

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
2023. 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, céginformációk

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, 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 képviselőit 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, 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 beszámoló mérlegfőösszege az üzleti évet megelőző két üzleti évben meghaladja a 1200 m Ft-ot, az átlagosan foglalkoztatottak száma az 50 főt, így a Kft. **éves beszámoló készítésére** és a jogszabályi előírás alapján **könyvvizgálatra 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 2023. év végi mérlegfőösszeg 2 884 657 E Ft, amely 4,7 %-kal alacsonyabb, mint az előző évi mérlegfőösszeg értéke.

2023. évben a Társaság nettó árbevétele 1 036 944 E Ft, melynek 36,5%-a a Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt önkormányzati tulajdonú lakáskezelési ágazat, 24,7%-a üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítása, 18,3%-a egyéb tevékenység (főként a homokbányai lakások bérbeadása, fűtés-melegvíz szolgáltatás, valamint az apartmanház részbeni üzemeltetése), 3,9 %-a vagyonkezelési tevékenység, 4,3%-a Téglás utca 5. szám alatti ingatlan ágazat, 2,6%-a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti lakóház bérbeadási tevékenység, 3,3%-a külsős vállalkozási tevékenység (megrendelésre végzett munkák), 2,1 %-a társasházkezelés, 4,3%-a felújítási tevékenység ellátásával kapcsolatos bevétel.

A Kft. társasági jogi státusza, tulajdonosi szerkezete

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

A kapcsolt vállalkozási viszonyban álló társaságok 2023. 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 Termostar 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 Agora 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 51,81%-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft.
- c) Városi Bér lakás Kft., 6000 Kecskemét, Csányi János körút 14., melynek 51,69%-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft 2022. július 4-étől,
- d) Városi Zöld Eszköz Kft., 6000 Kecskemét, Csányi János körút 14., melynek 50,82%-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft 2022. december 8-ától,
- e) Városi Útfenntartási Eszközök Kft., 6000 Kecskemét, Csányi János körút 14., melynek 50,82%-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft szintén 2022. december 8-ától.
- f) Városi Lakópark Kft., 6000. Kecskemét, Csányi János körút 14., melynek 50,82%-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft. 2023. március 30.-tól
- g) Városi Társasházépítési Kft., 6000. Kecskemét, Csányi János körút 14., melynek 50,79 %-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft. 2023. április 4-től.

Társaságunk a bázisévben kapcsolt vállalkozásként szerepeltette az Alföldi Lapok Kft.-t, (6000 Kecskemét, Csányi János körút 14.), melynek 100%-ban egyszemélyi tulajdonosa a Kecskeméti Lapok Kft volt. Az Alföldi Lapok Kft egyszerűsített végelszámolással megszüntetésre került, a cégjegyzékből történő törlésre 2023. szeptember 11-én került sor, így a mérleg fordulónapján már nem szerepel az Alföldi Lapok Kft a kapcsolt vállalkozások felsorolásában.

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 **bérlakások költségtakarékos üzemeltetése,**
- a cég tulajdonában lévő **üzlet-, iroda- és egyéb helyiségek nyereséges, hatékony működtetése, illetve hasznosítása,**
- az önkormányzati **földterületek vagyongazdálkodási feladatainak** végrehajtása,
- **társasház kezelési feladatok** ellátása,
- **épületüzemeltetési feladatok** teljesítése,
- 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 évről 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 évről 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 beszámolónkban.

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

Társaságunk az **eredménykimutatást összköltségeljárással** készíti el.

A Kft. a költségeit az 5-ös számlaosztályban - 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 beté-elhelyezések kamatait, a beruházási hitelek és folyószámlahitel kamatait, pénzügyi eszközök értékvesztéseit 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 általánosan 33%-os leírási kulcsot alkalmazunk. **Alapítás-átszervezés**ként mutatjuk ki a (munkafolyamatok változtatásával együtt járó) szoftverezettség fejlesztéséhez kapcsolódó bevezetési díjakat, azokat 5 év alatt írjuk le. Szintén alapítás- átszervezés mérlegtételként tartjuk nyilván a 2023 évben megkezdett online ügyintézési rendszer kialakításának az értékét.

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 6 db társaságban van tartós részesedése. A KIK-FOR Kft. év végén a befektetéseit a Sztv. 54. § (1) bek. alapján minősíti, azokra értékvesztést számol el, amennyiben a befektetés mérlegkészítéskori könyvszerinti értéke és piaci értéke között veszteségjellegű különbség van és ez a különbség tartósnak mutatkozik és jelentős összegű. A Kft. a Sztv. 54. §. (6) bek. szerint a befektetés beszerzési értékének (névértékének) összegéig az értékvesztést visszaírással csökkenti, ha a könyv szerinti érték alacsonyabb, mint a mérlegkészítéskori piaci érték.

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

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

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

Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)

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

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

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

- a mérleg fordulónapja előtt felmerült olyan kiadásokat, amelyek költségként, ráfordításként csak a mérleg fordulónapját követő időszakra számolhatók el (ide értendő a halasztott ráfordítás is),
- olyan bevételeket, amelyek csak a mérleg fordulónapja után esedékesek, de a mérleggel lezárt időszakra számolandók el,
- olyan többletkötelezettségeket, amelyek visszafizetendő összege nagyobb a kapott összegnél,
- a szerződés elszámolási egysége - *általános forgalmi adót nem tartalmazó* - teljes szerződéses ellenértékének mérlegfordulónapi teljesítési fok arányában számított összege azon részét, amely meghaladja a szerződés elszámolási egységével kapcsolatban az előző üzleti év(ek)ben és a tárgyévben együttesen elszámolt nettó árbevétel.

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: 2015. július 1-én vagyongazdálkodásba átvett irodák bevételeiben megtérülő értékcsökkenés összegén felül több esetben az elmúlt évek fejlesztéseivel kapcsolatban lekötött tartalékot képeztünk. Lekötött tartalékot határoztunk meg az Andoc Dokumentum-, irat és folyamatkezelő rendszer bővítéséhez kapcsolódó iktató-, szerződésnyilvántartó- és műszakmodul összegére, továbbá a Nexon Port kialakításával, bevezetésével és a társaság új arculatának kialakításával kapcsolatban képzett alapítás és átszervezés értékére. A 2022 évben a törvényi előírásoknak megfelelően képeztünk, de a 2023 év fordulónapján a még fel nem használt fejlesztési tartalék összegével kapcsolatban tartunk nyilván még lekötött tartalékot. 2023 évben képeztük az alapítás-átszervezésként nyilvántartott on-line rendszer kiépítésével kapcsolatban elszámolt lekötött tartalékot.

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 vagyongazdálkodásra átvett eszközöket, 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 2023. 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.

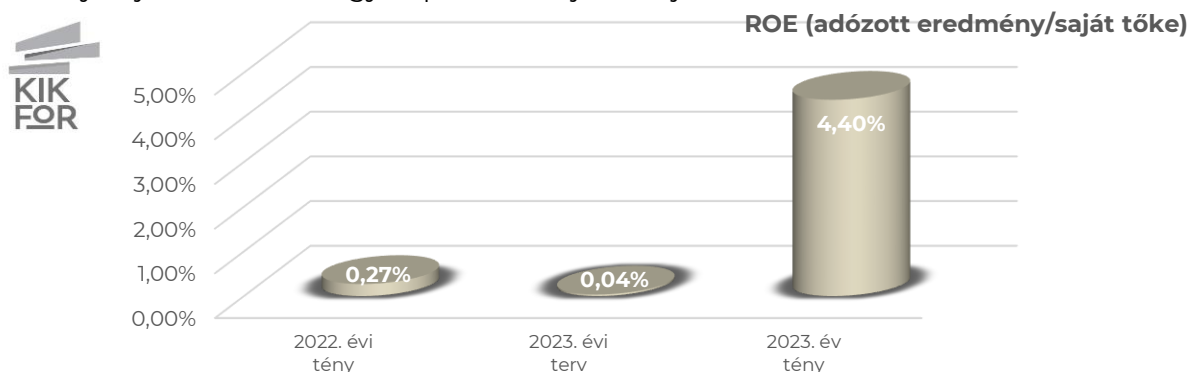
Vagyonkezelési joggal átvett vagyon nyilvántartása, elszámolása

A vagyonkezelési joggal átvett ingatlanokat és egyéb vagyontárgyakat az eszközök között tartjuk nyilván, az ingatlanok és földterületek esetében az önkormányzat ingatlanvagyonkataszteri nyilvántartásával egyeztetett értéken. A felmerült gazdasági eseményeket könyveljük, és a beszámoló kiegészítő mellékletében külön szerepeltetjük. A vagyonkezelt eszközökről a tárgyévet követő év január 31-ig leltárt készítünk, melyet felelősségi nyilatkozattal ellátva a tulajdonos felé továbbítunk. A vagyonkezelésbe átvett vagyon 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 nyújt be a tulajdonosnak. A beszámoló tartalmazza az ágazat bevételeit, valamint a közvetlen költségek alapján készült utókalkulációt, és az adózás előtti eredményt.

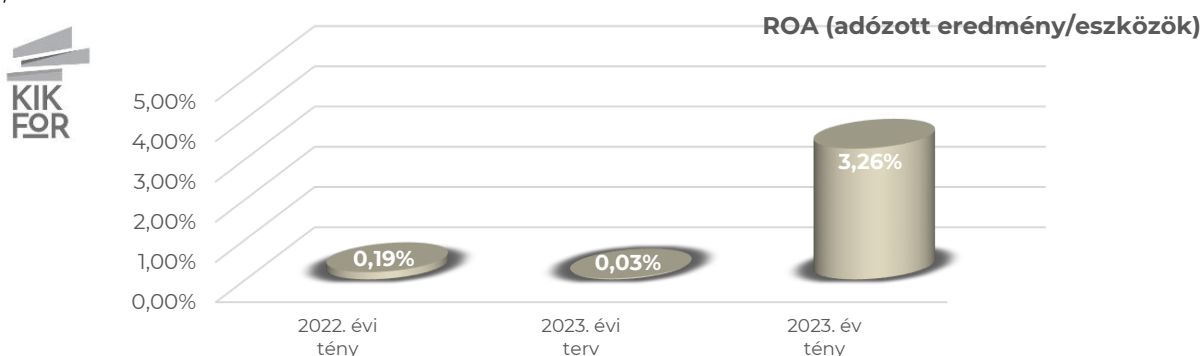
A Kft. vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének elemző bemutatása

(1. számú táblázat)

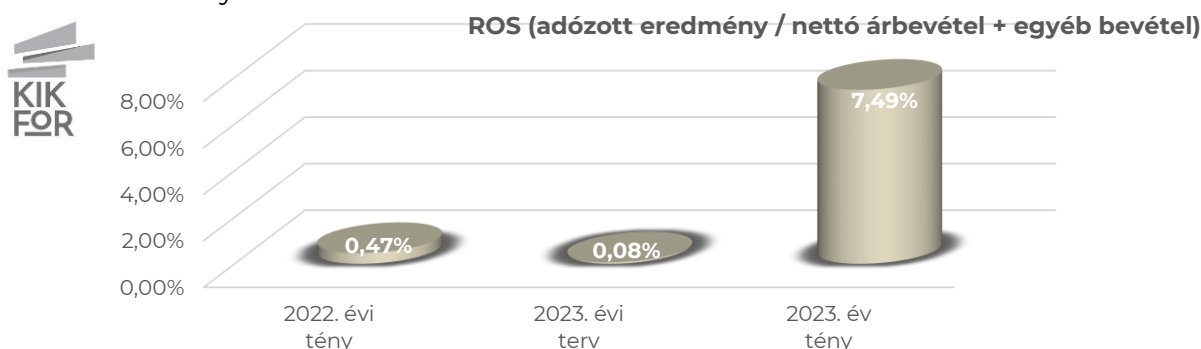
A tőke működtetés jövedelmezőségét mérő mutató (ROE) az előző évi 0,27%-os értékhez képest 4,40 %-ra változott. A saját tőke működtetés hatékonysága azt mutatja meg, hogy a Kft. milyen jövedelmezően gyarapította a saját tőkéjét.



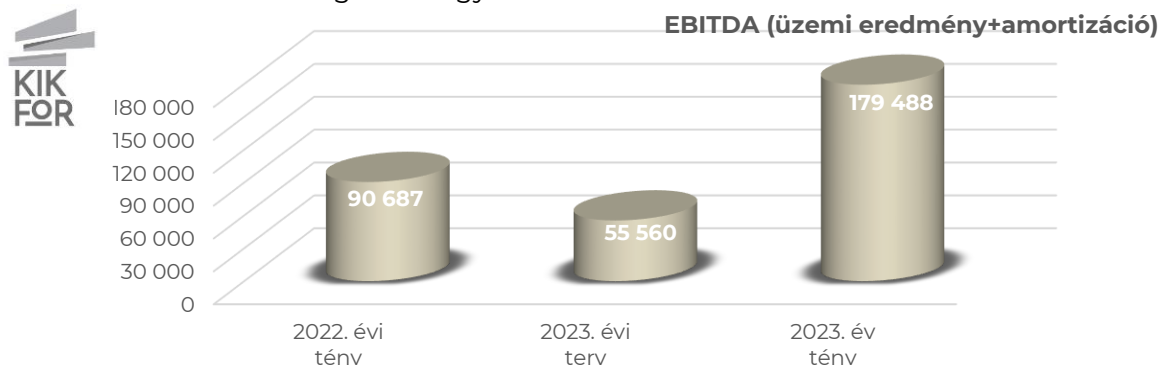
Az eszközarányos jövedelmezőség mutató (ROA) a lekötött eszközök működtetésének hatékonyságát mérő mutató az előző évi 0,19%-ról 3,26 %-ra módosult. A Kft. teljes eszközállománya átlagosan 0,19 %-os hozamot biztosított 2022. évben, míg 2023. évben 3,26 %-ot.



Az árbevétel-arányos jövedelmezőség mutató (ROS) a forgalommal arányos jövedelmezőség a Kft. által elért éves adózott nyereséget viszonyítja a nettó árbevétel és az egyéb bevételek összegéhez. A mutató értéke az előző évi 0,47 %-ról 7,49 %-ra változott, az adózott eredmény növekvő hatásaként.



EBITDA mutató (üzemi eredmény + amortizáció) a tevékenység jövedelemtermelő képességét fejezi ki. Ez az érték 2022. évben 90 687 E Ft-ról, 2023. évre 179 488 E Ft-ra emelkedett. A 2023. évi magasabb egyéb bevétel hatott az EBITDA mutatóra is.



A ROA, ROE, ROS és EBITDA mutató kedvező értékének az alakulását jelentősen befolyásolta az eseti jellegű ingatlanértékesítés eredménye.

A **tőkeszerkezet mutató** 14,74 %, az idegen tőke aránya az összes forráshoz képest kedvezően változott. A tárgyévet megelőző évben 19,89 % volt.

Az **élőmunka termelékenysége** (nettó árbevétel és létszám aránya) 2022. évben 16 095 E Ft/fő, míg 2023. évben 15 685 E Ft/fő-re csökkent.

A mérleg fordulónapjára számított **likviditási mutatók** a bázisidőszakhoz képest javuló értéket mutatnak. A mutató alakulására kedvezően hatott a lekötött pénzállomány. A folyószámlahitel lehívás a tárgyidőszakban nem történt. a mérleg fordulónapján nem rendelkezett a Kft. folyószámlahittel. A likviditási mutatók év végi alakulását kedvezően befolyásolta a szállítóállomány és vevői előleg a bázisértékhez képest történt csökkenése (52,2% illetve 75,7%). A Társaság a pénzügyi folyamatok hatékony menedzselését tovább folytatja és a követelésbehajtás eredményességét is tovább kívánja javítani.

A Kft. **likviditási gyorsráta mutatója** bázisidőszakhoz képest kedvezően, 52,57%-ról 78,81%-ra emelkedett

Az adósságfedezeti mutató megfelelő mértékű, a hosszú lejáratú hitelek törlesztő részleteire és kamataira a fedezet biztosított. A kötelezettségvállalási állomány összege csökkenő 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 mérlegfőösszeg az előző évihez képest 4,7 %-kal csökkent.**

A. A befektetett eszközök összértéke a 2022. év végi adathoz viszonyítva 1,7%-kal csökkent. A számviteli törvényben előírt szerkezetű – állományváltozás kimutatását (*befektetett eszköz tükör*) a 2. számú táblázat tartalmazza.

Az elszámolt 61 918 E Ft-os értékcsökkenéssel szemben a befejezetlen beruházások, felújítások mérlegértéke a fordulónapkor 25 E Ft, aktiválásra, üzembe helyezésre 35 585 E Ft értékű beruházás, felújítás került, részesedésszerzés 17 567 E Ft összegben valósult meg.

I. Az immateriális javak összege **12 144 E Ft**. Itt tartjuk nyilván a cégnél alkalmazott jogtisztaszoftvereket, a szoftver felhasználói jogosultságokat 3 061 E Ft értékben, az Andoc Dokumentum-, irat- és folyamatkezelési rendszert szerződéskezelési, valamint munkalapkezelői modullal bővítve, a Nexon PORT bevezetési díját, az új arculat kialakításával kapcsolatos díjat, illetve az ügyfélbarát online ügyfélszolgálati rendszer bevezetésének költségeit összesen 9 083 E Ft összegben.

2023. évben az immateriális javak értékének növekedését jelentette a *LIBRA behajtási moduljának bevezetése* és az *online ügyintézési rendszer kialakítása*, melynek célja az ingatlanok és a bérlők adatainak strukturált nyilvántartása, valamint frontend részen az ügyfélkapu megteremtése. Ezzel a fejlesztéssel egységesedik és egyszerűsödik az ingatlanok és bérlők adatkezelése, a frontend ügyfélkapcsolati rendszer pedig lehetővé teszi az ügyfélbarát ügyintézését.

Immateriális javak alakulása			adatok E Ft-ban, %-ban		
Megnevezés	2022. év	Összetétel %	2023. év	Összetétel %	Változás %
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	4 209	50,1%	9 083	74,8%	215,8%
Vagyoni értékű jogok	4 194	49,9%	3 061	25,2%	73,0%
Összesen	8 403	100,0%	12 144	100,0%	144,5%

II. Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök nettó értéke a mérlegforduló napon **2 007 324 E Ft**, mely 2,4%-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 2023. évre vonatkozó beruházásainak egy részét átütemezte, szinte csak kisebb volumenű fejlesztést hajtott végre.

Üzleti ingatlanállomány vonatkozásában három üzletet érintő felújítás valósult meg.

A 7573 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben *Kecskemét, Jogar utca 5.* szám alatt található terület társaságunk kezelésében van. Terveink szerint ezen az ingatlanon fog működni a gyorsszolgálat dolgozóinak helyet biztosító telephely. A megfelelő kialakítás előkészítő munkálatai már meg is kezdődtek.

Társaságunk fizikai állományának eszközparkja is bővítésre került az év során. Többnyire kisértékű eszközök beszerzése valósult meg. Ezen beszerzések értékcsökkenési leírását értéküknél fogva használatba vételkor egy összegben elszámoltuk a számviteli törvény előírásainak megfelelően.

A tavalyi év során megkezdett informatikai fejlesztések folytatódtak. Notebookok, monitorok, router üzembe helyezése történt meg. A meglévő beléptető rendszeren Kecskemét kártyával történő belépésre alkalmas fejlesztést eszközöltünk. Ezen túlmenően kisebb értékben történt eszközbeszerzés.

A tárgyevi tárgyi eszköz beruházással kapcsolatosan 4 265 E Ft fejlesztési tartalék került feloldásra.

Tárgyi eszközök alakulása			adatok E Ft-ban, %-ban		
Megnevezés	2022. év	Összetétel %	2023. év	Összetétel %	Változás %
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 009 130	97,7%	1 965 622	97,9%	97,8%
<i>Ebből vagyonezelésbe vett eszközök</i>	<i>118 717</i>	<i>5,9%</i>	<i>114 589</i>	<i>5,8%</i>	<i>96,5%</i>
Műszaki berendezések, gépek, járművek	17 334	0,8%	16 124	0,8%	93,0%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	24 983	1,2%	25 553	1,3%	102,3%
<i>Ebből vagyonezelésbe vett eszközök</i>	<i>0</i>		<i>619</i>	<i>2,4%</i>	
Befejezetlen beruházások, felújítások	4 489	0,2%	25	0,0%	0,6%
Összesen	2 055 936	100,0%	2 007 324	100,0%	97,6%

Év végén a **beruházások, felújítások befejezetlen állománya 25 E Ft**, mely a Rákóczi út 6. szám alatti ingatlan csoportos energia mérőtelepítés beruházásához szükséges áramteljesítménynövelés állásfoglalásának beszerzése kapcsán merült fel.

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.

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

A **Városi Bér lakás 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 tőkés társaságba befektetésként, a jegyzett tőke emeléseként **10 700 E Ft apportértéket** (51,69%), a társaság tőketartalékába **544 700 E Ft** értékű ingatlant bocsátott rendelkezésre vagyoni hozzájárulásként. A 2070 szavazati jogból a KIK-FOR Kft-re 1070 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 szavazattal és ezzel többségi befolyással bír. Az érintett társaságok befektető tagja elsőbbségi jogokkal rendelkezik.

A KIK-FOR Kft. **2023 évben további 2 társaságban** szerzett 50%-ot meghaladó tulajdonosi részesedést:

A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlése 151/2022. (VI. 16) számú határozatával jóváhagyta a **Városi Társasházépítési Kft.** (cégjegyzékszám: 03-09-136639, székhely: 6000 Kecskemét, Csányi János krt. 14.) megalapítását és a Kft.-nk részesedés szerzését - a Kecskemét, Bethlen körút 20-21 számú területen 12 lakásos társasház építése céljából. A KIK-FOR Kft. **3 200 E Ft pénzbeli betét** teljesítésével és **11 267 E Ft tőketartalékba** helyezésével 50,79 % üzletrészt szerzett, a 10000 db szavazati jogból **5079 db szavazatszám** tartozik cégünkhöz.

A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlése a 23/2023. (II.16) határozatával jóváhagyta a **Városi Lakópark Kft.** (cégjegyzékszám: 03-09-136401, székhely: Kecskemét, Csányi János krt. 14.) létrehozását, melynek alapvető célja Kecskemét Kálti Márk utca 10955/220 hrsz-ú területen történő lakópark létrehozására irányuló ingatlanfejlesztési beruházás. Társaságunk a Kft-ben 50,82 %-os üzletrészt szerzett, amely a törzsbetéthez igazodik, 610 szavazati jogból a KIK-FOR Kft-re 310 szavazat tartozik.

Mindkét 2023 évben részesedést szerzett társaságban a KIK-FOR Kft többségi befolyással bír, míg érintett társaságok befektető tagja egyéb elsőbbségi jogokkal rendelkezik.

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

Azonosító adatok	Részesedés szerzés éve	Társaság jegyzett tőkéje E Ft-ban	Törzsbetét értéke E Ft-ban	Részesedés mértéke %-ban	Üzletrész bekerülési értéke E Ft-ban	Értékvesztés elszámolása E Ft-ban	Értékvesztés visszairása E Ft-ban	Részesedés könyv szerinti értéke (E Ft-ban)
Városi Bér lakás Kft.	2022	20 700	10 700	51,69%	555 400	18 565	0	536 835
Városi Zöld Eszköz Kft.	2022	6 100	3 100	50,82%	3 100	0	0	3 100
Városi Útfenntartási	2022	6 100	3 100	50,82%	3 100	0	0	3 100
Kecskeméti Lapok Kft.	2009	32 800	17 000	51,83%	12 300	0	0	12 300
Városi Társasházépítési Kft.	2023	6 300	3 200	50,79%	14 467	0	0	14 467
Városi Lakópark Kft.	2023	6 100	3 100	50,82%	3 100	0	0	3 100
Összesen		78 100	40 200		591 467	18 565	0	572 902

A Kft-nk a Városi Bér lakás Kft -ben 51,69%-os tulajdonosi részesedést jelentő befektetésére 18 565 E Ft. értékvesztést számolt el, mert a befektetés könyvszerinti értéke és a Sztv. törvény 54. § (2) bek. c) pontja alapján (Kft-nk saját tőkéjéből a befektetésre jutó rész) meghatározott piaci érték közötti különbözet veszteségjellegű, tartósnak és jelentősnek mutatkozik. Az ázsio's tőkeemelés következményeinek hatására a KIK-FOR Kft re a Városi Bér lakás Kft. saját tőkéjéből jutó rész alacsonyabb, mint a részesedés bekerülési értéke, így a Városi Bér lakás Kft. üzleti terv tervezetét figyelembevéve 18 565 E Ft. értékvesztés került elszámolásra.

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

B. A forgóeszközök összértéke 2022. év fordulónapjához viszonyítva 246 845 E Ft-ról, 236 722 E Ft-ra mérséklődött, tekintettel a vevőállomány volumenének csökkenésére.

I. A készletek értéke 3 862 E Ft-ról, 1 112 E Ft-ra csökkent. A készletekből az anyagok értéke 655 E Ft, áruk 241 E Ft, vállalt folyamatban lévő külső megrendelés kapcsán felmerült befejezetlen termelés értéke 216 E Ft.

II. A Követelések összege a mérleg fordulónapon 37 028 E Ft, mely 29,6%-os csökkenés.

A **vevőállomány** értéke a mérlegben 43 930 E Ft-ról 35,54%-kal, 28 316 E Ft-ra csökkent az előző évhez képest.

adatok E Ft-ban, %-ban

Részletezés fő vevőcsoportok szerint		2022.12.31.	2023.12.31.	%
1.	Bruttó lakossági vevőállomány	65 981	48 235	73,1%
	Elszámolt értékvesztés lakosság	40 274	34 191	84,9%
	Lakossági vevőállomány	25 707	14 044	54,6%
2.	Bruttó üzletek vevőállomány	11 000	2 978	27,1%
	Elszámolt értékvesztés	8 129	2 392	29,4%
	Üzlet vevőállomány	2 871	586	20,4%
3.	Bruttó vevőállomány vagyonkezelésbe vett földterületekre	3 224	3 222	99,9%
	Elszámolt értékvesztés vagyonkezelésbe vett földterületek	61	126	206,6%
	Vagyonkezelésbe vett földterületek vevőállománya	3 163	3 096	97,9%
4.	Bruttó vevőállomány egyéb tevékenység esetén	12 440	10 825	87,0%
	<i>Ebből</i> Társasházaknak számlázott közös képviselési díj	434	36	8,3%
	<i>Ebből</i> KMJV Önkormányzatnak számlázott	10 332	8 069	78,1%
	<i>Ebből</i> egyéb számlák	1 674	2 720	162,5%
	Elszámolt értékvesztés	251	235	93,6%
	Egyéb tevékenység vevőállománya	12 189	10 590	86,9%
	Bruttó vevőállomány összesen	92 645	65 260	70,4%
1-4.	Elszámolt értékvesztés összesen	48 715	36 944	75,8%
	Mérleg szerinti vevőállomány összesen	43 930	28 316	64,5%

A **lakossági bruttó vevőállomány** 26,9%-kal csökkent a 2022 év végéhez képest. A lakossági vevőállományra elszámolt értékvesztés összegét a kiszámlázásra került, de ki nem egyenlített, végrehajtásra beadott, lejárt tartozásokra számolta el társaságunk. 17 458 E Ft összegű követelések kivezetésére került sor az időszak során.

Az **üzletek bruttó vevőállománya** jelentősen csökkent a 2022. évi kintlévőséghez képest, A csökkenés oka, hogy 2023 évben egyrészt javult az üzleti bérlők fizetési morálja, másrészt a korábbi években már értékvesztéssel elszámolt, a tárgyévben behajthatatlan követeléseknek minősített tartozások leírása megtörtént. Társaságunk évek óta következetes eljárásrendet követ, mely alapján azon bérlőket, aki a fizetési határidőt követő 8. napon nem tettek eleget tárgyhavi tartozásuk rendezésére, telefonon, e-mailen és fizetési emlékeztető küldésével keressük fel és nem fizetés esetén fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezünk.

A vagyonkezelésbe vett területek és ingatlanok bruttó vevőállományának változása nem számottevő; összege 2 E Ft-tal, 0,1%-kal csökkent a 2022. 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 1 615 E Ft-tal, 13 %-kal csökkent. 2023. december 31. fordulónapi bruttó kintlévőség 10 825 E Ft, az elszámolt értékvesztés összege 2023. év végén 235 E Ft, így a kintlévőség fordulónapi nettó összege 10 590 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 számlázásából adódó 2023. december havi díj összege, mely nem lejárt követelés és beszámításra kerül 2024 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
2023.12.31.	8 069 172 Ft

A mérleg fordulónapján a kapcsolt vállalkozásokkal szemben az alábbi követelés áll fenn:

Kapcsolt vállalkozás megnevezése	Fordulónapi kintlévőség összege (E Ft-ban)
KMJV Önkormányzat	8 069
Városi Bérletés Kft.	351
Városi Társasházépítési Kft.	507
Hírös-Net Telekommunikációs Kft.	419
Kecskeméti Televízió Nonprofit Kft.	605
Összesen	9 951

Egyéb követelésként 8 712 E Ft-ot tartunk nyilván. *Ebből*, társasház felújítási alap 3 146 E Ft, adótúlfizetés összege 1 434 E Ft, határozott időszaki teljesítési számlák áfa tartalma 3 552 E Ft., egyéb követelés 580 E Ft.

Megnevezés	Egyéb követelések alakulása			adatok E Ft-ban, %-ban	
	2022. év	Megoszlás %-ban	2023. év	Megoszlás %-ban	Változás %-ban
Munkabér előleg	50	0,6%	0	0,0%	0,0%
Egyéb követelés	672	7,7%	580	6,7%	86,3%
Társasház felújítási alap	3 278	37,8%	3 146	36,1%	96,0%
Határozott időszaki telj. számlák áfatartalma	4 188	48,3%	3 552	40,8%	84,8%
Adó túlfizetés	485	5,6%	1 434	16,5%	295,7%
Összesen	8 673	100,0%	8 712	100,0%	100,4%

III. Értékpapírokkal társaságunk nem rendelkezik.

IV. A pénzeszközök fordulónapi értéke 198 582 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 110 m Ft (60 m Ft, 50 m Ft) lekötött pénzállománnyal rendelkezett, rövidtávú 30 napos futamidővel számolva 6,44-6,55 % standard kamattal.

Az aktív időbeli elhatárolások értéke 55 565 E Ft. Az adatok részletezését a *3/a. számú táblázat* tartalmazza. Ezen a soron szerepel a bevételek aktív időbeli elhatárolása 52 281 E Ft összegben és a költségek aktív időbeli elhatárolása 3 284 E Ft értékben. A bevételek és költségek aktív időbeli elhatárolások feloldására a tárgyévet követő évben kerül sor.

Források, passzívák

D. A saját tőke mérlegben szereplő könyv szerinti értéke 2023. üzleti év fordulónapján 2 135 760 E Ft, mely a bázisévhez képest 4,6%-kal emelkedett.

Megnevezés	adatok E Ft-ban, %-ban		
	2022. év	2023. év	Változás %-ban
I. Jegyzett tőke	1 574 990	1 574 990	100,00%
II. Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	
III. Tőketartalék	27 519	27 519	100,00%
IV. Eredménytartalék	353 026	405 589	114,89%
V. Lekötött tartalék	80 716	33 759	41,82%
VI. Értékelési tartalék	0	0	
VII. Adózott eredmény	5 607	93 903	1674,75%
Saját tőke összesen	2 041 858	2 135 760	104,60%

I. A jegyzett tőke összege az előző évhez képest változatlan. A 2022. február 22-ei cégbírósi bejegyzéssel - a Kft. jegyzett tőkéje a 2022. január 13-ai keltezésű Alapító okirat alapján 1 574 990 E Ft-ra emelkedett, Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat tulajdoni aránya 100%.

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

III. Az eredménytartalékban a Kft. megalakulásától 2023. december 31. fordulónapig tartó időszakoknak kumulált adózott eredményei szerepelnek. Az eredménytartalék 2023. év végén

405 589 E Ft. Az eredménytartalék bázis évhez viszonyított 14,89 %-os növekedésének egyik oka a DAOP-5.1.2/C-14-k2-2014-0001 számú Szabadság tér és környezetének funkcióbővítő városrehabilitációs című *Kéttemplom köz felújításához kapcsolódóan képzett lekötött tartalék feloldása.*

IV. A lekötött tartalék összege 33 759 E Ft.

A lekötött tartalék mérlegsora tartalmazza egyrészt a vagyonkezelésbe kapott tárgyi eszköz Mőtv 109. § (6) bekezdése szerint elszámolt értékcsökkenésnek megfelelő összegű visszapótlási kötelezettségét 1 964 E Ft értékben, az Andoc, Nexon modulokkal összefüggésben elszámolt alapítás-átszervezés értékével kapcsolatban képzett 2 471 E Ft-ot, valamint a cég arculatának kialakítására, bevezetésére 324 E Ft lekötött tartalék lett képezve, illetve adóoptimalizálás céljából a jövőbeni tárgyi eszköz beruházásra az eredménytartalék terhére elszámolt fejlesztési tartalék fennmaradó 22 706 E Ft képzett összege. 2023 évben - szintén alapítás és átszervezés mérlegtételként kimutatott - online rendszer fejlesztési költségeire 6 294 E Ft lekötött tartalék lett elszámolva.

adatok E Ft-ban

Lekötött tartalék képzésének jogcíme	Összeg
Online frontend és backend szakrendszer kifejlesztése és beüzemelése	6 294
Aradi vértanúk tere 2. vagyonkezelte ingatlan visszapótlási kötelezettsége miatt képzett tartalék	396
Batthyány utca 22. vagyonkezelte ingatlan visszapótlási kötelezettsége miatt képzett tartalék	1 555
Egyéb vagyonkezelésbe vet eszközök képzett tartaléka	14
Andoc iktatás modul bevezetésével kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	413
Andoc szerződéskötés modul bevezetésével kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	446
Andoc műszak-munkalap modul bevezetésével kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	701
Nexon Port kiépítésével kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	437
Nexon cégcsoport kiépítésével kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	472
Új arculatterv kialakításával kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	324
2022 évi képzett fejlesztési tartalékképzés fennmaradó összege:	22 707
Összesen	33 759

V. A Kft. 2023. üzleti éve során - az eseti jellegű ingatlanértékesítésnek eredményeként - **93 903 E Ft** összegű **adózott eredményt realizált.**

E. Céltartalék képzésre került sor várható kötelezettség címén mindösszesen 5 717 E Ft összeg, tekintettel arra, hogy az ügylet összegét és esedékességének időpontját tekintve bizonytalan. A képzett céltartalék nyilvántartási értéke 2023 évben jelentősen 76%-kal, abszolút értékben 18 124 E Ft értékben csökkent.

A KIK-FOR Kft. volt bérlője 2019. évben fizetési meghagyásos eljárást indított a Kft.-vel szemben 19 689 E Ft főkövetelés és járulékai erejéig, - az összeg 1 853 E Ft-tal kiegészítésre került 2022 évben - a társaság 15 napon belül ellentmondással élt, így perré alakult az üggy. A II. fokon a Gyulai Törvényszék 9.Pf.25.661/2023/4 ügyszámon az I. fokú bíróság ítéletét helybenhagyta, ezért a korábban képzett céltartalék megszüntetése vált indokolttá. A KIK-FOR Kft a számviteli politikában rögzítetteknek megfelelően külső megrendelésre végzett nagy értékű munkákra vonatkozóan 2022 évben, garanciális kötelezettség címén 2 299 E Ft céltartalékot képzett, mely 3 418 E Ft-tal 2023 évben kiegészítésre került. A jótállási kötelezettségre előírt tartalék a KIK-FOR Kft. kapcsolt vállalkozásával, a Városi Bérlakás Kft-vel kötött vállalkozási szerződés esetleges hibás teljesítésével kapcsolatos garanciális igények biztosítékául szolgál.

F. A kötelezettségek értéke 425 300 E Ft, mely az előző évhez képest 29,3%-os csökkenés. Ennek oka a szállítóállomány mérséklődése.

Kötelezettségállomány 29,4%-kát hosszú lejáratúként, 70,6 %-kal rövid lejáratú kötelezettségként tartjuk nyilván.

Lejárt fizetési határidejű tartozást nem tartalmaz a kötelezettségállomány.

A kötelezettségállomány alakulását a következő táblázat mutatja

adatok E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	2022. év Tárgy év	Összetétel %	2023. év Tárgy év	Összetétel %	Változás %-a
I. Hátrasorolt kötelezettségek	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Beruházási és fejlesztési hitelek	5 704	0,9%	1 552	0,4%	27,2%
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0,0%	0	0,0%	
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	6 200	0,0%	6 200	1,5%	100,0%
<i>Ebből: tartós részesedésű vállalkozásban</i>	126 633	21,0%	117 175	27,6%	92,5%
<i>Ebből vagyongazdálkodási miatti kötelezettség</i>	120 433	95,1%	117 175	27,6%	97,3%
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	132 337	22,0%	124 927	29,4%	94,4%
Rövid lejáratú kölcsönök				0,0%	
Rövid lejáratú hitelek	15 674	2,6%	4 030	0,9%	25,7%
Vevőktől kapott előleg	128 238	21,3%	31 210	7,3%	24,3%
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	170 248	28,3%	81 444	19,1%	47,8%
Jelentős tulajdonosi részesedésű vállalkozással szembeni kötelezettség			3 100	0,7%	
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	155 408	25,8%	180 589	42,5%	116,2%
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	469 568	78,0%	300 373	70,6%	64,0%
Összesen	601 905	100,0%	425 300	100,0%	70,7%

I. Hátrasorolt kötelezettségekkel társaságunk nem rendelkezik.

II. A hosszú lejáratú kötelezettségek 5,6%-kal csökkentek, 124 927 E Ft értékben szerepelnek a mérlegben.

Beruházási és fejlesztési hitelek:

Társaságunk változó kamatozású (kamatláb mértéke: 3 havi BUBOR+1,8%) kölcsönszerződést kötött 2014. évben az OTP BANK Nyrt-vel 237 000 E Ft összegben. A kölcsön futamidejének lejárat dátuma 2023. április 28. napja volt. A kölcsönszerződés biztosítékként jelzálog jog bejegyzése megtörtént a 1144 hrsz. (Csányi János körút 14.) és a 21920/3 hrsz. (Téglás utca 5. szám alatti) ingatlanokra. **A kölcsön 2023. áprilisi visszafizetését követően a biztosítékok bejegyzése törlésre került.**

E mérlegsorban 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 ügyleti kamatláb kapcsolódik. A lízingek futamideje 36 hónap, törlesztésük 2021. évben megkezdődött, lejáratuk 2024. augusztus 8. és október 6. napja. A kötelezettségek a számviteli törvény előírása alapján a rövid lejáratú kötelezettségek közé kerültek átsorolásra. Továbbá itt kerül kimutatásra a 2022. évben Mercedes Benz típusú személygépkocsi megvétele kapcsán igénybe vett zárt végű pénzügyi lízing tőketartozása. A Lízing 14,47 %-os ügyleti fix kamatozású, 36 hónap futamidejű, lejárat 2025. augusztus 15.

Beruházási kölcsönök hosszú lejáratú kötelezettségeként 1 552 E Ft; *következő évi törlesztőrészeként 4 030 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 kötelezettség. A KIK-FOR Kft., mint belépő tag, mindkét társaság jegyzett tőke emelésének összegét, mint üzletrész értéket azonos összegben *2025. augusztus 31. napjáig fizeti meg, mely mindösszesen 6 200 E Ft (3 100 E Ft - 3 100 E Ft).*

Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között szerepel a vagyongazdálkodásra átadott földterületek és egyéb ingatlanok értéke 117 175 E Ft értékben.

adatok E Ft-ban, %-ban

Megnevezés	2022. év	Megoszlás %-ban	2023. év	Megoszlás %-ban	Változás %-ban
Vagyongazdálkodásba vett földterület	111 329	92,4%	104 146	88,9%	93,5%
Vagyongazdálkodásba vett beépített földterület és egyéb eszköz	9 104	7,6%	13 029	11,1%	143,1%
Összesen	120 433	100,0%	117 175	100,0%	97,3%

Fennálló hitelek, lízingek 3 évre terjedő finanszírozása

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 bevételéből kerül biztosításra. A 2022 évi beszerzésű Mercedes Benz személygépkocsival kapcsolatban felmerült hiteltörlesztés finanszírozása (1790 E Ft - 2066 E Ft - 1552 E Ft/év) az üzletek bérbeadásából származó bevételnek köszönhetően biztosított.

III. Rövid lejáratú kötelezettségek teszik ki a kötelezettségállomány 70,60%-át, azaz 300 373 E Ft-ot, mely bázisévhez viszonyított értéke 36 %-kal alulmaradt, egyrészt a szükséges átsorolások által, másrészt a **szállítói állomány és hitelállomány csökkenése** miatt.

Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök között mutatjuk ki a hosszú lejáratú kölcsönök, lízingek 2024. évben esedékes törlesztő részletét, melynek összege 4 030 E Ft, mely 74,29%-kal kevesebb az előző évhez képest a folyamatos hiteltörlesztések hatására, illetve a Téglás utca 5 számú ingatlan felújítására felvett hitel utolsó 2023. áprilisában történt végtörlesztése miatt.

A **vevőktől kapott előlegek** között szerepeltetjük az egyösszegű bérlői befizetések 29 537 E Ft összegét, egyéb FVM támogatási előleg 1 673 E Ft értékét.

A **szállítói kötelezettségek** értéke 81 444 E Ft, mely jelentősen csökkent az előző évhez képest. (52,2%) **Lejárt határidejű tartozást nem tartalmaz a szállítói kötelezettségállomány.**

A korábbi években kialakult kedvező likviditási helyzete, a Kft. fizetőképessége lehetővé tette a szállítói állomány folyamatos kiegyenlítését. A számlák kifizetése határidőre megtörtént.

A Kft-nek kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettsége a mérleg fordulónapján az alábbi:

- BÁCSVÍZ- és Csatornaszolgáltató Kft.	3 560 E Ft.
- Kecskeméti Termotár Hőszolgáltató Kft.	1 574 E Ft.
- Kecskeméti Televízió Nonprofit Kft.	398 E Ft.
- AIPA Nonprofit Kft.	3 863 E Ft.

A mérleg fordulónapján a tulajdonos **KMJV Önkormányzat felé kötelezettséggel nem rendelkezünk**, a homokbányai épület lakóingatlanait bérlők által befizetett lakbér beszámítása miatt.

Jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozással kapcsolatos tartozásként szerepeltetjük a Városi Lakópark Kft. többségi részesedésének szerzésével kapcsolatos fizetési kötelezettségünket. A jegyzett, de be nem fizetett tőke összege 3 100 E Ft, a tőke rendelkezésre bocsátásának határideje 2024. március 31.

Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek soron szereplő összegek a fordulónapon fennálló, jövőbeni esedékességű tartozások, melyeket az esedékességi határidőig kiegyenlítünk.

Egyéb rövidlejáratú kötelezettség legnagyobb hányadát a bérlők által a bérbeadással kapcsolatban fizetett óvadék összege teszi ki (99 589 E Ft.) Az óvadék összege társaságunk bankszámláján rendelkezésre áll.

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

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, valamint a Városi Bérlakás Kft-vel kötött lakások felújítására vonatkozó megállapodásunk teljesítésére igénybe vett alvállalkozók előírt jótállási biztosítékát 6 296 E Ft értékben.

A mérleg fordulónapján iparüzési adónemben a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata felé 1 047 E Ft le nem járt adófizetési kötelezettség áll fenn.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettség *adatok E Ft-ban és %-ban*

Megnevezés	2022 év	Megoszlás %-ban	2023. év	Megoszlás %-ban	Változás %-ban
ÁFA kötelezettség	9 951	6,4%	16 543	9,2%	166,2%
Munkabér és Szép kártya kötelezettség	1 364	0,9%	22 056	12,2%	1617,0%
Munkabér után fizetendő adók, járulékok	16 932	10,9%	18 051	10,0%	106,6%
Társasági adó fizetési kötelezettség	18 567				
Egyéb adók	3 293	2,1%	3 075	1,7%	93,4%
Üzletbérlok által fizetett biztosíték	37 483	24,1%	48 325	26,8%	128,9%
Lakásbérlok által fizetett óvadék (saját)	11 756	7,6%	10 996	6,1%	93,5%
Lakásbérlok által fizetett óvadék (önkormányzat)	41 027	26,4%	40 268	22,3%	98,1%
Építőipari jótállási biztosíték	14 999		21 295	11,8%	142,0%
Egyéb kötelezettség	36	0,0%	0	0,0%	
Összesen	155 408	100,0%	180 609	100,0%	116,2%

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 biztosítékaként a 1144 hrsz. és a 21920/3 hrsz. ingatlanokra *jelzálogjog* került bejegyzésre. A hitel tárgyévi visszafizetését követően 21920/3 hrsz-ú ingatlanról a jelzálog törlésre került.

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.

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 tárgyévre feloldott bevétel összege 24 665 E Ft.

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 alvázzszámú FIAT gyártmányú 263 típusú (FIAT Doblo) és a ZFA25000002T78597 alvázzszámú FIAT típusú 250 gyártmányú (FIAT Ducato) tehergépjárművekre, illetve a WDC2539051F001471 alvázzszámú Mercedes Benz GLC 220 gyártmányú személygépjármű (5 950 E Ft követelésre) a zárt végű pénzügyi lízing biztosítéka.

A társaságunk a fizetőképességét hátrányosan érintő kockázatok elkerülése érdekében, a lakásgazdálkodás- és a felújítási munkák utólagos finanszírozása miatt a számlavezető OTP Nyrt-től 100 millió forint folyószámlahitel-keret rendelkezésre bocsátását kezdeményezte. A *kölcsön biztosítéka* a Kecskemét belterület 1144 hrsz. (természetben a Kecskemét, Csányi János körút 14. szám alatti) ingatlan.

A Kft-nek 2023. év végén lejárt köztartozása nem volt.

A Kft. vezetése 2023. évben sem vállalt kezességet, vagy más, nem említett kötelezettséget. A társaságnak környezetvédelmi kötelezettsége sincs.

G. Passzív időbeli elhatárolások

A **passzív időbeli elhatárolások** állománya 317 880 E Ft. Az adatok részletezését a 3/b. sz. táblázat tartalmazza. Az elhatárolt bevételek összege 195 339 E Ft. Költségek, ráfordítások passzív elhatárolásként 38 654 E Ft., míg halasztott bevételként 83 887 E Ft szerepel.

Halasztott bevételként elhatárolt támogatások

A halasztott bevétel soron szerepel 83 887 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 37 200 E Ft. A DAOP-5.1.2/C-14-k2-2014-0001 Kéttemplom-köz üzemek portálfelújítása, tető és homlokzat felújítások projekt mérleg forduló napi értéke 46 687 E Ft.

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

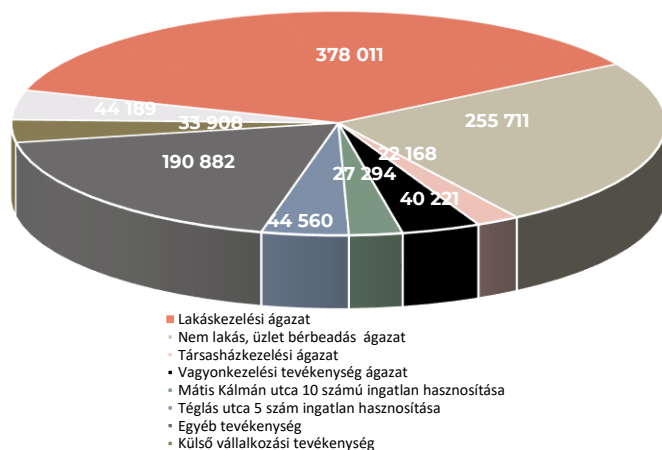
I. Az **értékesítés nettó árbevétele** 2023. évben 1 036 944 E Ft volt, mely 3 %-os csökkenés 2022. bázisához képest.

adatok E Ft-ban, %-ban

Megnevezés	Nettó árbevétel	%-ban
Közszolgáltatási szerződés alapján végzett lakásgazdálkodási ágazat	378 011	36,5%
Üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítás	255 711	24,7%
Társasházkezelési ágazat	22 168	2,1%
Vagyonkezelési tevékenység ágazat	40 221	3,9%
Mátis Kálmán utca 10 számú ingatlan hasznosítása	27 294	2,6%
Téglás utca 5 számú ingatlan hasznosítása	44 560	4,3%
Egyéb tevékenység	190 882	18,3%
Külső vállalkozási tevékenység	33 908	3,3%
Felújítási tevékenység	44 189	4,3%
Összérték	1 036 944	100,0%

A közszolgáltatási szerződés alapján ellátott lakásgazdálkodási ágazat éves nettó árbevétele a 2023. évi nettó árbevétel 36,5 %-át teszi ki, az üzleti ingatlanállomány hasznosításának nettó árbevétele az összes nettó árbevétel 24,7 %-át adja, az egyéb tevékenység és a külső vállalkozási tevékenység 21,6 %-ot képvisel. Az összes 2023 évi nettó árbevételből való részesedése a másik 5 ágazatnak *vagyonkezelés, saját tulajdonú ingatlanbérbeadás, társasházkezelés, felújítási tevékenység* - az összesen 17,1 %-át alkotja.

Nettó árbevétel megoszlása 2023. év
(adatok E Ft-ban)



Értékesítés nettó árbevételeinek megoszlása kapcsolt vállalkozások szerint

adatok E Ft-ban

Kapcsolt vállalkozás megnevezése	Összeg
KMJV Önkormányzat	206 097
Városi Bérletkezelő Kft.	141 238
Városi Zöld Eszköz Kft.	517
Városi Útfenntartási Eszközök Kft.	476
Kecskeméti Lapok Kft.	929
Városi Társasházépítési Kft.	1 734
Városi Lakópark Kft.	389
Hírös-Net Telekommunikációs Kft.	381
Kecskeméti Városfejlesztő Kft.	4 137
Városi Alapkezelő Zrt.	7 472
AIPA Nonprofit Kft.	1 915
Kecskeméti Televízió Nonprofit Kft.	1 135
Hírös Sport Szabadidő Nonprofit Kft.	319
Bács-Kiskun Megyei Katona József Könyvtár	767
Összesen	367 508

Az **aktivált saját teljesítmények értéke 1 256 E Ft**,

ebből a saját kivitelezésben előállított eszközök értéke 1 863 E Ft, melyből a Rákóczi utcai, Széchenyi sétány 4 számú és Csányi János körút 14 szám alatti üzlethelyiségekhez kapcsolódóan 1 246 E Ft, Jogar utcai telephely kialakításával kapcsolatos teljesítmény 207 E Ft, valamint 2 db gépjármű belső berendezésének kialakítására fordított saját teljesítmény értéke 410 E Ft.

Saját termelésű készletek állományváltozásaként, azaz különbözeteként került elszámolásra a megrendelésre végzett munkák előző évi befejezetlen termelésének felhasználása 823 E Ft értékben, valamint a 2023. évi záró befejezetlen termelés értéke 216 E Ft összegben (Teleki utca 2 társasház: 151 E Ft, és Bajcsy Zsilinszky u. 2. társasház 43 E Ft., bérlők által történt egyedi megrendelés: 22 E Ft).

II. Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek értéke 2023. évben **217 262 E Ft** volt. Az egyik legjelentősebb tétele az értékesített Bethlen körút 20-22 számú ingatlan értékesítésének eredménye 56 153 E Ft. összegben, mely az egyéb bevétel állomány 26,13 %-t teszi ki.

Az egyéb bevételek 18,26%-át képezi a bérlőkijelölési jogok feloldott, korábbi elhatárolt bevétele, valamint a jövőbeni kötelezettségekre képzett céltartalék megszüntetése miatt elszámolt 21 542 E Ft összeg, mely az egyéb bevétel tételsor 9,92 %-t alkotja. 33,73 %-t képvisel a lakásgazdálkodás feladatainak ellátására elszámolt kompenzáció összege 73 273 E Ft értékben, mely összeg *lényeges összegű bevételnek minősül*. Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése 226/2015. (X.22.) határozatával jóváhagyott Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata által 2023 évre 22 000 E Ft támogatási összeget biztosított a Közszolgáltatási Szerződés alapján kezelt lakásagazat részére, mely összeg teljes egészében felhasználásra került. A fennmaradó 51 273 E Ft összeg, - mint várható jövőbeli bevétel - aktív elhatárolásként szerepel a Kft. mérlegében.

adatok E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	2022. év	2023. év	Index %-ban
Értékesített tárgyi eszközök bevétele	626	56 778	9070,0%
<i>Ebből: ingatlanértékesítés</i>	0	56 153	
Üzleti évhez kapcsolódó egyéb bevételek	50 248	54 814	109,1%
<i>Ebből: Káreseményekkel kapcsolatos bevétel</i>	2 368	4 255	179,7%
<i>Ebből: Végrehajtás, lakáskiürítés, fizetési meghagyás megtérült értéke</i>	3 581	4 955	138,4%
<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%
Céltartalék felhasználása	0	21 542	
Értékvesztés visszairás	5 875	2 944	50,1%
Visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás	3 348	7 911	236,3%
<i>Ebből: Munkaerőpiaci támogatás</i>	0	2 799	
<i>Ebből: Magyar Államkincstár által folyósított támogatás</i>	1 197	2 580	100,0%
<i>Ebből: DAOP pályázatok Écs arányos visszairása</i>	2 083	2 083	100,0%
Működési támogatás lakásgazdálkodás feladatai miatt	29 853	73 273	245,4%
Energiamegtakarítás miatt kapott utólagos engedmény	2 039	0	
Energiaköltségek emelkedése miatt elhatárolt önkormányzati kompenzáció	25 445	0	
Egyéb bevételek	117 434	217 262	185,0%

Kapcsolt vállalkozással elszámolt egyéb bevételnek minősül a Városi Társasházépítési Kft részére 12 lakásos társasház építése céljából értékesített tárgyi eszköz 56 153 E Ft egyéb bevétele (az értékesítés bevétele 62 913 E Ft, mely *lényeges összegűnek minősül*, az ingatlan könyvszerinti értéke 6 760 E Ft volt).

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)	Egységes területalapú támogatás előleg felhasználása 2022 évről	0 Ft	797 297 Ft	0 Ft
Magyar Államkincstár (mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatás)	Fenntarthatóságot elősegítő alapszintű és kiegészítő jövedelemtámogatás 2023	1 672 690 Ft	0 Ft	1 672 690 Ft
Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Foglalkoztatási Osztály	GINOP-5.1.1-15-2015-00001 Munkaerőpiaci program	2 798 842 Ft	2 798 842 Ft	0 Ft
Magyar Államkincstár (mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatás)	Az éghajlat és a környezet szempontjából előnyös mezőgazdasági gyakorlatokra nyújtandó támogatás (zöldítés)	684 320 Ft	684 320 Ft	0 Ft
Magyar Államkincstár (mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatás)	2023. évi egységes területalapú támogatás (SAPS)	369 145 Ft	369 145 Ft	0 Ft
Magyar Államkincstár (mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatás)	Pénzügyi fegyelem alkalmazásából eredő visszatérítés	12 689 Ft	12 689 Ft	0 Ft
Nemzeti Adó és Vámhivatal	sportfejlesztési hozzájárulással kapcsolatos adójóváírás	169 208 Ft	169 208 Ft	0 Ft
Magyar Államkincstár (mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatás)	CRISS támogatás	208 204 Ft	208 204 Ft	0 Ft
Magyar Államkincstár (mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatás)	CRISS támogatás	508 664 Ft	508 664 Ft	0 Ft
Összesen		6 423 762 Ft	4 831 501 Ft	1 672 690 Ft

A Kft. támogatási program keretében összesen 4 831 E Ft összegű támogatási összeg került felhasználásra a tárgyévben, melyből 797 E Ft bázisidőszakban folyósított támogatás tárgyévi

felhasználása. Az 2023 évben folyósított összeg tárgyévben fel nem használt részét, 1 673 E Ft-ot előlegként szerepeltetjük. A Nemzeti Adóhivatal sportfejlesztési támogatás-hozzájárulás címén 169 E Ft-ot írt jóvá adófolyószámánkon, a 2022 évi társasági adóbevallás látványcsapatsport támogatása céljából adott rendelkező nyilatkozat alapján. BKM-i Kormányhivatal Foglalkoztatási Osztálya 2798 E Ft összeggel támogatta cégünk új belépő munkavállalóinak bér és személyi jellegű juttatását. A vagyonkezelésbe kapott földterületek 2023. évi mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatás felhasználásának az összege 2 581 E Ft.

IV. Az anyagjellegű ráfordítások összege **512 022 E Ft**, ami 22 %-os csökkenést jelent a 2022. évhez viszonyítva. Legkiemelkedőbb az **anyagköltség 61,37 %-os csökkenése**. A lakóépületek - kiemelten a homokbányai lakások - közös gázfogyasztását a KIK-FOR Kft. egyetemes szolgáltatásban, lakossági árszabáson kapta a földgázszolgáltatótól 2022. év I. félévében, azonban a 2022. júliusi 259/2022. (VII.21.) kormányrendelet alapján 2022. augusztusától a szolgáltató a lakossági árszabás legmagasabb díját számlázta, mely a társasházi kedvezményt nem vette figyelembe. 2022. augusztus 01. napjával a lakossági kedvező árszabáson történő számlázás mennyiségi korlátozás alá esik, amit társaságunknál a jogszabályi előírásoknak megfelelően nem tudtak érvényesíteni. Ennek következtében a 2022 év II. felében jelentős összegű gázköltség került elszámolásra. A jogszabály 2022. decemberi módosításának megfelelően a KIK-FOR Kft. a gáz egységárának vonatkozásában kedvező díjtétel igénybevételére jogosult. A gázszolgáltató a 2022 évre vonatkozó kedvezményt a 2022. évi mérlegkészítés időpontját követően kibocsátott számláiban vette figyelembe, ami a gázköltség csökkenése miatt az anyag- és energiaköltség mérlegtétel jelentős visszaesését eredményezte a 2023 évi beszámolóban. Az anyagjellegű ráfordítás legfőbb tétele 410 210 E Ft értékben (80,11 %) az igénybe vett szolgáltatások értéke, melynek 36,44 %-át a Közszolgáltatási szerződés szerint kezelt lakáságazat, 23,09 %-t egyéb tevékenység, 20,6 7%-át az üzletágazat, míg 9,16 %-át a Városi Bérletkezelés Kft. által rendelt felújítási munkák költségei teszik ki. A fennmaradó 6 ágazat az igénybe vett szolgáltatások 10,64 %-át fedi le.

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

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Összeg
Bérelti és használati díjak	21 295
Karbantartási és javítási költségek	130 949
Hirdetés, reklám, marketing költség	3 947
Oktatás, továbbképzés költsége	493
Ügyvédi, tanácsadói, könyvvizsgálói díjak	23 760
Kiküldetési költségtérítések	1 249
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költsége	228 517
<i>Ebből: Homokbánya lakbér (KMJV általi kiszámlázás)</i>	74 220
<i>Ebből: Társasházak közös költség</i>	31 696
<i>Ebből: Társasházak felújítási költsége</i>	19 670
<i>Ebből: Takarítás költsége</i>	11 406
<i>Ebből: távhő költsége</i>	16 342
<i>Ebből: felvonó felülvizsgálat</i>	8 997
<i>Ebből: kazánüzemeltetés költsége</i>	11 454
<i>Ebből: biztonsági szolgálat költsége</i>	7 661
<i>Ebből: Energetikai tanúsítványok költsége</i>	1 707
<i>Ebből: Ingatlan forgalmiérték becslés költsége</i>	2 156
<i>Ebből: posta, telefon, internet költsége</i>	6 604
Összesen	410 210

Igénybe vett szolgáltatások ágazatonkénti részletezése

adatok E Ft-ban, %-ban

Ágazat	Igénybe vett szolgáltatások összege	Megoszlás %-ban
Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt lakásgazdálkodási ágazat	149 479	36,44%
Üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítás	52 901	12,90%
Külső, vállalkozási tevékenység	15 981	3,90%
Általános költség	28 614	6,98%
Társasházkezelés	1 869	0,46%
Vagyonkezelési tevékenység	16 816	4,10%
Téglás utca 5. bérbeadási tevékenység	8 580	2,09%
Mátis Kálmán utca 10. bérbeadási tevékenység	3 672	0,90%
Egyéb tevékenység	94 725	23,09%
Felújítási tevékenység	37 573	9,16%
Összesen	410 210	100,00%

Egyéb szolgáltatások értéke 17 516 E Ft; hatósági, igazgatási díjként 3 128 E Ft,-ot banki szolgáltatásokkal kapcsolatban 6 783 E Ft-ot, míg biztosítási díjként 7 605 E Ft-ot mutattuk ki a tárgyidőszakban.

Eladott (közvetített) szolgáltatásként 30 854 E Ft-ot, a bérlők részére változatlan formában továbbadott távirányítók (árak) beszerzési értékeként 377 E Ft-ot számoltunk el a 2023 évben.

V. A személyi jellegű ráfordítások összege **466 789 E Ft**, amely a bérköltség 386 585 E Ft, a személyi jellegű egyéb kifizetés 34 929 E Ft és a bérjárulékok 45 275 E Ft **együttes összege**. A 2022. évben a bérköltség 313 161 E Ft volt, így a növekedés mértéke a változatlan létszám mellett a bérfejlesztés és jutalom következtében 23,4 %-os éves tömegemelkedést jelentett. **A személyi jellegű egyéb kifizetés tárgyévi értéke a 2022. évi bázisértékhez képest 8 073 E Ft-tal, 30,1 %-kal növekedett**, melynek egyik oka a SZÉP Kártya juttatás 16,7%-kal, 2 615 E Ft összeggel történő emelése, valamint a Kft. munkavállalói és partnerei számára a Kft. megalakulásának 30. évfordulója alkalmából rendezett esemény reprezentációs költségeinek és az egyes meghatározott juttatásainak és annak járulékeinak összege.

VI. Az értékcsökkenési leírás összege **61 918 E Ft**, amely 2%-kal csökkent az előző évhez képest. Az amortizáció alapja a tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értéke.

VII. Az egyéb ráfordítások összege **97 163 E Ft**, amely a bázis értéktől 55,8%-kal magasabb. Jellemző tárgyidőszaki tételek: a káreseményekkel, kötbérrel kapcsolatban 658 E Ft, terven felüli értékcsökkenés 49 E Ft, elszámolt értékvesztés 14 868 E Ft, adók 45 865 E Ft, céltartalékképzés 3 418 E Ft., nyújtott támogatás 615 E Ft. Közhasznú szervezetnek nyújtott pénzbeli juttatások cél szerinti felhasználása az alábbi: kulturális 50 E Ft, szociális 205 E Ft, egészségügyi 250 E Ft, míg nem közhasznú szervezetek részére 110 E Ft-ot biztosított a Kft, mely adóalap növelő tétel.

Egyéb ráfordításként számoltuk el a 2022. évi közszolgáltatási szerződés szerinti kompenzációs összeg felülvizsgálatából származó elszámolt ráfordítás összegét 6 245 E Ft. értékben, illetve 25 445 E Ft kerül feloldásra a homokbányai gázköltségre vonatkozóan (2022-ben a KMJV Önkormányzat 2023. évi költségvetési irányzatának működési támogatás során kimutatott hozzájárulása alapján) bázisévben elszámolt kompenzációs összeg elhatárolásának megszüntetése címén. Az elhatárolt támogatási összeg feloldására a szolgáltató energiaügyi jogszabályi háttér rendezése alapján 2023 évben kibocsátott 2022 évre vonatkozó számlarendezését követően került sor.

A) Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye: 117 570 E Ft.

B) Pénzügyi műveletek eredménye: - 13 113 E Ft.

A pénzügyi műveletek bevételeinek értéke összesen **6 527 E Ft**, amely a lekötött betétek után realizált kamatok összege.

Társaságunk a megváltozott piaci kamatkörnyezethez *kiválóan* alkalmazkodik, likviditási helyzetét felmérve az időszakos szabad pénzeszköz erejéig 30 napos betétlekötéseket kezdeményezett.

A pénzügyi műveletek ráfordításainak értéke **19 640 E Ft**, melyből az OTP Bank Nyrt-től felvett hosszú lejáratú hitel 2023. évi kamata 182 E Ft. A fennmarad összegből 893 E Ft a gépjárművásárlásokkal kapcsolatos zártvégű pénzügyi lízingszerződés alapján felmerült kamatösszeg. A Kft-nk a Városi Bérlakás Kft -ben 51,69%-os tulajdonosi részesedést jelentő befektetésére 18 565 E Ft. értékvesztést számolt el, mert a befektetés könyvszerinti értéke és a Sztv. törvény meghatározott piaci érték közötti különbség veszteségjellegű.

Adózás előtti eredmény: 104 457 E Ft.

X. Adófizetési kötelezettség: társasági adó összege **10 554 E Ft.**

C) Adózott eredmény: 93 903 E Ft.

A Felügyelő Bizottság javasolja a tulajdonosnak a KIK-FOR Kft. 2023. évi 93 903 E Ft összegű adózott eredményének eredménytartalékba történő helyezését, melyet ingatlan felújításokra és fejlesztésekre, valamint bérfejlesztésre használ fel.

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.

2023. évben 8202 E Ft pénzeszköz emelkedés következett be a 2022. december 31-i állományhoz képest.

A működési cash flow értéke 2023 évében **-31160 E Ft** volt. Meghatározó összetevő a *korrigált* adózás előtti eredmény, valamint az elszámolt amortizáció és a befektetett eszközök (Bethlen körút 20-22. szám alatti ingatlan) értékesítésének eredménye 56 753 E Ft-tal befolyásolta a szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változását. 2023. évében az üzleti ingatlanállomány bérlői egyösszegű befizetései 20 m Ft-ot jelentettek a működési cash flow változásában, 13 m Ft-ot a bérlakást igénylők fizettek. Továbbá kiemelendő, hogy a cég általános működési tevékenysége során kumulálódó vevőállomány (15614 E Ft-tal) 3689 E Ft korrigált összeggel, a szállítóállomány összege jelentősen 88804 E Ft-tal csökkent a működési cash-flowban. Szállítóállomány csökkenésének fő oka a megbízás alapján végzett felújítás szállítói partnereinek pénzügyi rendezése. A Kft. határidőre rendezi az adókat és járulékokat, hozzájárulásokat, mely szintén befolyásolja a működési cash flow összegét. Az aktív időbeli elhatárolás tétele a több éven keresztül megvalósuló építőipari külső vállalkozási tevékenység projektelszámolása miatt emelkedett.

A befektetési cash flow értéke 2023. évben **22115 E Ft**, melyre hatott a befektetett eszközök beszerzésének és értékesítésének összege. A Kft. a tárgyévben folytatta az informatikai szoftverezettség növelésére irányuló fejlesztési terveit, online ügyintézési rendszer kialakításával, amelynek összege 7000 E Ft. Az üzletbérlők igényeinek kielégítése céljából 5 207 E Ft értékű beruházást eszközöltünk. Pénzeszköz növekményt jelentett, hogy 2023 I. félévében a Kft. által 2006. évben beszerzett, nullára leírt KGL 628 forgalmi rendszámú személygépjármű értékesítésre került 600 E Ft összegben, valamint 62 913 E Ft. összegben értékesítettük a Bethlen körút 20-21 számú ingatlant.

A finanszírozási cash flow értéke 2023. évben **17247 E Ft**. A pénzeszközállományt a gépjármű beszerzések kapcsán visszafizetett lízing 4151 E Ft-tal csökkentette. Csökkentően hatott 11 600 E Ft értékben a Téglás utca 5. szám alatti ingatlanberuházáshoz felvett hitel tőketörlesztő részlete. A Kft. 3 200 E Ft összegű pénzbeli hozzájárulást bocsátott a Városi Társasházépítési Kft rendelkezésére és 11 264 E Ft összegű pénzbeli tőketartalékot biztosított a cég számára; 6 200 E Ft összegű részesedésszerzési, le nem járt határidejű kötelezettség került kimutatásra, valamint 615 E Ft-t támogatást biztosított a Kft 2023. évben.

A tárgyévben a Kft. képes volt eredményt realizálni, 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)	Bérijárulékok (E Ft)
Főállású teljes munkaidős foglalkoztatás	58,69	350 478	31 560	42 669
Fizikai	19,68	84 934	9 390	9 073
Szellemi	39,01	265 544	22 170	33 596
Főállású nem teljes munkaidős foglalkoztatás	6,34	21 793	2 953	2 278
Fizikai	0,42	1 388	132	200
Szellemi	5,92	20 405	2 821	2 078
További munkaviszonyban állók/duális hallgatók	1,08	2 001	416	0
Állományba nem tartozók	0,00	0	0	0
(FB tag, megbízásos jogviszony)	5,00	12 313	0	328
Foglalkoztatottak összesen	66,11	386 585	34 929	45 275

A Társaság éves **átlagos statisztikai állományi létszám 2023. évben 66,11 fő**, mely a bázisidőszakhoz viszonyítva nem számottevően csökkent, 2022 évben 66,40 fő volt.

A foglalkoztatotti létszám összetétele: 20,1 fő (30,4%) fizikai dolgozó, 46,01 fő (69,6%) szellemi foglalkozású.

Társaságunk 3,60 fő megváltozott munkaképességű személyt foglalkoztatott 2023. évben. A létszámnak megfelelő 5%-os kötelező foglalkoztatási szintet meghaladó rehabilitációs foglalkoztatási létszám alkalmazása miatt **a Kft-nek rehabilitációs járulék fizetési kötelezettsége nem keletkezett.**

adatok főben

Megnevezés	Január	Február	Március	Április	Május	Június	Július	Augusztus	Szeptember	Október	November	December
Állományi létszám	66,00	65,32	67,23	67,00	66,19	68,57	65,94	65,31	65,6	65,39	66,00	65,8

A vezető tisztségviselők, a felügyelő bizottság és a könyvvizsgáló üzleti év után járó **járandóságainak** összegét **2023. évre** az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	Összeg forintban
Vezető tisztségviselők díjazása (bruttó munkaviszony)	65 946 740 Ft
Könyvvizsgáló díjazása (nettó megbízási szerződés)	2 880 000 Ft
Felügyelő bizottság díjazása (bruttó egyéb jogviszony)	5 040 000 Ft

II. 2023. évi környezetvédelmi információk

A Kft. 2023. 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 Közszolgáltatási szerződés hatálya alá tartozó Munkácsy Mihály utca 9. szám alatti ingatlan elfogyasztott 119 m³ vízmennyisége alapján 214 E Ft talajterhelési díjfizetési kötelezettsége állt fenn a Kft-nek, melynek határidőre eleget tett.

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

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

A kommunális hulladékot és a papírhulladékot 2023. év I. felében a Nemzeti Hulladékgazdálkodási Koordináló és Vagyonkezelő Zrt. és a Duna-Tisza közti Hulladékkezelő

Nonprofit Kft. szállította el. A KIK-FOR Kft. 2023. év II. félévében a MOHU Hulladékgazdálkodási Zrt.-vel, mint kijelölt koncessziós társasággal szerződést kötött (szerződésszám: 1014720/B2B/ÉRT/000399959/2023) az elkülönítetten gyűjtött hulladék átvételére, gyűjtésére, elszállítására és kezelésére. Szerződéskötést követően a MOHU PartnerPortálon és az OKIRkapun is regisztráltunk a körforgásos termékekre vonatkozóan is.

Hulladék neve	Mennyiségi egység	Nyitó készlet	Növekedés	adatok I-ben	
				Csökkenés	Záró készlet
Kommunális hulladék	liter	0	323 270	323 270	0

Az előző évben kismértékben csökkent (292 161 l), majd a tárgyévben az átlagos szintre visszatért a kommunális hulladék elszállított mennyisége.

Társaságunk kampányszerűen tájékoztatja bérlőit a szelektív hulladékgyűjtés lehetőségéről. A hulladéktárolás problémájának megoldására megkezdte társaságunk a hulladékgyűjtő és tároló helyiségek kiépítését az épülettömbjeiben.

Cégünk idén is kiemelt figyelmet fordított az országos TeSzedd! eseményre: több helyi szervezettel (cégekkel, civilekkel és magánszemélyekkel) együttműködve közösen tisztítottuk meg a kecskeméti Homokbánya területét.

Nem csak a jövő nemzedéke, de társadalmunk, mindennapi jóllétünk biztosítása érdekében is nagyon fontos, hogy különböző tevékenységeinknél szem előtt tartsuk a fenntarthatósági szempontokat. Ezért klímavédelmi és környezetvédelmi szakértő hozta közelebb számunkra az aktuális trendeket, mint például a közösségi kertek, napelemek használatának kérdései, a „Fenntarthatóság és klímavédelem az ingatlangazdálkodásban” című előadással.

Környezetvédelemmel kapcsolatosan felmerült költségek:

A kommunális -, zöld- és lomb hulladék szállítási költség 2023. évben 2 136 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 2023. évben nem került sor, nevükben nem történt garanciavállalás.
- Korábbi vezető tisztségviselőkkel, felügyelő bizottsági tagokkal szemben nyugdíjfizetési kötelezettségünk nincs.
- 2023 évben tulajdonosi megvalósult, hatósági ellenőrzés nem volt. A Kft. belső ellenőrt foglalkoztat, aki megállapításokat tesz az ellenőrzött területre vonatkozóan, melyekre intézkedési terv készül, melynek teljesítése végrehajtásra kerül. Az ellenőrzés során jelentős összegű hibák megállapításra nem kerültek, melyek az eszközök és a források állományára hatással lenne.
- A Kft. folyamatban lévő peres ügye: az egyik volt üzletbérlő engedményezte egy magánszemély részére a Kft.-vel szembeni - *KIK-FOR Kft. által el nem ismert* - követelését. A Gyulai Törvényszék 9.Pf.25.661/2023/4 számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, a felperes kártérítésre vonatkozó igényét elutasította, Az ítélet jogerős, fellebbezésnek nincs helye.
- 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 eljárásban. 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 KIK-FOR Kft pernyertes lett ezen perben.

- A Kecskeméti Járásbíróság 24.P21.240/2022. számú elbirtoklás iránt indított perben Kft.-nk alperesként vett részt. A felperes keresetét a Kecskeméti Járásbíróság elutasította, az ítélet 2023 évben jogerőssé vált.
- 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.
- 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.
- Társaság halasztott ráfordítással nem rendelkezik.
- 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 közzeendő információkat a honlapon megjelenítette.
- A társaság a számviteli politikában előírt kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétellel, költséggel és ráfordítással nem rendelkezik.
- A Kft nem rendelkezik olyan kapcsolt felekkel lebonyolított ügylettel, amely nem a szokásos piaci feltételek között valósult meg. Kapcsolt vállalkozással kapcsolatban tartósan adott kölcsön vagy tartós, 5 éven túli kötelezettség nem merült fel.
- A Kft. mérlegben kívüli tételként nem szerepeltetett 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 tárgyévben származékos és fedezeti ügylete nem volt.
- A Kft-nek hátrasorolt eszköze nincs. A Kft-nek saját üzletrésze nincs.
- 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. Szintén többségi tulajdonszerzés kapcsán merült fel a Városi Lakópark Kft részesedés szerzésével kapcsolatos fizetési kötelezettségünk. A jegyzett, de be nem fizetett tőke összege 3 100 E Ft, a tőke rendelkezésre bocsátásának határideje 2024. március 31.
- A Kft. valós értéken történő értékelés lehetőségével nem élt.
- A társaság készletek értékelése kapcsán értékvesztést nem számolt el.
- A Kft-nek társult és közös vezetésű, egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozása nincs.
- A társaságnak a tárgyévben áru- és szolgáltatásexportja, valamint -importja nem volt, exporttámogatásban nem részesült.
- A társaság halasztott adóköveteléssel vagy halasztott adókötelezettséggel nem rendelkezik.
- A társaság külföldi telephellyel nem rendelkezik.
- A társaság a 18/2024. (II.08). korm. rendeletben előírtak alapján a Kft. nem nyújtott együttesen 1 000 000 Ft feletti pénzbeli és természetbeni ellentételezés nélküli juttatást az Sztv. 3. §. (1) bek. 1 pontja szerint meghatározott gazdálkodóknak.
- Társaságunkat 2022 évben 2 évre a Családbarát Magyarország Központ Nonprofit Közhasznú Kft **családbarát munkahelynek** minősítette.

Összegzés

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

A társaságnál 2023 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. 2023. 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, 2024. február 29.

Nagy Gábor Tibor
ügyvezető

Táblázatok
a 2023. 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

Jövedelmezőségi mutatók				
Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1. ROE - Saját tőke jövedelmezősége (%)	Adózott eredmény / Saját tőke	93 903	2 135 760	4,40%
2. ROA - Eszközarányos jövedelmezőség (%)	Adózott eredmény / Összes eszköz	93 903	2 884 657	3,26%
3. ROS - Árbevétel arányos jövedelmezőség (%)	Adózott eredmény / Nettó árbevétel + Egyéb bevételek	93 903	1 254 206	7,49%
4. Eszközök jövedelem termelő képessége	Üzemi tevékenység eredménye / Összes eszköz	117 570	2 884 657	4,08%
5. Élőmunka jövedelmezősége (%)	Adózott eredmény / Személyi jellegű ráfordítás	93 903	466 789	20,12%
6. Egy főre jutó adózott eredmény	Adózott eredmény / Átlagos állományi létszám	93 903	66,11	1420
7. Élőmunka termelékenység	Nettó árbevétel / Átlagos állományi létszám	1 036 944	66,11	15 685
8. Eredményszerkezeti mutató (%)	Üzemi tevékenység eredménye / Adózás előtti eredmény	117 570	104 457	112,55%
Hatékonyági mutatók				
Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1. Összes eszköz forgása	Nettó árbevétel / Összes eszköz	1 036 944	2 884 657	36%
2. Forgó eszközök forgása	Nettó árbevétel / Forgóeszközök - Értékpapírok	1 036 944	236 722	438%
3. Befektetett eszközök forgása	Nettó árbevétel / Befektetett eszközök	1 036 944	2 592 370	40%
4. Vevők forgási ideje napokban	(Vevők tartozása / Nettó árbevétel) x 365	28 316	1 036 944	9,97
5. Szállítók forgási ideje napokban	(Szállítók követelése + Váltótartozások / Anyagjellegű ráfordítások) x 365	81 444	512 022	58,06
Tőkeszerkezeti és eladósodottsági mutatók				
Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1. Tőkeellátottsági mutató (%)	Saját tőke / Összes eszköz	2 135 760	2 884 657	74,04%
2. Eladósodottsági mutató (%)	Kötelezettségek / Összes eszköz	425 300	2 884 657	14,74%
3. Nettó forgótőke ellátottság (%)	(Forgóeszközök - Rövid lej. kötelezettségek) / Forgóeszközök	-63 651	236 722	-26,89%
4. Likviditási mutató	Forgóeszközök / Rövid lej. kötelezettségek	236 722	300 373	78,81%
5. Gyorsarány mutató (likviditási mutató)	(Forgóeszközök - Készletek) / Rövid lej. kötelezettségek	235 610	300 373	78,44%
6. Adósságszolgálati fedezet	(Adózott eredmény + ECS + Hosszú lej. hitelek kamatai) / (Hosszú lej. hitelek törlesztése + Hosszú lej. hitelek kamatai)	156 896	2 627	5972,45%
7. Kamatfedezeti mutató	Üzemi tev. eredmény / Fizetett kamatok	117 570	1 075	10936,74%
8. Tőkeszerkezet	Idegen tőke / Összes forrás	425 300	2 884 657	14,74%
9. Tőkemegfelelőség	Saját tőke / Jegyzett tőke	2 135 760	1 574 990	135,60%
Egyéb mutatók				
Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1. Röv. lej. hitelek aránya a forgóeszközökhöz (%)	Rövid lej. hitelek / Forgóeszközök	4 030	236 722	1,70%
2. Röv. lej. hitelek aránya az árbevételhez (%)	Rövid lej. hitelek / Nettó árbevétel	4 030	1 036 944	0,39%
3. Tőkeviszaforgatás mértéke (%)	Adózott eredmény / Saját tőke	93 903	2 135 760	4,40%

BEFETETETT ESZKÖZ TÜKÖR

adatok E Ft-ban

Főkönyvi szám	Megnevezés	Nyitó állomány	Állománynövekedés		Állománycsökkenés		Záró állomány
			Aktiválás	Egyéb	Értékesítés	Egyéb	
			Tárgyévi ÉCS		kivezetés		
Bruttó érték							
111	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	7 105	7 000				14 105
113	Vagyoni értékű jogok	15 397		642		2 118	13 922
1231-34	Ingatlanok	1 059 781		10 710	11 030	57	1 059 406
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	875				1 715
1243	Vagyonkezelésbe átvett egyéb építmény	0	3 330				3 330
1212	Vagyonkezelésbe átvett földterület	111 329		5 753		12 936	104 146
1236	Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	11 801					11 801
1237	Idegen ingatlanon végzett felújítás	8 943					8 943
13	Műszaki gépek, berendezések	81 413	2 998	492	226	339	84 337
14	Egyéb berendezések, felszerelések	93 508	9 350	188	4 555	2 936	95 555
161	Befejezetlen beruházások	890	4 881	135		5 906	0
162	Felújítás	3 599	7 300	1 903		12 777	25
	Bruttó érték összesen	2 638 837	36 375	19 182	15 811	37 069	2 641 515
Elszámolt értékcsökkenés							
1191	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	2 896	2 127				5 022
1193	Vagyoni értékű jogok	11 203	1 775			2 118	10 861
129	Ingatlanok	304 550	21 115		4 269	8	321 389
	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	20 345	515				20 859
129351	Téglás u. 5. A, B, C lakóingatlan	49 691	9 163				58 854
129353	Mátis K. u. 10. lakóingatlan	47 173	12 984				60 157
12938	Téglás u. 5. parkoló	0					0
12939	Mátis K. u. 10. tároló	88	25				113
12941	Kerékpártároló	1 012	162				1 174
12942	Egyéb építmények	214	13				228
12943	Vagyonkezelésbe átvett építmények	0	6	33			39
12936	Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	4 413	236				4 649
12937	Idegen ingatlan felújítása	308	179				487
139	Műszaki gépek, berendezések	64 079	4 700		226	339	68 213
149	Egyéb berendezések, felszerelések	68 526	8 920	48	4 555	2 936	70 002
	Befejezetlen beruházások	0					0
	Felújítás	0					0
	Értékcsökkenés összesen	574 499	61 918	81	9 051	5 400	622 047
Nettó érték							
111	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	4 209	4 873	0	0	0	9 083
113	Vagyoni értékű jogok	4 194	-1 133	0	0	0	3 061
1231-1234	Ingatlanok	755 231	-21 115	10 710	6 761	49	738 017
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	5 389	-515	0	0	0	4 875
12351	Téglás u. 5. A, B, C lakóingatlan	408 456	-9 163	0	0	0	399 293
12353	Mátis K. u. 10. lakóingatlan	602 014	-12 984	0	0	0	589 030
1238	Téglás u. 5. parkoló	491	0	0	0	0	491
1239	Mátis K. u. 10. tároló	1 160	-25	0	0	0	1 134
1241	Kerékpártároló	2 225	-162	0	0	0	2 063
1242	Egyéb építmények	625	862	0	0	0	1 487
1243	Vagyonkezelésbe vett egyéb építmény	0	3 324	-33	0	0	3 291
1212	Vagyonkezelésbe átvett földterület	111 329	0	5 753	0	12 936	104 146
1236	Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	7 388	-236	0	0	0	7 152
1237	Idegen ingatlan felújítás	8 635	-179	0	0	0	8 456
13	Műszaki gépek, berendezések	17 334	-1 702	492	0	0	16 124
14	Egyéb berendezések, felszerelések	24 982	430	140	0	0	25 553
161	Befejezetlen beruházások	890	4 881	135	0	5 906	0
162	Felújítás	3 599	7 300	1 903	0	12 777	25
	Nettó érték összesen	2 064 338	-25 543	19 101	6 760	31 668	2 019 468

Aktív időbeli elhatárolás

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022. év	2023. év	Index %-ban
Lekötött betét kamata	264	48	18,2%
Projekt elszámolás bevétel elhatárolása	94 561	0	0,0%
Üzletek elhatárolt közüzemi és bérleti díja	2 838	67	2,4%
Vagyonkezelési tevékenység bevétele	665	0	0,0%
Önkormányzat által nyújtandó gázköltség	25 445	0	
Egyéb tevékenység bevétele	1 862	893	48,0%
Lakásigazgatás kompenzációs elszámolás	7 853	51 273	652,9%
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	133	52 281	39,2%
Áramdíj, gázdíj, fűtési költségek	3	0	0,0%
Könyvvizsgálat költsége	480	480	100,0%
Hirdetési díjak	16	0	0,0%
Egyéb bérleti és használati díjak	1 124	767	68,2%
Hírlap, szakkönyv, szaklap költsége	435	452	103,9%
Társági díjak	11	22	200,0%
Vagyonbiztosítási díjak	4 052	619	15,3%
Egyéb szakipari költségek	219	0	0,0%
Gépjármű biztosítási díjak	686	571	83,2%
Felelősségbiztosítási díjak	412	373	90,5%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolás összege	7 438	3 284	44,2%
Aktív időbeli elhatárolás összege	140	55 565	39,4%

Passzív időbeli elhatárolás

3/B számú táblázat

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022. év	2023. év	Index %-ban bázishoz
Költségalapú bérlakások lakbér elhatárolása	0	3 728	
Téglás u. 5. bérbeadása során egyösszegű befizetések	1 209	683	56,5%
Téglás u. 5/BC bérlőkijelölési jog elhatárolása	50 000	35 000	70,0%
Mátis 10. u. ingatlan bérlőkijelölési jog elhatárolása	158 269	133 604	84,4%
Vagyonkezelési tevékenység bevétel elhatárolása	2 731	3 122	114,3%
Homokbányai apartmanház karbantartási bevétel elhatárolása	25 733	19 202	74,6%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	237 942	195 339	82,1%
Áramdíj	378	870	230,2%
Vízdíj	16	865	5406,3%
Gázdíj	19 030	2 470	13,0%
Távfűtés	13	25	192,3%
Közös költség elhatárolás	0	171	
Digitalizációs költség	0	318	
ingatlan forgalmazás, értékbecslés költsége	600	0	0,0%
Üzemanyagköltség	19	0	0,0%
Lízing kamat elhatárolás	55	33	60,0%
Homokbánya lakbér	6 652	6 162	92,6%
Szemétszállítás költsége	271	22	8,1%
Táppénz munkáltatót terhelő része	80	0	0,0%
Egyéb szolgáltatások	0	60	
Bér, prémium és járulék és egyéb adók	5 316	27 170	511,1%
Egyéb bérleti és használati díjak	22	88	400,0%
Továbbszámlázott szolgáltatások	1 849	400	21,6%
Fénymásolás költsége	193	0	0,0%
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	34 494	38 654	112,1%
Rákóczi út 18, 20, 26. projekt	38 156	37 200	97,5%
Kéttemplomköz projekt	47 814	46 687	97,6%
Halasztott bevételek	85 970	83 887	97,6%
Passzív időbeli elhatárolások összesen	358 406	317 880	88,7%

**Társasági adó elszámolás
2023. év**

adatok E Ft-ban

Adózás előtti eredmény	104 457
Adóalapot módosító tételek	
1.) Csökkentő tételek (TAO tv. 7.§)	
Társasági adótörvény szerinti ÉCS, eszköz kivezetés	62 382
Értékvesztés visszaírása	2 944
Várható kötelezettségekre képzett céltartalék megszüntetése	21 542
Sportfejlesztési támogatás	34
Adomány igazolt összege	101
Csökkentő tételek összesen	87 003
2.) Növelő tételek (TAO tv. 8.§)	
Sztv. alapján elszámolt értékcsökkenési leírás, eszköz kivezetés	61 918
Terven felüli értékcsökkenés	49
Nem a váll. érdekében felmerült költségek (helyesbítések, kivezetések)	646
Értékvesztés képzés (vevőkövetelésre)	14 868
Jogerős határozatban megállapított jogkövetkezmény	345
Garanciális kötelezettség képzett céltartalék	3 418
Részesedésre elszámolt értékvesztés	18 565
Növelő tételek összesen	99 809
Társasági adóalap (AEE-1.+2.)	117 263
Társasági adófizetési kötelezettség 9%	10 554
Befizetett előlegek	11 883
Kötelezettség	- 1 329
Adózott eredmény	93 903

Szt. 91. § c.) pontjában szereplő értékelés következtében társasági adó megállapításánál módosító tétel nem jelenik meg.

Sportfejlesztési támogatás kalkuláció

	Megnevezés	Számítás	Összeg
a)	Fizetendő társasági adó		10 554 000
b)	Maximálisan felajánlható összeg 80%	a) * 80%	8 443 200
c)	Kedvezményezett célra történő felajánlás (87,5%)	c) * 87,5%	7 387 800
d)	ebből kiegészítő sportfejlesztési támogatás (12,5%)	b) * 12,5%	1 055 400
e)	ebből szakág. Minisztérium támogatás	c) * 1% / 3	24 626
f)	ebből szakszövetségi támogatás	c) * 1% / 3 * 2	49 252
g)	ebből sportklub támogatása	b) - d) - e) - f)	7 313 922

adatok E Ft-ban

Ssz.	Megnevezés	2022. év Tény	2023. év Tény
I.	Működési cash flow (1-13. sorok)	99 750	-31 160
1a.	Adózás előtti eredmény +	26 971	104 457
	<i>ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás,</i>	-24 944	-27 829
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	-12 733	45 302
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a + 1b) +	-10 706	121 930
2.	Elszámolt amortizáció +	70 501	61 918
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás +	5 286	30 538
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	2 299	-18 124
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	-626	-56 778
6.	Szállítói kötelezettség változása +	39 601	-88 804
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	96 624	-72 005
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	-45 724	-38 443
9.	Vevőkövetelés változása +	-13 013	3 689
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	27 595	2 711
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	-52 132	34 088
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	-19 955	-11 880
13.	Fizetett osztalék, részesedés -		
II.	Befektetési cash flow (14-18. sorok)	-52 269	22 115
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-53 485	-41 456
15.	Befektetett eszközök eladása +	1 216	63 571
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
18.	Kapott osztalék, részesedés +		
III.	Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)	-5 879	17 247
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +		
20.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
21.	Hitel és kölcsön felvétele +	5 950	
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	25 299	33 658
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-36 773	-15 796
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	-355	-615
IV.	Pénzeszközök változása (I + II + III. sorok) +	41 602	8 202
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +		
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV + 27. sorok) +	41 602	8 202