 628	21 742 865	97,89%
Mátis K. u. 10. - Lakások	625 749 158	625 749 158	100%	592 786 458	580 271 453	97,89%
Mátis K. u. 10. - Tárolók	1 247 607	1 247 607	100%	1 184 088	1 159 137	97,89%
Mátis K. u. 10. - Lift	9 282 282	9 282 282	100%	5 741 028	4 398 808	76,62%
<b>Összesen</b>	<b>686 917 155</b>	<b>686 917 155</b>	<b>100%</b>	<b>649 123 202</b>	<b>634 772 263</b>	<b>97,79%</b>

### Felújítási tevékenység végzése

A KIK-FOR Kft. és a Városi Bérlakás Kft. között **vállalkozási szerződés kötött az I. ütem lakásainak felújítására** 2022.08.25.-én 2022.09.30.-i teljesítési határidővel **bruttó 114 939 421 Ft** összegben. Az I. ütem felújításairól 2 db számla került kiállításra

- 11 db lakás felújítása az (EGY/115/22 bizonylaton) 2022.09.27.-i teljesítési határidővel lett kiszámlázva a Városi Bérlakás Kft. részére nettó 85 508 068 Ft, bruttó 108 595 245 Ft összegben.
- 1 db lakás felújítása az (EGY/165/22 bizonylaton) 2022.12.21.-i teljesítési határidővel lett kiszámlázva a Városi Bérlakás Kft. részére nettó 4 995 415 Ft, bruttó 6 344 177 Ft összegben.

Ezzel a Városi Bérlakás Kft-be apportált ingatlanok 28%-a 12 db, 538 m<sup>2</sup> elkészült.

A **II. ütem felújításaira** 2022.11.14.-én kötött vállalkozási szerződést a KIK-FOR Kft. és a Városi Bérlakás Kft. **2023.06.30.-i teljesítési határidővel bruttó 172 m Ft összegben** (II. ütem 12 db 526 m<sup>2</sup> felújítását vállalta a Kft.). A megállapodás megkötését követően a Kft. előleget biztosított a tárgyi munkák ellenértékének biztosítása céljából. A II. ütem 12 db lakóingatlan felújításával kapcsolatban 75 %-os előleg számla lett a Városi Bérlakás Kft. részére kiállítva (VE/5/22 bizonylaton) 2022.12.20.-i teljesítési határidővel nettó 101 537 762 Ft, bruttó 128 952 958 Ft összegben. A Kft. fordulónapon 130 m Ft lekötött betéttel rendelkezett.

adatok E Ft-ban			
Megnevezés	2021. év	2022. év	Összesen
Hulladék értékesítés	0	21	21
közvetített szolgáltatás	0	68	68
Ügyviteli szolgáltatás	152	1 464	1 616
Projektelszám. elhat.-a	75 318	110 849	186 167
Egyéb bevétel	-	17	17
<b>Összesen</b>	<b>75 470</b>	<b>112 419</b>	<b>187 889</b>

A Kft. végzi kapcsolt vállalkozása ügyviteli szolgáltatását, melyből 1 464 E Ft árbevétele keletkezett.

Sorszám	I. ütem		m <sup>2</sup>	Felújítás összege bruttóban
1	Árpád körút 21/A. I. 5.	Övezeti kategória: II. lakótelepi	27	6 059 900
2	Akadémia körút 36. IV. 125.	Övezeti kategória: II. lakótelepi	27	5 039 007
3	Akadémia körút 38. I. 94.	Övezeti kategória: II. lakótelepi	27	5 380 605
4	Lunkányi János utca 8. IV. 12.	Övezeti kategória: II. lakótelepi	54	14 132 952
5	Lestár tér 1. I. 4.	Övezeti kategória: I. belvárosi	89	6 344 177
6	Rákóczi út. 2. I. 3.	Övezeti kategória: I. belvárosi	89	18 878 266
7	Rákóczi út. 5. I. 5.	Övezeti kategória: I. belvárosi	62	17 848 196
8	Világ utca. 4. IV. 12.	Övezeti kategória: II. lakótelepi	57	8 110 936
9	Árpád körút 19/B. III. 29.	Övezeti kategória: II. lakótelepi	26	5 115 338
10	Árpád körút 19/A. III. 13.	Övezeti kategória: II. lakótelepi	27	6 059 900
11	Nyíri út. 25 III. 48.	Övezeti kategória: II. lakótelepi	26	10 985 072
12	Nyíri út. 21 III. 84.	Övezeti kategória: II. lakótelepi	27	10 985 072
	<b>II. ütem</b>			
13	Forradalom utca 18. IV. 11.	Övezeti kategória: II. lakótelepi	33	5 063 072
14	Fadrusz János utca. 10-12. fszt. 4.	Övezeti kategória: lakótelepi	28	9 881 520
15	Kandó Kálmán utca 13/A. fszt. 6.	Övezeti kategória: II. lakótelepi	52	13 024 700
16	Bakule Márton utca 15. I. 7.	Övezeti kategória: műkert	35	12 025 317
17	Hunyadi János tér. 3/A. II. 2.	Övezeti kategória: II. lakótelepi	49	12 356 824
18	Rákóczi út. 10-12. I. 2.	Övezeti kategória: I. belvárosi	53	15 594 663
19	Rákóczi út. 10-12. II. 3.	Övezeti kategória: I. belvárosi	32	12 701 435
20	Kandó Kálmán utca 13/A. IV/29.	Övezeti kategória: II. lakótelepi	53	15 487 044
21	Kristály tér 5. III. 11.	Övezeti kategória: II. lakótelepi	71	13 002 070
22	Rákóczi út 2. fszt. 1.	Övezeti kategória: I. belvárosi	40	23 574 408
23	Rákóczi út 2. fszt. 2.	Övezeti kategória: I. belvárosi	30	23 690 455
24	Botond utca 1. II/9.	Övezeti kategória: II. lakótelepi	50	16 003 978
	<b>Összesen</b>		<b>1 064</b>	<b>287 344 907 Ft</b>

## 2022. évi beruházások, felújítások alakulása

A fejlesztéseket az ágazati részeknél ismertetjük, azonban a tárgyév során a központi igazgatás részére és a székház fogadóhelyiségébe is került új eszköz.

A **székházban** elhelyezésre került egy **hőkamerás rendszer 934 E Ft**, továbbá egy **beléptető rendszer is 240 E Ft** értékben. Ezen túlmenően három irodában valósult meg **klímacsere**, melynek értéke **1 400 E Ft** értéket képviselt.

A **központi igazgatás** részére egy **Mercedes Benz személygépjármű** és egy **iPhone 13 Pro** telefonkészülék beszerzése zajlott **11 096 E Ft, valamint 468 E Ft** összegben, továbbá egy nagy teljesítményű **iratmegsemmisítő** megvásárlását valósítottuk meg **202 E Ft** értékben.

Az **ingatlangazdálkodási vezető** irodájába aktiváltunk egy **televíziót** fali konzollal, melynek értéke **377 E Ft**.

A **Csányi János körút 14.** szám alatti **székház egyes helyiségeiben** történt **bútorcsere. A III. emeleti tárgyalóban új asztalok, valamint tárgyalószékek aktiválására** került sor összesen **1 257 E Ft** értékben. A **központi igazgatás** három irodájába, az aulába és az I. emeleti folyosóra történt **279 E Ft** értékű bútorvásárlás.

A **vagyon-, illetve az ingatlangazdálkodási ágazat** egy-egy irodájának berendezése újult meg **343 E Ft és 932 E Ft** összegű beruházás által.

**Bogácson** évek óta nem történt nagyobb volumenű beruházás. Ennek pótlásaként üdülőnk elavult **ülögarnitúrájának**, továbbá **televíziójának cseréjét** valósítottuk meg. Beszerzésre kerültek még **támlás székek, függönyök** és a szabadidő hasznosabb eltöltése érdekében 2 db **kerékpár** is. Az eszközök bekerülési értéke **mindösszesen 1 098 E Ft** volt.

## 2022. év során aktivált kisértékű beruházásaink

**Székházunk** gazdaságtalanul működő, elavult **hűtőszekrényeit** és **kávéfőzőjét** cseréltük le korszerűbb gépekre mindösszesen **744 E Ft** értékben. Szintén leváltásra került a **Bethlen körúton** található **telephelyünkön** az elavult **hűtőszekrény**, valamint **kávéfőző**. Ezen eszközök bekerülési értéke **137 E Ft** volt.

Mind a **székházba**, mind a **telephelyre** aktiválásra került **egy-egy fűtőpanel** **85 E Ft**, illetve **84 E Ft** összegben. A **központi igazgatás** részére történt még **néhány irodai eszközbeszerzés (spirálozógép, asztali lámpa, távirányító, telefon)** **248 E Ft** összegben.

A **lakásgazdálkodási ágazat** dolgozói részére vásároltunk **11 db irodai forgószéket**, melyek aktiválási értéke összesen **761 E Ft**.

Cégünk **fizikai állományának eszközparkja bővítése** céljából szereztünk be gépeket **500 E Ft** értékben (8 db eszközből 1 db nagyértékű). Fizikai dolgozóink nyári hőségben történő munkavégzésének megkönnyítése céljából beszerzésre került **87 E Ft** összegben 5 db szivargyújtóhoz csatlakoztatható **hűtőtáska**.

**Gépjárműveinkbe** - a nyomon követhetőség céljából - **GPS** került **beszerelésre** összesen **314 E Ft** összegben.



### **Informatikai fejlesztés ágazonként**

Informatikai eszközök vásárlására 4 989 E Ft összeget fordítottunk az év során, melyen belül az **ingatlanfejlesztési divízió részére** üzembe helyezett **videokonferencia rendszer** a hozzátartozó **wireless prezenter rendszerrel** együtt 677 E Ft értéket tesz ki.

A székház **tárgyaló**jában előző évben aktivált konferenciarendszer jobb működése érdekében szükségessé vált egy 67 E Ft értékű internetet biztosító WIFI Acces-Point beszerzése.

A fennmaradó 4 245 E Ft 8 db **notebook** dokkolókkal együtt történő beszerzéséből tevődik össze, melyek **megosztása** a következő:

- *Központi igazgatás:* 1 db gép
- *Ingtanlagzdálkodási ágazat:* 2 db gép
- *Lakásgazdálkodási ágazat:* 2 db gép
- *Üzletvagyon-ágazat:* 3 db gép

**Vagyon értékű jogok** tekintetében elmondhatjuk, hogy az év során 5 395 E Ft értékben került sor **szoftverek beszerzésére**. A 2020-as év elején Társaságunknál bevezetésre került az **ANDOC** Dokumentum, irat- és folyamatkezelő rendszer, melynek idén 15 fővel történő **bővítése** valósult meg. Szintén az ANDOC programot illetően történt bővítés **sablontervező, adatkinyerő, riport- és űrlaptervező licenc** aktiválásával.

A tárgyévben megújítottuk a LIBRA Vállalatirányítási rendszer is. Az év során a meglévő LIBRA 6i könyvelési program verzióváltása történt meg **LIBRA11 telepítésével**.

**Előremutató és a tárgyév legjelentősebb fejlesztése a térinformatikai rendszerhez történt csatlakozással valósult meg.** A KIK-FOR Kft. is kapcsolódhatott a kiemelkedő fejlesztéshez **a helyi Okosváros - Smart City program kialakításának első pilléréhez**. A térinformatika egy térképes földrajzi információs rendszer, amely várostervezési, -fejlesztési, és -üzemeltetési szempontból bír kiemelkedő jelentőséggel, ennek megfelelően a holisztikus szemléletű rendszerépítés részévé vált a Kft. is.

## A beszámoló készítés fordulónapjáig meghozott céltársaságban történő részesedésszerzésre irányuló tulajdonosi döntések

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése 2022. évben számos döntést hozott és járult hozzá, hogy a Kecskemét Városfejlesztési Alap által 3 m Ft jegyzett tőkével megalapításra kerülő projekt társaságokban a KIK-FOR Kft. részesedést szerezzen:

- 163/2021. (XII.16.) Közgyűlési határozat alapján KIK-FOR Kft. a tulajdonában kerülő ingatlanok apportba adásával ársziós tőkeemelés útján 51,69%-os részesedést szerezzen a **Városi Bér lakás Kft.**-ben.

**A részesedésszerzésre** a Társasági és egyéb szerződések aláírásával **2022. július 4. napján került sor.** Változás bejelentés kelte 2022. július 12.

- 151/2022. (VI.16.) Közgyűlési határozat alapján KIK-FOR Kft. a tulajdonában lévő Bethlen krt. 20-22. szám alatti ingatlanon tervezett lakáscélú ingatlanfejlesztési beruházás megvalósítása érdekében 3,1 m Ft pénzbeli vagyoni hozzájárulás teljesítésével 50,82%-os részesedést szerezzen a Kecskemét Városfejlesztési Alap által 3 m Ft jegyzett tőkével megalapításra kerülő társaságban.
- 195/2022. (VII.28.) Közgyűlési határozat: A Kecskeméti Városüzemeltetési Nonprofit Kft. feladatellátásához szükséges eszköz- és gépjárműállomány fejlesztésével kapcsolatban döntött úgy a Közgyűlés és járult hozzá, hogy a KIK-FOR Kft. 3,1 m Ft pénzbeli vagyoni hozzájárulás teljesítésével 50,82%-os részesedést szerezzen a Kecskemét Városfejlesztési Alap által 3 m Ft jegyzett tőkével park- és közterületfenntartási eszközök, gépjárművek beszerzése és hasznosítása céljából tervezetten **Városi Zöld Eszköz Kft.** elnevezéssel megalapításra kerülő társaságban.

**A részesedésszerzés 2022. december 8. napján kelt Társasági szerződés aláírásával történt meg.** A cégnyilvántartási adatokban a létesítő okirat változás bejelentésének dátuma 2022. december 22.

- 195/2022. (VII.28.) Közgyűlési határozat: A Kecskeméti Városüzemeltetési Nonprofit Kft. feladatellátásához szükséges eszköz- és gépjárműállomány fejlesztésével kapcsolatban döntött úgy a Közgyűlés és járult hozzá, hogy a KIK-FOR Kft. 3,1 m Ft pénzbeli vagyoni hozzájárulás teljesítésével 50,82%-os részesedést szerezzen a Kecskemét Városfejlesztési Alap által 3 m Ft jegyzett tőkével útfenntartási eszközök, gépjárművek beszerzése és hasznosítása céljából tervezetten **Városi Útfenntartási Eszközök Kft.** elnevezéssel megalapításra kerülő társaságban.

**A részesedésszerzés 2022. december 8. napján kelt Társasági szerződés aláírásával hatályosult.** A cégnyilvántartási adatokban a létesítő okirat változás bejelentésének dátuma 2023. január 23.

A döntések végrehajtásaként a Kft. az alábbi társaságokban szerzett részesedésszerzést, a Társasági szerződés és az egyéb szerződések megkötésével

Társaság neve	Részesedés mértéke (E Ft)	Mérleg várható fő összege* (E Ft)	Árbevétel* (E Ft)	Alkalmazottak száma
Kecskeméti Lapok Kft.	12 300	32 075	1 550	0
Városi Bér lakás Kft.	555 400	1 049 752	1 108	1
Városi Zöld Eszköz Kft.	3 100	864 246	0	1
Városi Útfenntartási Eszközök Kft.	3 100	854 263	0	1
Összesen	573 900	2 800 336	2 658	3

\* A beszámoló elfogadó taggyűlés nem volt, így előzetes, várható adatok szerepelnek.

A **Városi Lakópark Kft.**-ben a Kecskemét Városfejlesztési Alap rendelkezik 100%-os tulajdoni aránnyal, a részesedésszerzéshez szükséges Társasági és egyéb szerződések előkészítése, egyeztetése folyamatban van.

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint tulajdonos és a KIK-FOR Kft. között létrejött szerződésekből eredő 2022. évi közvetlen és közvetett bevételek**

2022. évben az előző évhez viszonyítva - a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatával fennálló szerződések teljesítésének összegszerűségében - emelkedés tapasztalható, melynek elsődleges oka, hogy az egyéb megrendelések összege 24 m Ft-tal emelkedett, így ez mérsékelte az önkormányzati tulajdonú lakóingatlan keretösszegének 8 m Ft-os csökkenését. A vagyonkezelési szerződés megbízási díjában csökkenés következett be, a haszonbérbeadási bevétel emelkedése miatt. Homokbányai lakóházak üzemeltetési díja változatlan éves keretösszegű maradt, az infláció ellenére.

Ügylet jogcíme	Nettó összeg Ft-ban	Bruttó összeg Ft-ban	Megnevezése
Vagyonkezelői szerződés	11 738 102	14 907 390	Vagyonkezelési tevékenység dologi kiadásai
Vagyonkezelői szerződés alapján végzett telekkialakítás	-	-	Vagyonkezelt ingatlanok telekkialakítási munkái
Magbízási díj I., II. ütem	33 023 520	41 939 870	Homokbánya lakások működtetési költsége
Közzolgáltatási szerződés	22 000 000	22 000 000	Támogatási szerződés
Vállalkozási szerződés	20 972 022	26 634 468	Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítása
Homokbánya apartmanház üzemeltetés	35 268 363	44 790 821	3 db szerződés (takarítás, portaszolgálat fenntartása, karbantartás)
Egyéb megrendelések	36 378 654	46 200 891	Kötelezettségvállalás alapján
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>159 380 661</b>	<b>196 473 439</b>	

Az önkormányzati tulajdonú lakásokból származó bevétel stagnálást mutat, míg a Közzolgáltatási szerződés hatálya alá sorolt lakóingatlanok hasznosítása esetén 0,8%-kal, 1,7 m Ft-tal csökkent a tárgyidőszak során, addig a homokbányai lakásbérbeadás bevételében 2,1 m Ft vagyis 2,7%-os bővülés következett be.

Ügylet jogcíme	Nettó összeg Ft-ban	Bruttó összeg Ft-ban	Megnevezése
Közzolgáltatási szerződés alapján a bérlőkkel megkötött szerződéses állomány éves összege	230 433 863	230 433 863	Közzolgáltatási szerződés hatálya alá tartozó bérlemények lakbérbevétele
Felvonók működtetésével kapcsolatos	11 241 240	11 241 240	Önkormányzati tulajdonú tömbházakban lévő felvonók működtetési bevétele
Külön szolgáltatás	31 097 915	31 097 915	Önkormányzati tulajdonú házak működtetési bevétele
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó éves szerződéses állomány	77 345 770	77 345 770	Homokbánya 240 db lakóingatlan bérbeadása
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó központi fűtés és melegvíz szolgáltatás	33 315 338	33 315 338	Homokbánya 240 db lakóingatlan fűtés és melegvíz szolgáltatása
Vagyonkezelt földterület haszonbérbeadása	14 202 578	18 037 274	Haszonbér bevétele
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>397 636 704</b>	<b>401 471 400</b>	

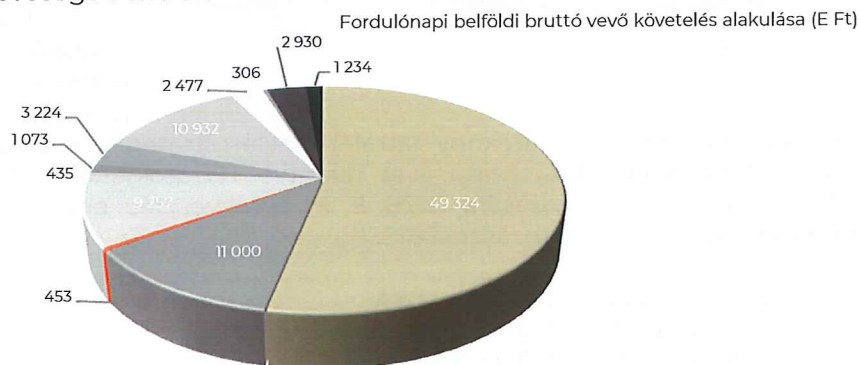
A KIK-FOR Kft. 2021. évi nettó árbevételének összege 910 099 E Ft, 69 384 E Ft egyéb bevétel mellett, így mindösszesen 979 483 E Ft összegű bevétel keletkezett a bázisév során. A KMJV Önkormányzatától közvetlenül származó éves bevétel és közvetetten a bérlőktől származó bérleti díjak éves bevételét allokálva - azt a Kft. bázisévi nettó bevételére vetítve - 50 %-os arányt képviselt. A KIK-FOR Kft. **2022. évi nettó árbevételének összege 1 068 714 E Ft, 117 434 E Ft egyéb bevétel mellett, így mindösszesen 1 186 148 E Ft összegű bevételt realizált az időszak alatt.** A KMJV Önkormányzatától közvetlenül származó éves bevétel és közvetetten a bérlőktől származó bérleti díjak éves bevételét allokálva - azt a Kft. 2022. évi nettó bevételére vetítve - 46 %-os arányt képvisel.



## 2022. évi Fordulónapi követelés állomány alakulása, kezelése

A Kft. 2022. üzleti éve során a koronavírus-járványt követő energiaárak emelkedése miatt a késedelmes bérleti díj fizetések számának emelkedését, illetve az üzleti ingatlanállományánál - a rossz fizetési morállal rendelkezők esetén - bérleti jogviszony fizetési képtelenség miatt felmondását valószínűsítette. A lakóingatlan bérletiek esetén a követelésállomány változatos képet mutat. Az önkormányzati tulajdonú bérbeadás során keletkező kintlévőség számottevően nem változott. A saját tulajdonú lakóingatlanok bérbeadása esetén az egyik lakóház kintlévőségének csökkenése kiegyenlítette a másik lakóház kintlévőségének emelkedését. Azoknál a bérletknél, akiknél együttműködés és fizetési hajlandóság volt tapasztalható, részletfizetési lehetőséget biztosított és együttműködött a lakossági bérlettel is az adósságrendezési programban. **A Kft. az üzleti partneri részére nem érvényesítette a felszólítások adminisztrációs díját.** A Kft. az év során elkötelezett volt a közös megállapodások megkötése mellett, segítve ezzel bérletit.

A belföldi követelés állomány alakulását jellemzően a Közzolgáltatási szerződéssel kezelt lakóingatlanok bérletinek tartozása alkotja 49 324 E Ft összeggel, mely a bázisívvél szinte azonosan alakult. Az üzleti ingatlan bérletiek tartozása jelentősen 11 000 E Ft-ra emelkedett az év során az ágazati résznél ismertettek szerint. Kiemelkedő az egyéb megrendeléses vevő 10 932 E Ft záró követelés állománya, mely azonban nem minősül kétes követelésnek. 2022. évben a Kft. jelentős megbízást kapott egy ingatlan átalakítására, a mérleg fordulónapi a tárgyi munka ellenértéke pénzügyileg rendezésre került. Homokbányai lakók fordulónapi kintlévősége 9 257 E Ft volt.



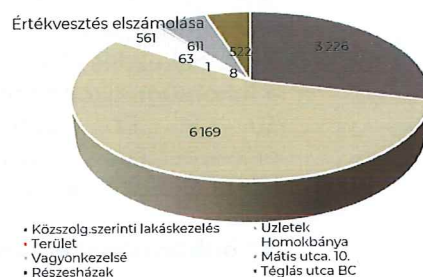
LAKB LUZLB LGARA LHOMB LTH LGYE MCS LEGY LMAIO LTEGS LRH LMERC

### Korosított vevőállomány (értékvesztéssel csökkentett)

adatok E Ft-ban

Megnevezés	0-3 hónap	3-6 hónap	6-12 hónap	12 hónap felett	Összesen
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
2022. évi tény	33 205	3 910	6 028	787	43 930

A 2021. évvégi adatokhoz képest emelkedést mutat a tárgy időszaki követelések összege, nagyobb összegű értékvesztés elszámolása mellett.



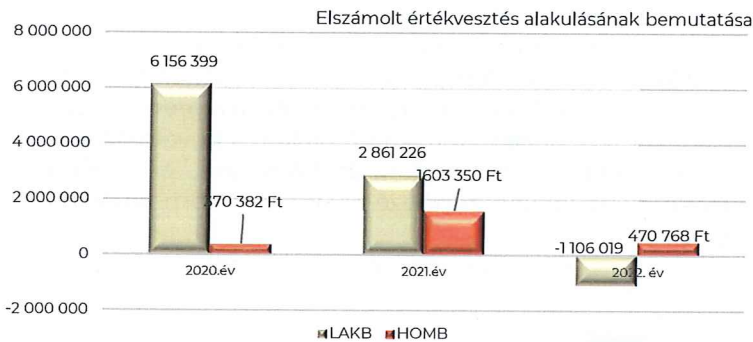
### Lakossági követelés állomány

Társaságunknál prioritást jelent a lakossági kintlévőség állomány fokozott figyelése. A lakossági követelés állomány bázisív bruttó összegéhez képest 22 153 E Ft-ról 23 140 E Ft-ra 987 E Ft-tal emelkedett.

A koronavírus hatása a lakossági vevőkintlévőség esetén is érezteti hatását, azonban igen kedvezőnek minősítjük az év végi záró állományt, tekintve, hogy 2022. január 1. napjától megvalósult emelt összegű lakbért érvényesítünk bérletink felé. Itt is hangsúlyozzuk, hogy a rendelettel meghatározott, alkalmazott bérleti díja a piaci ár töredéke.

adatok Ft-ban

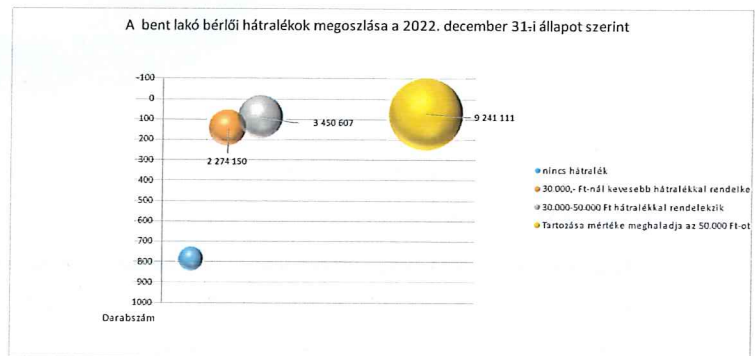
Megnevezés	2020 év	2021.év	2022.év
Homokbányai lakások bruttó kintlévősége összesen	9 059 446	8 755 884	9 257 067
Ebből elszámolt értékvesztés homokbányai lakásokra vonatkozóan	3 554 065	4 166 484	4 637 252
<b>Homokbányai lakások nettó kintlévősége összesen</b>	<b>5 505 381</b>	<b>4 589 400</b>	<b>4 619 815</b>
Közszolgáltatási szerződés szerint kezelt lakás bérbeadási tevékenység bruttó kintlévősége összesen	57 233 253	49 473 270	49 324 261
Ebből elszámolt értékvesztés lakásokra vonatkozóan	37 768 658	31 909 945	30 803 926
<b>Közszolgáltatási szerződés szerint kezelt bérbeadási tevékenység nettó kintlévősége összesen</b>	<b>19 464 595</b>	<b>17 563 325</b>	<b>18 520 335</b>
Önkormányzati lakásbérbeadási tevékenység lakossági bruttó kintlévőség összesen	66 292 699	58 229 154	58 581 328
Önkormányzati lakásbérbeadási bérbeadási tevékenység elszámolt értékvesztés összesen	41 322 723	36 076 429	35 441 178
<b>Önkormányzati lakásbérbeadási tevékenység lakossági nettó kintlévőség összesen</b>	<b>24 969 976</b>	<b>22 152 725</b>	<b>23 140 150</b>



Az értékvesztés elszámolása a kiköltözött állomány hátralékát tekintve **egyedi adóminősítés alapján történik**, visszaírás során is a bérlők fizetési hajlandóságában bekövetkezett pozitív változást mutatjuk be. Szükséges figyelembe venni, hogy a lakások mintegy negyven százaléka szociális alapon kerül bérbeadásra, mely a fizetési morált alapvetően negatívan

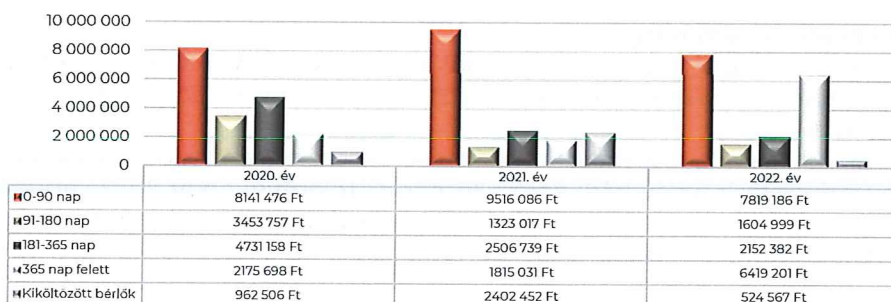
befolyásolja, azonban a hatékony hátralékkezelési stratégiának köszönhetően a hátralékok megoszlása csökkent a tavalyi évet tekintve. Közszolgáltatási szerződés szerint kezelt lakások bérlőinek tartozására 3226 E Ft értékvesztés elszámolására került sor, míg homokbányai bérlők tartozására 561 E Ft.

A beadott fizetési meghagyások költségvonatát tekintve – mely átlagot tekintve 45 000 Ft-os kiadást jelent a KIK-FOR Kft.-nek, nagyobb összegű hátraléknál ez az összeg nőhet - a 30 E Ft összeghatár alatt lévő hátralékok megtérülése nem valószínűsíthető, így a Számviteli Tv. 3.§ 4. bekezdés 10-es e.) pontja alapján a lakossági kiköltözött állományban a 30 E Ft alatti hátralékokra értékvesztést számoltunk el, a hátralékösszeg 100%-ára.



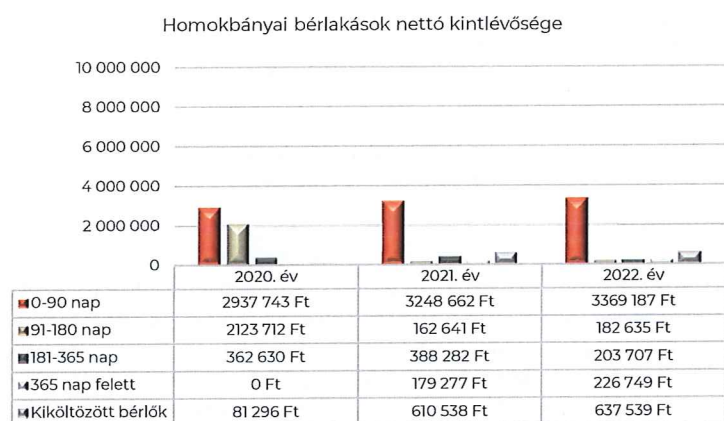
### Az önkormányzati bérlakásban élők által felhalmozott tartozás korosítva

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 a bérlő. Másrészt a rendkívül hosszadalmas bírósági kilakoltatási eljárás (1-1,5 év) időtartama alatt a bentlakó bérlők tartozása tovább növekedhet – ahogy a 2020-as évben is történt -, valamint a 2020-as évben kialakult pandémiás járványhelyzet által előidézett helyzet is igen negatívan befolyásolja a hátralékállomány összegét. A hátralékok csökkenésére kedvező hatást gyakorol, hogy a bérleti szerződések jelentős részben egy éves határozott időre jönnek létre, a hátralékkal rendelkezők részére a szerződés meghosszabbítása csak indokolt esetben engedélyezett.



A homokbányai bérlakások kintlévőségének korosított állománya a 3 hónapnál rövidebb idejű periódust tekintve utóbbi években emelkedő tendenciát mutat. A rendszeres telefonos kapcsolattartás, írásos **figyelemfelkeltő felhívások, egyhavi hátralék észlelése esetén is**, illetve a bérlők fizetési moráljának változása nagyban hozzájárul a bent lakó bérlők hátralék-csökkenéséhez, azonban

sajnos itt is észrevehető a 2020-2022-es évben létrejött pandémiás helyzet negatív hatása. Homokbányán bérlőink mintegy 70 %-a határozatlan idejű, fennmaradó részük több évre szóló határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkezik. A hatékony kintlévőség kezelést kedvezően befolyásolja, hogy a legtöbb bérlő rendszeres jövedelemmel rendelkezik, a lakhatásukat több évre tervezik az ingatlanokban. Ennek eredményeképpen az ebben a szegmensben fennálló követelések érvényesítését fokozottabb eredménnyel lehet realizálni.

Részletfizetési kérelmek:

2021. évben 8 db bérlő kért részletfizetési kedvezményt a felhalmozott tartozásaira, melyekből részben, vagy egészben megtérültek a követelések. 1 db bérlő időközben elhunyt, így a követelésének megtérülése nem valószínűsíthető.

2022. évben 9 db bérlő kért részletfizetési kedvezményt a felhalmozott tartozásaira, közülük 2 db bérlő nem teljesítette a vállalt kötelezettségét, így fizetési meghagyás lett ellenük benyújtva. A követelés megtérülése a végrehajtási eljárás során valószínűsíthető. 7 db bérlő rendezte a fennálló tartozását.

### **Kintlévőség kezelési eljárás folyamata, eredményességét befolyásoló tényezők**

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

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

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



A bírósági eljárások 2022. év végéig az alábbiak szerint alakultak

Az eljárás jelenlegi szakasza	Db szám	Egyenleg összesen
Eljárás megszűnt (kiköltözött)	14	4 584 012
Eljárás megszűnt (ott lakik)	3	308 300
Bírósági eljárás folyamatban	7	1 050 236
Jogerős ítélet	2	154 482
Végrehajtási eljárás folyamatban	3	397 510
Összesen	29	6 494 540

14 db eljárás zárult le ingatlan üresedéssel. Ezeknek a befejezett bírósági eljárásoknak a hatását láthatjuk a kiköltözött vevőállományra

Befejezett bírósági eljárások hatása a kiköltözött állományra		
Megosztás	Darab	Összeg
Hátralék mértéke meghaladja az egy millió forintot	2	3 054 066
	Összesen	3 054 066
	Darab	Összeg
400.000 - 1.000.000 Ft hátralékot hagyott	0	0
Tartozás mértéke kevesebb mint 400.000 Ft	12	1 529 946
<b>Mindösszesen</b>	<b>14</b>	<b>4 584 012</b>

A bérlői kintlévőség csökkenés érdekében következetes, szigorú, ugyanakkor a bérlő fizetési lehetőségeihez illeszkedő intézkedési folyamatokat hajtunk végre az alábbiak szerint:

- személyes kapcsolat felvétel az ügyfelekkel telefonon és postai úton
- tájékoztatás nyújtása az esetleges fizetési lehetőségekről, úgymint a részletfizetésről, az adósságcsökkentési támogatás igénybevételéről és ahhoz esetleges hozzájárulásához stb.
- fizetési meghagyásos eljárás indítása a 3 hónapos lejárt esedékességű díjtartozásokra, ha a hátralék meghaladja a 30 000,- Ft-ot, és a bérlő részéről a megadott határidőig nem történik visszajelzés.

2022.01.01. és 2022.12.31. között 29 db eljárást kezdeményeztünk az adósokkal szemben. A bérleményben lakók többsége a bérleményre továbbra is igényt tart, így kedvezően alakultak a befizetési összegek.

Több adóssal szemben folyamatban van a hátralék megtérülése munkabér letiltások formájában, illetve a kiköltözött felkutatása.

Mivel a hátralékos bérlőink – beleérve a kiköltözötteket is – az esetek 90%-ban nem rendelkeznek ingatlan fedezettel, a behajtás várható eredményessége a munkabér letiltások során teljesül, amely esetek többségében a hátralék nagyságának és az adósok bevételeinek függvényében több évig is elhúzódhat.

A követelések megtérülésének hatékonyságát rontja, hogy több esetben az adósok sem letiltható jövedelemmel, sem lefoglalható ingóssággal vagy ingatlannal sem rendelkeznek. Az eladósodás nem csak a lakbérhátraléknál figyelhető meg, hanem pl. egyazon önkormányzati tulajdonú lakás esetén más közüzemi szolgáltatónál felhalmozott hátralékokra is irányul. Ezáltal esetenként előfordul, hogy a KIK-FOR Kft. felé fennálló díjtartozást megelőző egyéb letiltások miatt „sorban állunk”.

**Az üzleti ingatlanállomány** bérlői számában 2019. évben bővülés következett be. A Kft. Csányi J. körút 14. szám alatti székház II. emeleti iroda blokkja 100 %-os kihasználtságú volt, valamint a befejeződött a Kéttemplom közti fejlesztés eredményeként 4 üzlethelyiség teljes évi hasznosítására kerülhetett sor a tárgyévben. Azonban 2020. évben a koronavírus hatására a pénzügyi tevékenységet folytató bérlőink felmondták bérleti szerződéseiket, ám az év során ezen ingatlanok újra hasznosításra kerültek. 2021 és 2022 évben egyösszegű befizetési konstrukcióban kínáltuk üzleteinek kiadásra. A Társaság kiemelt figyelmet fordít a székház szabadkapacitásának lekötésére, a „B” épület és az üresen álló, műszakilag megfelelő minőségű helyiségek bérbeadására. **Az előző évhez képest jelentősen 70,47 %-kal emelkedett az üzlet bérlők kintlévősége.** Az 54. oldalon ismertettek szerint egy vevő tartozására **az adós minősítését követően** az üzleti év mérlegfordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett összegre jelentős értékvesztést számoltunk el. Az adós ellen a felszámolási eljárását is megindítottuk ez alapján is minősítettük az adóst és a követelés megtérülését bizonytalan kategóriába soroltuk.

2022. évben is magas fokú együttműködést tanúsított a Kft. részletfizetésekkel, engedményekkel segítette bérlőit. 2022. évben 11 db üzletbérlő nyújtotta be részletfizetési engedély kérelmét, melyekből 9 bérlő esetében megállapodás is született. Ezek jellemzően részletfizetésre és bérleti díj kedvezményre irányultak.

### További követelés állomány 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.

*adatok Ft-ban*

Megnevezés	TH	GYE	CS	EGY
Időszak	Társasház	Megrendelés	Vagyonkezelés	Egyéb megrendelés
0-30 nap	206 621	539 813	3 055 812	10 767 393
31-60 nap	152 246	216 660		82 550
61-90 nap	75 545	65 300	92 000	82 550
91-180 nap				
181-365 nap				
1 éven túli		251 204	76 150	
<b>Mindösszesen</b>	<b>434 412</b>	<b>1 072 977</b>	<b>3 223 962</b>	<b>10 932 493</b>
Követelés záró állományból való megoszlása	0,47%	1,16%	3,48%	11,80%
<i>Elszámolt értékvesztés</i>	-	-	63 000	-

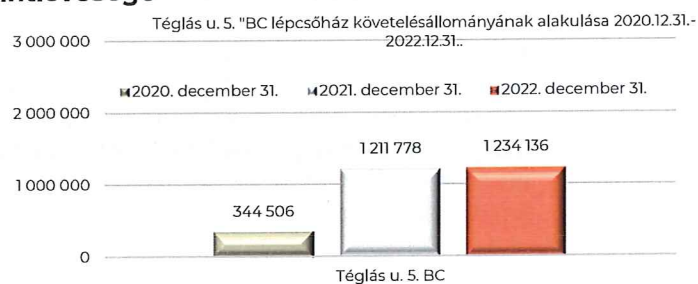
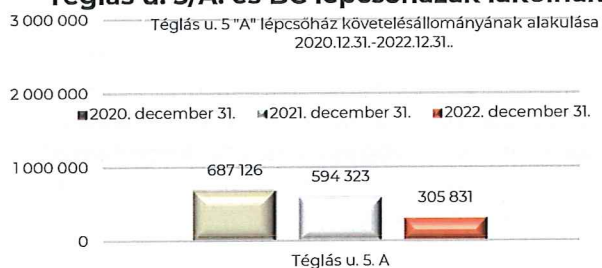
Kiemelkedő a már korábban említett egyéb megrendeléses vevő záró követelés állománya, mely azonban nem minősül kétes követelésnek. 2022. évben a Kft. jelentős megbízást kapott egy ingatlan átalakítására, a mérleg fordulónapig a tárgyi munka ellenértéke pénzügyileg rendezésre került.

### Saját tulajdonú lakóingatlan állomány hasznosításának fordulónapi követelés állományának alakulása

*adatok Ft-ban*

Megnevezés	MERC	TEG5	MA10
Időszak	Téglás utca 5. BC	Téglás utca 5. A	Mátis utca 10.
0-30 nap	216 986	232 516	557 458
31-60 nap	89 429	56 410	236 713
61-90 nap	132 398	-72 011	132 448
91-180 nap	171 722	-15 000	449 253
181-365 nap	236 495	-101	634 854
1 éven túli	387 106	104 017	466 331
<b>Mindösszesen</b>	<b>1 234 136</b>	<b>305 831</b>	<b>2 477 057</b>
Követelés záró állományból való megoszlása	1,33%	0,33%	2,67%
<i>Elszámolt értékvesztés</i>	522 000	-	611 000

### Téglás u. 5/A. és BC lépcsőházak lakóinak kintlévősége



### Mátis Kálmán u. 10. kintlévősége

2022. december 31. fordulónapra vonatkozó kintlévőség 2 477 057 Ft, mely 13 %-kal, abszolút összegben 323 E Ft-tal emelkedett a bázis időszakhoz (2021. év) viszonyítva. Az év végén értékvesztés elszámolására került sor az adóminősítés alapján, ezzel a nettó kintlévőség a bázisívi alá csökkent.



## 2022. évben megvalósult hatósági-, hivatali adatszolgáltatások, vizsgálatok

- Az Állami Számvevőszék EL-3483-001/2021. „nemzeti tulajdonú gazdasági társaságok pénzügyi monitoring alapján végzett ellenőrzése című program” keretében adatszolgáltatást rendelt el. 2022. május 11. napján kelt EL-3570-348/2022. ügyiratszámú levelében az Állami Számvevőszék „A többségi állami és önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok integritásának monitoring típusú ellenőrzése” során feltárt szabálytalanságokról megküldte jelentését. **Az integritás elvű működés érvényesítését támogató értékelés során fejlesztendő területek azonosítására került sor. A KIK-FOR Kft. a Számvevőszéki ellenőrzés által feltárt szabálytalanságokra észrevételt és intézkedési tervet készített**, melyben vállalta, hogy 2022. szeptember 15. napjáig megfelelően szabályozza a területet.
- **DAOP-5.1.2/C-14-k2-2014-00001 „Szabadság tér és környezetének funkcióbővítő városrehabilitációja”** című **projekt záró után követéses helyszíni ellenőrzésére** került sor június hónapban. Az ellenőrző szerv a Kéttemplom köz 12. sz. alatti üzlethelyiség belső felújítását (Hrsz.: 1122/B/5) a Kéttemplom köz 1. sz. alatti ingatlan beavatkozással érintett részeinek homlokzat és tetőfelújítását, (Hrsz. 480/5), valamint a Kéttemplom köz "Bevásárló utca" üzleteinek portálcseréit (Hrsz.: 480/5, 1122/B/1, 1122/B/2, 1122/B/3, 1122/B/5), illetve annak műszaki és pénzügyi és számviteli dokumentációit ellenőrizte. Megállapította záró ellenőrzése keretében is, hogy az üzletek belső felújítása megtörtént. A felújítási munka tartalmazta: a bontási munkákat, a vizesblokk, a konyha a hozzátartozó raktár, továbbá kiszolgáló helyiségek teljes felújítását, víz- és csatornahálózat teljes cseréjét, az elektromos hálózat kialakítását, a teljes burkolatcserét, továbbá a festés-mázolási munkákat. Az Építési engedélyezési eljárás, valamint a használatba vételi eljárás lefolytatása sikeresen megtörtént. Az elvégzett kivitelezési munkák során az utcai portálok (bejárati ajtók és kirakatok) kibontása, ill. cseréje történt a meglévővel azonos kivitelben, de faszerkezetű nyílászárók elhelyezésével, hőszigetelt üvegezéssel, lazúros festéssel-mázolással. Összesen 10 db homlokzati portálajtó, 10 db homlokzati portál kirakat, 4 db udvari ajtó és 4 db udvari ablak cseréje történt meg. A tető- és ácsszerkezet, szarufa szükség szerinti cseréje, ellenlécezés porhófogó fóliával, cseréplécezés, eresz és homlokdeszka készítés, szegélyek bádогоzása, függőeresz és lefolyócsatorna szerelés, homlokzati vakolat helyreállítás, homlokzatfestés alapozással, lábazatfestéssel. A projektelem megvalósítása nem volt engedélyköteles. Pénzügyi megállapítások terén jegyzőkönyvbe foglalta, hogy az aktiválás a Támogatási Szerződéssel összhangban történt meg. A beérkezett támogatás elkülönített könyveléséről a főkönyvi kivonat, valamint az ingatlan aktiválása, értékcsökkenésre vonatkozó egyedi könyvelési katonja a helyszínen rendelkezésre állt. A projekt tételeinek elkülönített könyvelését biztosították. Vezetése naprakész és folyamatos volt.
- A beszámoló összeállításának időpontjáig az Állami Számvevőszéktől újabb, EL-3582-367/2022. „nemzeti tulajdonú gazdasági társaságok pénzügyi monitoring alapján végzett ellenőrzése című program” keretében a korábban megküldött adatszolgáltatás alapján **a pénzügyi nehézségek bekövetkezése és a vagyronvesztés kockázatát** elemezte a KIK-FOR Kft. 2018-2020. évi éves beszámolóinak vizsgálatával. Javaslat nem került megfogalmazásra, összefoglaló jelentést kapott Társaságunk.



**Az üzleti jelentés célja, hogy az éves beszámoló adatainak értékelével úgy mutassa be a Kft. vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetét, az üzletmenetet, a tevékenység végzés során felmerülő főbb kockázatokat és bizonytalanságokkal együtt a tényleges körülményeknek megfelelő, megbízható és valós képet adjon.**

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

**a) a mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges eseményekre, különösen jelentős folyamatok**

**A mérleg fordulónap után olyan lényeges esemény, amely a 2022. évi eredmény alakulását befolyásolta volna, nem történt.** Meghatározó azonban a Kft. bérlői és Kft. számára is a 259/2022. (VII. 21.) az egyes egyetemes szolgáltatási árszabások meghatározásáról szóló kormányrendelet, és az ehhez kapcsolódó két további rendelet, amelyet a Magyar Energetikai és Közmű-Szabályozási Hivatal (MEKH) elnöke adott ki (6/2022. (VII. 21.) és 7/2022. (VII. 21.) MEKH rendelet), melyek megszabják az áram- és földgáz árakat (kvóta alatti és a feletti piaci árakat).

Az energia egységár változásai

Megnevezés	adatok Ft-ban		
	2022.06.30-ig	2022.07.01-07.31/ 2022.08.01-09.30	2022.08.01-től/ 2022.10.01-től
Gáz Ft(m <sup>3</sup> )	94,67-156,07	106,93-746,77	101,60-775,65
Áram (Ft/kwh)	38,13 – 61,71	36,39 – 90,11	36,39-106,48
Áram (Ft/kwh) - KIK-FOR	44,9	44,9	44,9
Üzemanyag (Ft/l)	480	671/757	659/754
Távfűtés (F/GJ)	5 464	54 316	54 316

Az MVM Zrt-vel többkörös, hónapokig tartó egyeztetéseket követően KMJV Önkormányzatának közbenjárásával tudtunk eredményeket elérni. Célunk az volt, hogy a szolgáltató ismerje el, hogy a KIK-FOR Kft. közvetlenül lakossági felhasználók részére biztosítja a gázellátást, ezért a kvóta legalacsonyabb lakossági egységárán számlázzák a lakók időszaki fogyasztását. A szolgáltató 2022. novemberében és 2023. év januárjában 2022. II. féléves fogyasztás ellenértékéért ca. 54 m Ft összegű gázfogyasztás számlázott Cégünknek. A Kft. ezt megkifogásolta és a Tulajdonos közbenjárására tekintettel a szolgáltató megkezdte a számlák helyesbítését, melyek ellenőrzése folyamatban van.

Megnevezés	adatok Ft-ban				
	2019 év	2020 év	2021 év	2022. év	2022/2021. év változás %
Gázfelhasználás	27 444 531	25 911 296	27 701 414	71 502 555	258,12%
Áramfelhasználás	11 525 612	10 350 178	9 978 077	14 337 675	143,69%
Vízfelhasználás	7 719 773	5 857 788	7 478 564	6 862 968	91,77%
Üzemanyag	3 822 868	3 254 553	2 824 501	3 454 138	122,29%
Távfűtés költsége	11 303 486	12 875 424	14 122 688	18 131 663	128,39%

A Kecskeméti Termostar Kft. jóvoltából a tízszeresére emelkedett hődíj megfizetésének utólagos engedményére vonatkozó jogosultságát a KIK-FOR Kft. érvényesítette, tekintve, hogy 40 %-nál nagyobb hőmennyiség megtakarítást ért el az időszak alatt, továbbá december 31-ei fordulónapon nem volt lejárt esedékességű tartozása. Így 2 037 936 Ft bónusz (utólagos kedvezmény) visszatérítés illette meg, melynek összege az I. negyedévi számlába került beszámításra. A székház fogyasztása a bázisfélévi 562 GJ fogyasztáshoz képest a tárgyidőszakban 93,8 GJ lett. A kimagasló 468,2 GJ második félévi hőmennyiségmegtakarítás (ca. 83,3 %-os félévi mértéke) alapján 40% kedvezményben részesült a Kft. Ezzel a székház éves távhő felhasználása 6,6 m Ft helyett (ca. 1350 GJ) 11,4 m Ft (773 GJ) lett.

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

A társaság 2022. évre tervezett 1 058 125 E Ft összegű értékesítés nettó árbevételét 1 632 E Ft adózás előtti eredményterv mellett kívánta teljesíteni. 2022. évben a társaság igyekezett célkitűzéseit eredményességgel megvalósítani. A cég jövőbeni működését kedvezően befolyásolhatják a Kecskeméti város területén működő autóiipari cégek fejlesztései, melyek növekvő bérlakásigényt generálnak. **2022. 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 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 a Kálti Márk utcai földterület telekkialakítására, a saját tulajdonú ingatlanállomány egyéb célú fejlesztésére is, így egy terveink szerint 16 lakásos társasházépítési, kivitelezési munkák megkezdését, melyeket Tulajdonos 2022. évben elfogadott.

A Kft. az eddiginél jelentősebb informatikai fejlesztéseket valósított meg és a jövőben is folytatni kívánja ezeket. A Libra 6i szoftvert a többlet funkcióval rendelkező **Libra 7i szoftverre cseréltük** és követelést- és behajtást kezelő modulok bevezetése is szerepel 2023. évi terveink között. 2021. évben bevezettük az Libra Riport Engiee (kontrolling rendszert), melynek továbbfejlesztése 2023. évben várható. A szoftverfejlesztések velejárója a laptopok, számítógépek cseréje, melyhez a pénzügyi forrás biztosításának megteremtése prioritás.

2022 nyarán fejlesztési és működési koordinátoraink **Andoc adminisztrátori oktatáson** vettek részt. Az adminisztrátori licenccel a kijelölt munkatársak képesek a rendszer teljes szintű karbantartására, új folyamatok, adatlapok létrehozására, jogosultságok átalakítására, karbantartására, riportok teljes körű tervezésére, létrehozására, valamint sablonok definiálására, meglévők módosítására. Az adminisztrátori hozzáférést követő rendszer módosítások jelentősége az egyes ügyintézési folyamatok hatékonysága. Az adminisztrátori oktatás előnye, hogy a mindennapi munkavégzést támogató rendszert folyamatok fejlesztői bevonás nélkül is megvalósíthatóak. Az alábbi bővülés valósult meg: *folyamat és jogosultság-, űrlap-, sablon-, és adatkinyerő riport tervező*. A kollegák között a legkedveltebb a riport tervező, tekintettel arra, hogy egyszerűsödött az adatkinyerés módja. Megemlékező a munkalap ellenőrzés riport, ami a karbantartási részlegvezető munkáját könnyíti (eddig egyesével nyomtatták ki a munkalapokat, míg most táblázatos formában kevesebb papír felhasználással áttekinthetőbb a munkaórák ellenőrzése). A könyvelési feladást támogatja a költséghelyhez rendelt ledolgozott órák kimutatás. Az Ingatlankezelés részére is több lekérhető kimutatás készült, melyek mind az online ügyfélszolgálat kialakításához is jelentősen hozzájárulnak (ingatlan-, bérlőadatok).

A Kft. 2022. évben kezdte meg szerződéses partnere kiválasztását követően az online ügyintézési folyamat kialakítását, mely első körben olyan Ingatlankezelés folyamatait segítő digitalizált ügyfélkezelési rendszer, aminek fejlesztése a közfeladat ellátására fókuszál, a tulajdonos kötelező feladatellátásához kapcsolódik.

**Cél az egyes ügyintézési folyamatokat online térben történő megvalósítása**, mellyel egy új honlap kialakítására is sor kerül. Felhasználóink (bérlőink és leendő bérlőink) részére **biztosítani kívánunk saját ügyfél portált, ahol az ügyintézési folyamataikat**, mint pl. lakás igénylés, bérleti szerződés hosszabbítás iránti kérelem vagy a lakással felmerült észrevételeik benyújtása stb. **online intézhetik**.

A projekt komplexitásából adódóan több évet átívelő projekt. Végző célként az ügyfélszolgálatunk teljeskörű online működését fogalmazzuk meg, *beleértve* a pénzügyi folyamatok portálon keresztüli nyomon követését, társaságunk minden ingatlannal kapcsolatos folyamatait, háttérdokumentációját és adattárolását. **Ettől az ügyintézési folyamataink optimalizálását reméljük, bízva a gyorsabb és hatékonyabb, átláthatóbb ügyintézés és -kezelés elérésében.**

A Kft. szolgáltatásmixének bővítését megkezdte és folytatni kívánja a facility szolgáltatáscsomagok kiejánlása által. Fontos az üzlet-, iroda- és egyéb helyiség ingatlanállomány optimális, gördülékeny és elsősorban szakszerű üzemeltetési módszertanának kidolgozása, és kiejánlása, mellyel a többletbevétel elérésén túl, javítási kiadások csökkentése, költségmegtakarítás érhető el. A jövőben hangsúlyt kívánunk fektetni az üzleti ingatlanok teljes körű műszaki üzemeltetése, a különböző - az ingatlan jellegétől, elhelyezkedésétől, környezetétől függő - infrastrukturális szolgáltatások (pl. portaszolgálat, takarítás, épületkörnyéki területgondozás, hulladékkezelés, környezet-, egészségvédelem) megszervezésére, a problémák gyors, hatékony és szakszerű kezelésére, felmerülő hibák szakszerű elhárítására, melyhez fontos a beszerzései igények pontos felmérése, meghatározása, és a határidőben történő rendelkezésre állás biztosítása céljából a beszállítókkal való megfelelő kapcsolattartás. További fejlődési terveink között szerepel a szakmunkás állomány kapacitáslekötése céljából építőipari előkészítő munkák elvállalásával többletbevétel generálása, mely további fejlesztések forrását teremtheti meg, egyúttal hozzáadott értéket eredményez 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 körúti 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. Tulajdonosi hozzájárulást követően „telephelyünket” a Jogar utcában alakítjuk ki. Itt többlet funkciót kívánunk megvalósítani, ugyanis gépek számára parkolási, tárolási helyet biztosítunk.

**e) a vállalkozó által folytatott foglalkoztatáspolitikára:**

**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 majd 2022. I. félévben 65,19 fő foglalkoztatotti létszámmal teljesítette, 2022. évben 66,40 fő volt az átlagos létszám.** 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, és az üzleti terv szerint **átlagos, differenciált 12,5%-os bérfejlesztést megvalósítottuk.** Társaságunkat is érinti a munkavállalók megtartására irányuló fokozott törekvés. A tárgyévi fluktuáció csekély mértékű volt. Társaságunk 2022. évben 3,1 fő megváltozott munkaképességű személyt foglalkoztatott, a Kft. ezzel támogatta visszailleszkedésüket a munka világába, mely a Kft. számára 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 üzembehelyezett 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 közvetlen 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 átállítás 32 562 m<sup>3</sup> földgáz megtakarítást eredményezhetne, ami kb. 64 tonna CO<sub>2</sub> kibocsátás csökkenéssel járhatna évente.



A Kft. az önkormányzati külterületen elhelyezkedő földterületek vagyongazdálkodóként 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.**

Társaságunk tervei között szerepel továbbra is a **székház és a saját tulajdonú lakóingatlanok zöldítése**, mellyel tudatosan építi fel és kis lépésekben vezeti be, valósítja meg környezetvédelmi intézkedéseit.

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

**a) a pénzügyi instrumentumok hasznosítását (befektetési vagy forgatási célú minősítését, a valós értéken történő értékelés esetén az értékelés szempontjából történő besorolását, a származékos ügyletek fedezeti vagy nem fedezeti jellegét), ha az jelentős hatással van a vagyoni helyzetre,**

Társaságunk 2022. évben a számviteli törvény szerinti pénzügyi instrumentummal nem rendelkezik.

**b) a kockázatkezelési politikát és a fedezeti ügylet politikát**

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

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

Tevékenységi körünkből 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 határozta meg, hogy az a legszükségesebb felmerült költségekre nyújtson fedezetet. Ugyanakkor ez az összeg a minimális állagmegóvási feladatok ellátását mára nem 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 bérlények bérleti szerződéskötés rendjét és a bérleti díj mértékét, ez kihatással van 2022. évre is. A bérleti díjak indexálást II. félévtől tudtuk megvalósítani.

A Kft.-re gyakorolt hitel- és kamatkockázat - az emelkedő BUBOR mellett is - minimálisnak mondható, a 2014. évtől igénybe vett fejlesztési kölcsön tőketörlesztési- és kamatkondíciói kedvezően alakultak. Társaságunk a Kölcsönszerződésben vállaltaknak megfelelően - ütemezetten - negyedévente megfizeti a 8 500 E Ft törlesztő részletet. A 2022. december 31. napjáig visszafizetett összeg 225 400 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% (2022. december 31-ig), továbbá 2022. évben az OTP Bank Nyrt.-től 50 M Ft folyószámla hitelkeretet igényeltünk, ami 1,1 % + 1 havi BUBOR kamatfelár mellett 2022. december 31-ig állt rendelkezésre. A folyamatos likviditás fenntartása érdekében nagy hangsúlyt fektetünk a kiszámlázott bevétel pénzügyi realizálásának elérésére. A Társaság alaptevékenységéhez igazodó fizetési kötelezettségeit folyamatosan rendezzi, a bevételek tervek szerint alakulnak. Az elmúlt időszak felújítási munkák pénzügyi előfinanszírozása a lekötött pénzkészlet felhasználásával valósult meg. A következő 3 évben a jelenleg érvényben lévő szerződéseink alapján a bevételek fedezik a várható kiadásokat, **azonban kiemelt figyelmet fordít a Kft. az energiakrízis miatti árváltozásra, és annak kezelésére.** 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, 2023. március 31.

**Nagy Gábor Tibor**  
**ügyvezető igazgató**

## Kérelem

Alulírott, **Nagy Gábor Tibor**, mint a **KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság** (Rövidített cégneve: KIK-FOR Kft.; székhelye: 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14.; cégjegyzékszám: 03-09-102506; adószám: 11031600-2-03; statisztikai számjele: 11031600-6820-113-03;) ügyvezetője tisztelettel az alábbi kérelemmel fordulok a T. Felügyelő Bizottság felé.

Kérem, hogy a 2022. üzleti évben kifejtett ügyvezetési tevékenységem megfelelőségét megállapító felmentvényt a tisztelt tulajdonos képviselői adják meg részemre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:117. § alapján.

Kelt.: Kecskemét, .....

.....  
Nagy Gábor Tibor ügyvezető







## Mellékletek

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)  
2022. év

Megnevezés	2021. év	2022. év	adatok E Ft-ban		
	Tény	Terv	2022. Tény	Index BÁZISHOZ %	Index TERVHEZ %
Lakásbérleményből származó bevétel	232 184	232 257	230 434	99,25%	99,22%
Felvonó üzemeltetés bevétele	11 638	11 619	11 241	96,59%	96,75%
Víz- és csatornadíj, áram közvetített szolg.	9 971	7 652	10 334	103,64%	135,05%
Külön szolgáltatási díj (üzemeltetési hzj.díj)	29 977	30 036	31 098	103,74%	103,54%
Önkormányzati ingatlanok felújítása	28 292	46 929	20 972	74,13%	44,69%
Megrendelésre végzett karbantartás	1 490	2 225	25 142	1687,36%	1129,96%
Értékesítés nettó árbevétele	<b>313 552</b>	<b>330 718</b>	<b>329 221</b>	<b>105,00%</b>	<b>99,55%</b>
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	-651	0,00%	0,00%
Aktivált saját teljesítmények értéke	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-651</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Követelések visszaírt összege	3 038	0	4 332	142,59%	0,00%
Fizetési meghagyás, végrehajtás, lakáskiürtés megtérült költsége	1 916	1 883	1 799	93,90%	95,54%
Visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás	0	0	0	0,00%	0,00%
Óvadékból származó bevétel, egyéb bevétel, káresemény	1 358	1 230	4 054	298,49%	329,55%
Önkormányzattól kapott támogatás	12 560	36 500	29 853	237,68%	81,79%
Egyéb bevételek	<b>18 872</b>	<b>39 613</b>	<b>40 038</b>	<b>212,15%</b>	<b>101,07%</b>
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>3 038</i>	<i>0</i>	<i>4 332</i>	<i>142,59%</i>	<i>0,00%</i>
Anyagköltség	28 433	43 090	33 332	117,23%	77,35%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	88 296	122 499	109 489	124,00%	89,38%
Egyéb szolgáltatások értéke	2 371	3 703	2 039	86,01%	55,07%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	12 448	9 338	12 269	98,56%	131,39%
Anyagjellegű ráfordítások	<b>131 548</b>	<b>178 630</b>	<b>157 129</b>	<b>119,45%</b>	<b>87,96%</b>
Béreköltség	119 462	132 038	132 060	110,55%	100,02%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 987	9 100	11 028	122,71%	121,19%
Bérfelrakások	15 491	20 466	14 967	96,62%	73,13%
Személyi jellegű ráfordítások	<b>143 940</b>	<b>161 604</b>	<b>158 055</b>	<b>109,81%</b>	<b>97,80%</b>
Értékcsökkenési leírás	4 415	4 644	5 356	121,32%	115,34%
Egyéb ráfordítások	5 291	3 528	12 078	228,28%	342,35%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>2 867</i>	<i>0</i>	<i>3 226</i>	<i>112,76%</i>	<i>0,00%</i>
Általános költség	<b>58 867</b>	<b>45 179</b>	<b>53 299</b>	<b>90,54%</b>	<b>117,97%</b>
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	<b>-11 637</b>	<b>-23 254</b>	<b>-17 310</b>	<b>148,75%</b>	<b>74,44%</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0	0,00%	0,00%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	105	0,00%	0,00%
Pénzügyi műveletek eredménye	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-105</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Adózás előtti eredmény	<b>-11 637</b>	<b>-23 254</b>	<b>-17 415</b>	<b>149,65%</b>	<b>74,89%</b>

## ÜZLET-, IRODA- ÉS EGYÉB HELYSÉG HASZNOSÍTÁSI ÁGAZAT

2022. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2021. év	2022. év	2022.	INDEX	Index
	Tény	Terv	Tény	BÁZISHOZ	TERVHEZ
				%	%
Üzletbérleményből származó bevétel	166 743	191 106	221 301	132,72%	115,80%
Terület bérbeadásból származó bevétel	1 204	1 212	1 153	95,75%	95,12%
Közvetített szolgáltatás tovább számlázás	6 893	5 313	8 260	119,83%	155,46%
Egyéb bérbeadás	6 370	6 198	7 043	110,57%	113,64%
Értékesítés nettó árbevétele	<b>181 210</b>	<b>203 829</b>	<b>237 757</b>	<b>131,21%</b>	<b>116,65%</b>
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	538	0	603	112,08%	0,00%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0,00%	0,00%
Aktivált saját teljesítmények értéke	<b>538</b>	<b>6 589</b>	<b>603</b>	<b>112,08%</b>	<b>9,15%</b>
Egyéb bevételek (káresemény, kártérítés, óvadék, támogatás bevétele)	4 183	2 722	5 252	125,56%	192,95%
Egyéb bevételek	<b>4 183</b>	<b>2 722</b>	<b>5 252</b>	<b>125,56%</b>	<b>192,95%</b>
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	467		295	63,19%	0,00%
Anyagköltség	5 977	7 350	9 913	165,84%	134,86%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	32 324	29 559	38 822	120,10%	131,34%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 297	1 278	1 275	98,27%	99,73%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	6 161	6 284	11 596	188,21%	184,53%
Anyagjellegű ráfordítások	<b>45 759</b>	<b>44 471</b>	<b>61 605</b>	<b>134,63%</b>	<b>138,53%</b>
Béreköltség	27 476	39 495	35 504	129,22%	89,90%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 742	1 874	2 539	145,74%	135,47%
Bérfelrakások	3 468	5 727	2 574	74,23%	44,95%
Személyi jellegű ráfordítások	<b>32 686</b>	<b>47 096</b>	<b>40 618</b>	<b>124,27%</b>	<b>86,24%</b>
Értékcsökkenési leírás	18 346	18 360	19 283	105,10%	105,02%
Egyéb ráfordítások	13 408	6 540	16 697	124,53%	255,30%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	5 110	0	6 169	120,88%	0,00%
Általános költség	<b>19 948</b>	<b>13 955</b>	<b>19 003</b>	<b>95,26%</b>	<b>136,17%</b>
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	<b>55 784</b>	<b>82 718</b>	<b>86 407</b>	<b>154,90%</b>	<b>104,46%</b>
<i>Pénzügyi műveletek bevételei</i>	0	0	0	0,00%	0,00%
<i>Pénzügyi műveletek ráfordításai</i>	0	0	37	0,00%	0,00%
<i>Pénzügyi műveletek eredménye</i>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-37</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Adózás előtti eredmény	<b>55 784</b>	<b>82 718</b>	<b>86 370</b>	<b>154,83%</b>	<b>104,41%</b>



## VAGYONKEZELÉSI ÁGAZAT

2022. év

Megnevezés	2021. év		2022. év		adatok E Ft-ban	
	Tény	Terv	Tény	Terv	INDEX BÁZISHOZ %	INDEX TERVHEZ %
Vagyonkez. Földterület bérleti díj bevétel	8 245	6 280	11 332		137,45%	180,45%
Vagyonkez. Irodák bérleti díj bevétel	2 933	3 300	2 870		97,86%	86,97%
Vagyonágazat Önkorm. Elszámolási bevétel	13 274	18 625	11 738		88,43%	63,02%
Értékesítés nettó árbevétele	<b>24 452</b>	<b>28 205</b>	<b>25 941</b>		<b>106,09%</b>	<b>91,97%</b>
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	293		0,00%	0,00%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0		0,00%	0,00%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	<b>293</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Végrehajtás, fizetési meghagyás megtérült költségének bevétel	1 314	164	862		65,56%	525,31%
Visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás	1 624	1 560	1 197		73,73%	76,75%
Egyéb bevételek	<b>2 938</b>	<b>1 724</b>	<b>2 059</b>		<b>70,08%</b>	<b>119,42%</b>
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	832	0	394		47,32%	0,00%
Anyagköltség	361	288	537		148,64%	186,31%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	13 528	10 859	11 276		83,35%	103,84%
Egyéb szolgáltatások értéke	423	1 130	261		61,70%	23,10%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0		0,00%	0,00%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	2 324	3 485	0		0,00%	0,00%
Anyagjellegű ráfordítások	<b>16 636</b>	<b>15 762</b>	<b>12 073</b>		<b>72,57%</b>	<b>76,60%</b>
Béreköltség	6 630	7 823	10 322		155,69%	131,95%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	536	501	681		127,08%	135,96%
Bérfelrakások	872	1 325	1 172		134,39%	88,44%
Személyi jellegű ráfordítások	<b>8 038</b>	<b>9 649</b>	<b>12 175</b>		<b>151,47%</b>	<b>126,18%</b>
Értékcsökkenési leírás	291	285	908		312,04%	318,61%
Egyéb ráfordítások	278	260	152		54,62%	58,40%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	31	0	63		205,32%	0,00%
Általános költség	<b>4 983</b>	<b>2 991</b>	<b>4 349</b>		<b>87,29%</b>	<b>145,42%</b>
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	<b>-2 836</b>	<b>982</b>	<b>-1 366</b>		<b>48,15%</b>	<b>-139,06%</b>
<i>Pénzügyi műveletek bevételei</i>	0	0	0		0,00%	0,00%
<i>Pénzügyi műveletek ráfordításai</i>	0	0	9		0,00%	0,00%
<i>Pénzügyi műveletek eredménye</i>	0	0	-9		0,00%	0,00%
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-2 836</b>	<b>982</b>	<b>-1 374</b>		<b>48,45%</b>	<b>-139,94%</b>

EGYÉB ÁGAZAT  
 2022. év

Megnevezés	adatok E Ft-ban			INDEX BÁZISHOZ %	INDEX TERVHEZ %
	2021 év. Tény	2022. év Terv	2022. Tény		
Egyéb közvetített szolgáltatásból származó bevétel	0	597	0	0,00%	0,00%
Közvetített szolg. (mérőóra alapján)	471	0	209	44,31%	0,00%
Egyéb árbevétele	0	0	27	0,00%	0,00%
Értékesítés nettó árbevétele	<b>471</b>	<b>597</b>	<b>236</b>	<b>50,04%</b>	<b>39,48%</b>
Működteésből származó bevétel - Homokbánya I.	14 064	16 512	16 512	117,40%	100,00%
Működteésből származó bevétel - Homokbánya II.	14 064	16 512	16 512	117,40%	100,00%
Apportba kapott ingatlanok bérbeadásának árbevétele	300	300	313	104,28%	104,28%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya I.	18 157	16 089	18 279	100,67%	113,61%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya II.	13 369	11 948	15 037	112,47%	125,85%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya I.	41 511	40 292	42 562	102,53%	105,63%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya II.	33 744	32 630	34 784	103,08%	106,60%
Bogács bevétele	1 294	1 356	1 058	81,79%	78,05%
Reklámtábla elhelyezés bevétele	0	0	0	0,00%	0,00%
Ügyviteli szolgáltatás	715	780	780	109,09%	100,00%
Tankerületi központi bevétel	0	0	0	0,00%	0,00%
Mátis felújítás U327	0	0	0	0,00%	0,00%
Homokbánya I. épület üzemeltetés	17 305	17 046	35 268	203,80%	206,90%
Értékesítés nettó árbevétele	<b>154 523</b>	<b>153 465</b>	<b>181 104</b>	<b>117,20%</b>	<b>118,01%</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0,00%	0,00%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Aktivált saját teljesítmény értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Tárgyi eszköz értékesítés (selejtezőeszkori)	0	0	624	0,00%	0,00%
Káresemény bevétele, késedelmi kamat, bírság	0	0	104	0,00%	0,00%
Egyéb bevételek	1 562	635	1 341	85,86%	211,21%
Egyéb máshova nem sorolható bevétel	0	0	26 095	0,00%	0,00%
Fizetési meghagyás, Végrehajtás megtérült költsége	405	282	136	33,49%	48,10%
Lakaskiürítés megtérült költsége	0	0	63	0,00%	0,00%
Egyéb bevételek	<b>1 967</b>	<b>917</b>	<b>28 363</b>	<b>144,92%</b>	<b>3092,98%</b>
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	991	0	90	9,11%	0,00%
Anyagköltség	29 620	31 373	67 177	226,80%	214,12%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	87 631	94 516	102 400	116,85%	108,34%
Egyéb szolgáltatások értéke	338	291	463	137,11%	159,26%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	282	251	152	53,94%	60,60%
Értékesített apport ingatlan (Kossuth, Arany J. u.)	0	0	0	0,00%	0,00%
Anyagjellegű ráfordítások	<b>117 871</b>	<b>126 431</b>	<b>170 193</b>	<b>144,39%</b>	<b>134,61%</b>
Béreköltség	32 264	37 268	43 064	133,48%	115,55%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 702	2 454	3 673	135,92%	149,66%
Bérráulékok	5 238	5 776	5 412	103,31%	93,69%
Személyi jellegű ráfordítások	<b>40 204</b>	<b>45 498</b>	<b>52 149</b>	<b>129,71%</b>	<b>114,62%</b>
Értékcsökkenési leírás	809	881	2 384	294,65%	270,57%
Egyéb ráfordítások	1 850	6 980	1 193	64,48%	17,09%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	1 603	0	569	35,00%	0,00%
Általános költség	<b>34 908</b>	<b>23 234</b>	<b>38 828</b>	<b>111,23%</b>	<b>167,12%</b>
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	<b>-38 681</b>	<b>-48 045</b>	<b>-55 043</b>	<b>142,30%</b>	<b>114,57%</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	23	68	2	8,61%	2,91%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	77	0,00%	0,00%
Pénzügyi műveletek eredménye	23	68	-75	-324,03%	-109,60%
Adózás előtti eredmény	<b>-38 658</b>	<b>-47 977</b>	<b>-55 118</b>	<b>142,58%</b>	<b>114,88%</b>

## KÜLSŐ,VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG ÁGAZAT

2022. év

Megnevezés	2021. év	2022. év	adatok E Ft-ban		
			2022. év	INDEX BÁZISHOZ	INDEX ÉVES TERVHEZ
	Tény	Terv	Tény	%	%
Megrendelésre végzett karbantartásból származó bevétel	44 334	1 570	18 290	41,25%	1164,94%
Egyéb tevékenységből származó bevétel	28 517	28 398	72 469	254,13%	255,19%
Egyéb máshova nem sorolható bevételek	821	920	617	75,19%	67,10%
Értékesítés nettó árbevétele	73 672	30 888	<b>91 376</b>	<b>124,03%</b>	<b>295,83%</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	3 146	0	-1 672	-53,15%	0,00%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Aktívált saját teljesítmény értéke	<b>3 146</b>	<b>0</b>	<b>-1 672</b>	<b>-53,15%</b>	<b>0,00%</b>
Egyéb bevételek (96)	188	218	247	131,23%	113,17%
Egyéb bevételek	<b>188</b>	<b>218</b>	<b>247</b>	<b>131,23%</b>	<b>113,11%</b>
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>		0	187	0,00%	0,00%
Anyagköltség	10 726	6 282	6 355	59,25%	101,16%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	25 634	5 820	61 244	238,92%	1052,30%
Egyéb szolgáltatások értéke	457	408	754	165,07%	184,89%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	730	740	545	74,66%	73,65%
Anyagjellegű ráfordítások	<b>37 547</b>	<b>13 250</b>	<b>68 899</b>	<b>183,50%</b>	<b>519,99%</b>
Béreköltség	23 595	9 500	14 572	61,76%	153,39%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 194	1 029	1 166	97,63%	113,28%
Bérfelrakások	3 661	1 780	1 807	49,36%	101,53%
Személyi jellegű ráfordítások	<b>28 450</b>	<b>12 309</b>	<b>17 544</b>	<b>61,67%</b>	<b>142,53%</b>
Értékcsökkenési leírás	505	230	2 664	527,47%	1158,13%
Egyéb ráfordítások	1 055	1 956	168	15,92%	8,59%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	705	0	1	0,19%	0,00%
Általános költség	<b>14 476</b>	<b>3 373</b>	<b>15 312</b>	<b>105,77%</b>	<b>453,96%</b>
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	<b>-5 027</b>	<b>-30 900</b>	<b>-14 636</b>	<b>291,15%</b>	<b>47,22%</b>
<i>Pénzügyi műveletek bevételei</i>	0	0	0	0,00%	0,00%
<i>Pénzügyi műveletek ráfordításai</i>	81	0	441	544,30%	0,00%
<i>Pénzügyi műveletek eredménye</i>	-81	0	-441	544,30%	0,00%
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-5 108</b>	<b>-30 900</b>	<b>-15 077</b>	<b>295,17%</b>	<b>48,64%</b>



## TÁRSASHÁZKEZELÉSI ÁGAZAT

2022. év

Megnevezés	2021. év		2022. év		adatok E Ft-ban	
	Tény	Terv	Tény	Terv	INDEX BÁZISHOZ %	INDEX ÉVES TERVHEZ %
Társasházkezelésből származó bevétel	19 801	19 898	20 464		103,35%	102,85%
Értékesítés nettó árbevétele	<b>19 801</b>	<b>19 898</b>	<b>20 464</b>		<b>103,35%</b>	<b>102,85%</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0		0,00%	0,00%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0		0,00%	0,00%
Aktivált saját teljesítmény értéke	0	0	0		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Egyéb bevétel	0	0	42		0,00%	0,00%
Egyéb bevételek	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>			0		0,00%	0,00%
Anyagköltség	234	792	213		90,83%	26,84%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 535	1 482	1 536		100,07%	103,65%
Egyéb szolgáltatások értéke	0	0	0		0,00%	0,00%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0		0,00%	0,00%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0		0,00%	0,00%
Anyagjellegű ráfordítások	<b>1 769</b>	<b>2 274</b>	<b>1 749</b>		<b>98,85%</b>	<b>76,90%</b>
Béreköltség	9 947	13 566	13 257		133,28%	97,72%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	574	564	758		132,08%	134,42%
Bérfelrakások	1 666	2 103	1 660		99,66%	78,95%
Személyi jellegű ráfordítások	<b>12 187</b>	<b>16 233</b>	<b>15 675</b>		<b>128,62%</b>	<b>96,57%</b>
Értékcsökkenési leírás	94	100	34		36,01%	33,85%
Egyéb ráfordítások	0	0	0		0,00%	0,00%
<i>Ebből: értékvesztés</i>			0		0,00%	0,00%
Általános költség	<b>3 092</b>	<b>2 505</b>	<b>3 018</b>		<b>97,62%</b>	<b>120,50%</b>
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	<b>2 659</b>	<b>-1 214</b>	<b>30</b>		<b>1,14%</b>	<b>-2,50%</b>
Pénzügyi műveletek bevételei			0		0,00%	0,00%
Pénzügyi műveletek ráfordításai			6		0,00%	0,00%
Pénzügyi műveletek eredménye	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-6</b>		0,00%	0,00%
Adózás előtti eredmény	<b>2 659</b>	<b>-1 214</b>	<b>24</b>		0,92%	-2,01%

**SAJÁT TULAJDONÚ INGATLAN ÁGAZAT**  
**TÉGLÁS utca 5. SZÁM ALATTI saját tulajdonú ingatlancsoport hasznosítás**  
**2022.év**

Megnevezés	2021.év	2022. év	adatok E Ft-ban		
			2022. év	INDEX BÁZISHOZ	INDEX TERVHEZ
	Tény	Terv	Tény	%	%
Lakásbérleményből származó bevétel	29 822	31 855	33 524	112,41%	105,24%
Üzemeltetési díj árbevétele	6 167	6 102	6 418	104,08%	105,19%
Fűtés- melegvíz szolgáltatásból származó bevétel	5 639	5 202	5 044	89,44%	96,96%
Parkolódíjból származó bevétel	112	121	73	65,01%	60,18%
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>41 740</b>	<b>43 280</b>	<b>45 059</b>	<b>107,95%</b>	<b>104,11%</b>
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0,00%	0,00%
<b>Aktivált saját teljesítmények értéke</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Bérlőkijelölési jog értékesítés	15 000	15 000	15 000	100,00%	100,00%
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	1 088	0	881	80,93%	0,00%
<b>Egyéb bevétel</b>	<b>16 088</b>	<b>15 000</b>	<b>15 881</b>	<b>98,71%</b>	<b>105,87%</b>
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	91		320	351,98%	0,00%
Anyagköltség	8 522	7 805	12 446	146,04%	159,46%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	3 443	2 658	4 769	138,51%	179,41%
Egyéb szolgáltatások értéke	718	646	1 238	172,45%	191,67%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>12 683</b>	<b>11 109</b>	<b>18 453</b>	<b>145,49%</b>	<b>166,11%</b>
Bérlőköltség	9 343	17 980	10 767	115,24%	59,88%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	654	638	749	114,59%	117,46%
Bérlőjelölések	1 363	2 786	1 173	86,03%	42,09%
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>11 360</b>	<b>21 404</b>	<b>12 689</b>	<b>111,70%</b>	<b>59,28%</b>
<b>Értéksökkenési leírás</b>	<b>10 268</b>	<b>10 487</b>	<b>9 379</b>	<b>91,34%</b>	<b>89,43%</b>
<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>596</b>	<b>780</b>	<b>1 048</b>	<b>175,76%</b>	<b>134,30%</b>
<i>Ebből: értékvesztés</i>	70		522	745,75%	0,00%
<b>Általános költség</b>	<b>7 552</b>	<b>5 790</b>	<b>7 006</b>	<b>92,77%</b>	<b>121,00%</b>
<b>ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>15 369</b>	<b>8 710</b>	<b>12 365</b>	<b>80,46%</b>	<b>141,97%</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	220	0	2 439	1108,57%	0,00%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 751	799	2 267	129,49%	283,78%
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>-1 531</b>	<b>-799</b>	<b>171</b>	<b>-11,20%</b>	<b>-21,46%</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>13 838</b>	<b>7 911</b>	<b>12 537</b>	<b>90,60%</b>	<b>158,47%</b>

**SAJÁT TULAJDONÚ INGATLAN ÁGAZAT**  
**MÁTIS KÁLMÁN utca 10. SZÁM ALATTI saját tulajdonú lakótömb hasznosítás**  
 2022. év

Megnevezés	2021. év	adatok E Ft-ban		INDEX BÁZISHOZ	INDEX TERVHEZ
		2022. év	2022.		
	Tény	Terv		%	%
Lakásbérleményből származó bevétel	19 287	19 608	19 299	100,06%	98,43%
Működtetési díj árbevétele	5 252	5 350	5 228	99,55%	97,73%
Tároló használatdíjből származó bevétel	669	692	628	93,92%	90,80%
Értékesítés nettó árbevétele	<b>25 208</b>	<b>25 650</b>	<b>25 156</b>	99,79%	98,07%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0,00%	0,00%
Aktivált saját teljesítmények értéke	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	0,00%	0,00%
Bérlőkijelölési jog értékesítés	24 665	24 666	24 665	100,00%	100,00%
Egyéb bevételek	483	203	870	180,18%	428,70%
Egyéb bevétel	<b>25 148</b>	<b>24 869</b>	<b>25 536</b>	101,54%	102,68%
Ebből: visszaírt értékvesztés	23		257	1117,09%	0,00%
Anyagköltség	167	3 650	399	238,94%	10,93%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 049	1 908	2 691	131,31%	141,02%
Egyéb szolgáltatások értéke	834	831	1 116	133,76%	134,25%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Anyagjellegű ráfordítások	<b>3 050</b>	<b>6 389</b>	<b>4 205</b>	137,88%	65,82%
Béreköltség	7 526	10 520	10 009	133,00%	95,15%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	510	480	722	141,56%	150,41%
Bérbírlékok	1 136	1 631	1 065	93,73%	65,28%
Személyi jellegű ráfordítások	<b>9 172</b>	<b>12 631</b>	<b>11 796</b>	128,61%	93,39%
Értékcsökkenési leírás	14 354	14 334	14 355	100,01%	100,15%
Egyéb ráfordítások	3 773	1 175	1 786	47,34%	152,01%
Ebből: értékvesztés	408		671	149,74%	0,00%
Általános költség	<b>5 849</b>	<b>4 491</b>	<b>5 249</b>	89,73%	116,87%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	<b>14 158</b>	<b>11 499</b>	<b>13 300</b>	93,94%	115,67%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0	0,00%	0,00%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	10	0,00%	0,00%
Pénzügyi műveletek eredménye	0	0	-10	0,00%	0,00%
Adózás előtti eredmény	<b>14 158</b>	<b>11 499</b>	<b>13 290</b>	93,87%	115,58%



**FELÚJÍTÁSI TEVÉKENYSÉG ÁGAZAT**  
(Városi Bérletés Kft. részére)  
2022. év

Megnevezés	2021. év	2022. év	adatok E Ft-ban		
			2022. év	INDEX BÁZISHOZ	INDEX ÉVES TERVHEZ
	Tény	Terv	Tény	%	%
Egyéb árbevétel	75 318	221 377	110 937	147,29%	50,11%
Ügyviteli szolgáltatás	152		1 464	963,16%	0,00%
Értékesítés nettó árbevétele	<b>75 470</b>	<b>221 377</b>	<b>112 401</b>	<b>148,94%</b>	<b>50,77%</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0,00%	0,00%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Aktivált saját teljesítmény értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Egyéb bevétel (Ügyviteli szolgáltatás)	0	0	17	0,00%	0,00%
Egyéb bevételek	0	0	17	0,00%	0,00%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>			0	0,00%	0,00%
Anyagköltség	3 422	114 783	3 103	90,67%	2,70%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	67 114	96 866	98 985	147,49%	102,19%
Egyéb szolgáltatások értéke	4	148	243	6063,26%	163,87%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	1 013	0,00%	0,00%
Anyagjellegű ráfordítások	<b>70 540</b>	<b>211 797</b>	<b>103 342</b>	<b>146,50%</b>	48,79%
Béreköltség	1 735	6 426	3 162	182,25%	49,21%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	77	556	162	210,37%	29,13%
Bérfelrakások	304	996	411	135,13%	41,24%
Személyi jellegű ráfordítások	<b>2 116</b>	<b>7 978</b>	<b>3 735</b>	<b>176,50%</b>	<b>46,81%</b>
Értékcsökkenési leírás	65	0	179	275,01%	0,00%
Egyéb ráfordítások	0	1 031	2 299	0,00%	222,97%
<i>Ebből: értékvesztés</i>			0	0,00%	0,00%
Általános költség	<b>16 006</b>	<b>29 592</b>	<b>18 369</b>	<b>114,76%</b>	62,07%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	<b>-13 257</b>	<b>-29 021</b>	<b>-15 505</b>	<b>116,96%</b>	<b>53,43%</b>
Pénzügyi műveletek bevételei			0	0,00%	0,00%
Pénzügyi műveletek ráfordításai			36	0,00%	0,00%
Pénzügyi műveletek eredménye			<b>-36</b>	<b>0,00%</b>	0,00%
Adózás előtti eredmény			<b>-15 541</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

### Ingtatlan karbantartás

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2021.	2022.	2022.	Index	Index éves
	év	év	év	bázishoz	tervhez
	Bázis	Terv	Tény	%	%
<b>Karbantartás</b>					
– Saját és külső kivitelező által végzett	95 509	95 509	102 201	107,01%	107,01%
– Lift karbantartás	5 305	5 305	6 896	129,99%	129,99%
<b>Lakás karbantartás összesen:</b>	<b>100 814</b>	<b>100 814</b>	<b>109 097</b>	<b>108,22%</b>	<b>108,22%</b>
<b>Nem lakás karbantartás összesen:</b>	<b>29 932</b>	<b>32 925</b>	<b>34 732</b>	<b>116,04%</b>	<b>105,49%</b>
<b>Karbantartás mindösszesen</b>	<b>130 746</b>	<b>133 739</b>	<b>143 829</b>	<b>110,01%</b>	<b>107,54%</b>

### Felújítás- és beruházások alakulása

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2021.	2022.	2022.	Index	Index éves
	év	év	év	bázishoz	tervhez
	Bázis	Terv	Tény	%	%
Csányi krt. 14. irodaház	327	65 000	0		
Egyéb felújítás (üzletek)	7 614	25 000	7 337	96,36%	29,35%
Egyéb beruházás, fejlesztés	701	8 667	0		
Vagyonkezelésbe kapott ingatlanon végzett felújítás saját forrásból	0	0	7 831		
Szoftverfelhasználói jogosultság	2165	560	0		
Vagyoni értékű jogok	668	3 890	5 395	807,63%	138,69%
Hardver eszközök	4 837	6 000	4 989	103,14%	83,15%
Műszaki gépek, berendezések, járművek	12 678	0	1 265	9,98%	
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	3 154	0	20 321	644,29%	
Apportba kapott ingatlanok	2 855	0	0		
Kéttemplom köz 13-15.	1 061	0	0		
<b>Ingtatlan felújítás, egyéb beruházás összesen</b>	<b>36 060</b>	<b>109 117</b>	<b>47 138</b>	<b>130,72%</b>	<b>43,20%</b>

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Pénzügyi Bizottsága a **18/2023. (II.14.)VPB. számú határozatban** az önkormányzat kizárólagos és többségi tulajdonában álló gazdasági társaságok tekintetében egységes előírásokat határozott meg, melyben a 2022. 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:

Törlesztés éve	adatok E Ft-ban		
	2022. év	2023. év	2024. év
Tőketörlesztés évi összege	34 000	11 600	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. *A kölcsön visszafizetésnek dátuma: 2023. április 28.*

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:

Törlesztés éve	adatok E Ft-ban		
	2022. év	2023. év	2024. év
Lízing évi tőkerész összege	938	1 006	711
Lízing évi törlesztőrészele (kamattal növelten)	1094	1 094	729

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:

Törlesztés éve	adatok E Ft-ban		
	2022. év	2023. év	2024. év
Lízing évi tőke törlesztőösszege	1 293	1 399	1 253
Lízing évi törlesztőrészele (kamattal növelten)	1 559	1 559	1 299

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

4. Társaságunk 2022. július hónap folyamán Mercedes BENZ GLC típusú személygépkocsit vásárolt **zárt végű pénzügyi lízingszerződés keretében, melynek futamideje 2025.augusztus 15.** A gépjárművétel kapcsán finanszírozott összeg 5 950 E Ft. Az ügylettel kapcsolatos lízing díj futamidőre kiterjedően.

Törlesztés éve	adatok E Ft-ban			
	2022. év	2023. év	2024. év	2025.év
Lízing évi tőke törlesztőösszege	542	1 790	2 066	1 552
Lízing évi törlesztőrészele (kamattal növelten)	819	2 457	2 457	1 637

A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlése 195/2022. (VII. 28) számú határozatával jóváhagyta a (cégjegyzékszám: 03-09-131731, székhely: 6000 Kecskemét, Csányi János krt. 14,) megalapítását útfenntartási eszközök és gépjárművek beszerzése, hasznosítása céljából, valamint a (cégjegyzékszám: 03-09-136556, székhely: Kecskemét,



Csányi János krt. 14.) létrehozását, melynek alapvető célja városi park és közterületfenntartási eszközök, gépjárművek beszerzése, hasznosítása. Társaságunk a két Kft-ben 50,82-50,82 %-os üzletrészt szerzett, amely a törzsbetéthez igazodik, mindkét társaság esetében a 610 szavazati jogból a KIK-FOR Kft-re 310 szavazat tartozik, ezzel többségi befolyással bír. Az érintett társaságok befektető tagja elsőbbségi jogokkal rendelkezik.

5. **Városi Útfenntartási Eszközök Kft**-ben történő részesedésszerzés ellenértékének megfizetése

A felek által megkötött Társasági szerződés alapján 2025. augusztus 31. napján kell megfizetni a 3,1 m Ft pénzbeli hozzájárulást.

6. **Városi Zöld Eszköz Kft**-ben történő részesedésszerzés ellenértékének megfizetése

A felek által megkötött Társasági szerződés alapján 2025. augusztus 31. napján kell megfizetni a 3,1 m Ft pénzbeli hozzájárulást.

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

### Teljességi nyilatkozat

A jelen teljességi nyilatkozat a KIK-FOR KFT 2022. 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 felelőségünk 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 2022.december 31-én zárult üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatások elkészítése során is.
2. Felelőségünk 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– az Orosz-Ukrán háború és az energiaválság 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 pénzáradások 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 felelőségünket, 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, készpénz egyenlegeket 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
  - mások, akik esetében a csalásnak lényeges hatása lehetett a pénzügyi kimutatásokra.



6. Közzöltünk 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. Közzöltünk 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. Közzöltük 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. A kapcsolt felekkel kötött szerződésekről a megfelelő nyilvántartásokkal rendelkezünk, szükség esetén az adókorrekciót elvégeztük.
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 jelzások, 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 megfelelően.
15. Jelen nyilatkozat megtételének időpontjáig nem jutott tudomásunkra semmiféle olyan ügy vagy eset, amely jelentős hatással lehetne a 2022.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, valamint az energiaválság 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”) 2022. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2022. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 3.026.010 E Ft, az adózott eredmény - 14.361 E Ft (veszteség) -, 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 2022. 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 Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

#### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a **KIK-FOR KFT** 2022. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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

Véleményünk szerint a **KIK-FOR KFT** 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **KIK-FOR KFT** 2022. 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 közvéleménye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felelős a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

### **A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot 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 Könyvvizsgálati 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 Könyvvizsgálati 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 hívni a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett 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, 2023. 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

### (TERVEZET)

a KIK-FOR Kft.-nél 2023. április 4-én megtartott  
Felügyelő Bizottsági ülésének jegyzőkönyvéből

#### /2023. (IV.4.) sz. FB-határozat:

Az évközi ellenőrzések során szerzett tapasztalatokat és a beszámolóról készített könyvvizsgálói jelentést figyelembe véve, a Felügyelő Bizottság a KIK-FOR Kft. 2022. évről készített beszámolóját az alábbi adatokkal egyhangúlag, ... igen, ... nem szavazattal, ... tartózkodás mellett a tulajdonosnak elfogadásra javasolja:

<b>Befektetett eszközök</b>	<b>2 638 239 E Ft</b>
<b>Forgóeszközök</b>	<b>246 845 E Ft</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>140 926 E Ft</b>
<b>Saját tőke</b>	<b>2 021 889 E Ft</b>
<b>Céltartalékok</b>	<b>23 841 E Ft</b>
<b>Kötelezettségek</b>	<b>602 598 E Ft</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>377 682 E Ft</b>
<b>Mérlegfőösszeg</b>	<b>3 026 010 E Ft</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>7 696 E Ft</b>
<b>Adózott eredmény</b>	<b>-14 361 E Ft</b>

A KIK-FOR Kft. 2022. éves beszámolójáról és gazdasági tevékenységéről az egyszemélyes Tulajdonos részére a Felügyelő Bizottság - az érvényes jogszabályokon alapuló kötelezettségének eleget téve - megvizsgálta a KIK-FOR Kft. 2022. 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.

**A Felügyelő Bizottság javasolja a tulajdonosnak, hogy a KIK-FOR Kft. 2022. évi -14 361 E Ft adózott eredményét a korábbi évek felhalmozott eredménytartaléka terhére számolja el.**

**Felügyelő Bizottság szabálytalanságot nem tapasztalt, megállapította, hogy a Vállalkozás a rábízott vagyonnal a tőle elvárható gondossággal gazdálkodott a kiemelt figyelmet fordított az operatív feladatok elvégzésére.**

**Király József**

**Felügyelő Bizottság elnöke**

**A jegyzőkönyvi kivonatot**

**hitelesítette:**

**Trungel Ilona**

**Felügyelő Bizottsági Tag**

**Hódiné Madari Márta  
jegyzőkönyvvezető**





# J E G Y Z Ő K Ö N Y V

## Kivonat

a KIK-FOR Kft.-nél 2023. április 17. napján megtartott  
Felügyelő Bizottság ülésének jegyzőkönyvéből

### 12/2023. (IV.17.) sz. FB határozat

Az évközi ellenőrzések során szerzett tapasztalatokat és a beszámolóról készített könyvvizsgálói jelentést figyelembe véve, a Felügyelő Bizottság a KIK-FOR Kft. 2022. évről készített beszámolóját az alábbi adatokkal egyhangúlag, 5 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodás mellett a tulajdonosnak elfogadásra javasolja:

Befektetett eszközök	2 638 239 E Ft
Forgóeszközök	246 845 E Ft
Aktív időbeli elhatárolások	140 926 E Ft
Saját tőke	2 021 889 E Ft
Céltartalékok	23 841 E Ft
Kötelezettségek	602 598 E Ft
Passzív időbeli elhatárolások	377 682 E Ft
Mérlegfőösszeg	3 026 010 E Ft
Adózás előtti eredmény	7 696 E Ft
Adózott eredmény	-14 361 E Ft

A KIK-FOR Kft. 2022. éves beszámolójáról és gazdasági tevékenységéről az egyszemélyes Tulajdonos részére a Felügyelő Bizottság - az érvényes jogszabályokon alapuló kötelezettségének eleget téve - megvizsgálta a KIK-FOR Kft. 2022. 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.

A Felügyelő Bizottság javasolja a tulajdonosnak, hogy a KIK-FOR Kft. 2022. évi -14 361 E Ft adózott eredményét a korábbi évek felhalmozott eredménytartaléka terhére számolja el.

Felügyelő Bizottság szabálytalanságot nem tapasztalt, megállapította, hogy a Vállalkozás a rábízott vagyonnal a tőle elvárható gondossággal





gazdálkodott, kiemelt figyelmet fordított az operatív feladatok elvégzésére.



**Király József**  
**Felügyelő Bizottság elnöke**

A jegyzőkönyvi kivonatot  
hitelesítette:



**Pásztai András**  
**alelnök**



**Hódiné Madari Márta**  
**jegyzőkönyvvezető**



# J E G Y Z Ő K Ö N Y V I

## Kivonat

a KIK-FOR Kft-nél 2023. április 17. napján megtartott  
Felügyelő Bizottság ülésének jegyzőkönyvéből

### 25/2023. (IV.17.) sz. FB határozat

A Felügyelő Bizottság egyhangúlag 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett a 2022. üzleti évben kifejtett ügyvezetési tevékenység megfelelőségét megállapító felmentvényt Nagy Gábor Tibor ügyvezető részére megadja.



Király József  
Felügyelő Bizottság elnöke

A jegyzőkönyvi kivonatot  
hitelesítette:



Pásztai András  
alelnök



Hódiné Madari Márta  
jegyzőkönyvvezető



