



Cégjegyzékszám: Cg.03-09-102506

Adószám: 11031600-2-03

Statisztikai számjel: 11031600 6820 113 03

ÉVES BESZÁMOLÓ
A TÁRSASÁG
2024. évi
TEVÉKENYSÉGÉRŐL

Kecskemét, 2025. március 31.

Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló	3
Mérleg	7
Eredménykimutatás	9
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET.....	10
Táblázatok.....	34
1.számú táblázat_VAGYONI, PÉNZÜGYI, JÖVEDELMI HELYZET MUTATÓK.....	35
2. számú táblázat_BEFEKTETETT ESZKÖZ TÜKÖR.....	36
3/A. számú táblázat_Aktív időbeli elhatárolás.....	37
3/B számú táblázat_Passzív időbeli elhatárolás.....	37
4. számú táblázat_Társasági adó elszámolás.....	38
Cash-flow kimutatás_5. számú táblázat.....	39
ÜZLETI JELENTÉS	40
I.Közszolgáltatási és megbízási szerződés alapján kezelt önkormányzati tulajdonú lakáságazat	43
II.Üzlet-, iroda- és egyéb helyiséget érintő ingatlanvagyon-ágazat hasznosítása.....	56
III.Vagyonkezelési tevékenység ellátása	60
IV.Egyéb tevékenység.....	63
V.Társasházkezelési ágazat 2024. évi tevékenységének bemutatása	65
VI. Külső vállalkozási tevékenység.....	66
VI.Saját tulajdonú (lakó)ingatlanok 2024. évi hasznosítása	67
VII.2024. évi beruházások, felújítások alakulása.....	71
VIII.Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint tulajdonos és a KIK-FOR Kft. között létrejött szerződésekből eredő 2024. évi közvetlen és közvetett bevételek.....	73
Mellékletek.....	77
Üzleti jelentés 1. számú melléklet	78
Üzleti jelentés 2. számú melléklet	79
Üzleti jelentés 4. számú melléklet.....	81
Üzleti jelentés 5. számú melléklet.....	82
Üzleti jelentés 6. számú melléklet.....	83
Üzleti jelentés 7. számú melléklet.....	84
Üzleti jelentés 8. számú melléklet.....	85
Üzleti jelentés 9. számú melléklet.....	86
NYILATKOZAT	87
Teljességi nyilatkozat.....	88
FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS.....	91
J E G Y Z Ő K Ö N Y V kivonat	94

Vezetői összefoglaló a 2024. évi beszámolóhoz

A KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. 2024. évben a tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város által a 68/2024. (V.16.) VPB határozattal elfogadott 2024. évi Üzleti terv szerint, a felügyelő bizottság és a tulajdonos határozatait, valamint a rá vonatkozó jogi szabályozás rendelkezéseit betartva végezte tevékenységét. A cégvezetés az elmúlt időszakban is ügyelt a törvényes rend betartására.

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

A Társaság jelentős feladata 2015. november 1. napjától kezdődően a Közszolgáltatási szerződés keretében végzett lakásgazdálkodás; a Kft. gyakorolja az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok bérbeadói jogait és ellátja egyéb feladatait, tevékenységei közé tartozik az önkormányzati mezőgazdasági és egyéb művelési ágú földterületek vagyonkezelői feladatainak ellátása. **2024. december 31. fordulónapjára vonatkozóan 1260 db** (melyből 1020 db Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt, 240 db Homokbányán lévő) **önkormányzati tulajdonú lakás, 112 db üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítását, valamint 48 db társasházban 1 431 db albetét (lakás, üzlet, iroda, valamint garázs) közös képviselőt látta el a Kft., valamint 101 db saját tulajdonú lakás kezelését, hasznosítását, felújítási munkákat végzett és 338 darab ingatlan tartozott a vagyonkezelési divíziójához.**

A Kft. 2024. évben nyereségesen valósította meg célkitűzéseit. Az **értékesítés nettó árbevétele 1 136 936 E Ft**, a társaság **adózott eredménye 23 730 E Ft**.

Kiemelt gazdasági események

- A KIK-FOR Kft. ajánlatkérőként közbeszerzési eljárást indított, **„30 db üresen álló bérlakás felújítása”** tárgyban, a nyílt eljárás szabályainak alkalmazásával. Az eredményes eljárás és a 44/2023. (XII.14.) számú FB határozat felhatalmazás lehetővé tette a Kft. számára, hogy 2024. június 30. napjáig **30 darab üresen álló bérlakás** (bruttó 215 265 E Ft összegű) **felújítását** megvalósítsa, mely csökkentette az üresen álló önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok számát. **Az ingatlanfejlesztéssel mindösszesen 1227 m² alapterületű lakóingatlan újult meg**, ebből 22 darab 809 m² a Széchenyivárosban helyezkedik el.
- A 2024. január 1. napjától hatályos **Vagyonkezelési szerződés alapján a tulajdonos KMJV Önkormányzat 123 313 E Ft értékben adott át vagyonkezelésbe területet**. A vagyonkezelő Kft. a szerződésben foglalt kötelezettségének eleget téve a 2024. évre szóló vagyongazdálkodási koncepcióját elkészítette, annak előterjesztését a Kecskemét Megyei Jogú Város Képviselőtestülete a 21/2024. (II.15.) számú KH határozatával elfogadta.
- A társaság a Gizella tér 1. 1. emelet 1. szám alatti iroda megnevezésű ingatlanát 4/2024. (III.18) FB határozat felhatalmazása alapján értékesítette, mely igen nagy összegű fejlesztést követően válhatott volna kiadhatóvá. **A társaság adózott eredményét befolyásolta az egyéb bevételként elszámolt ingatlan értékesítés 35 806 E Ft összegű pozitív** eredménye, mely hozzájárult a folyamatos pozitív likviditás megtartásához is.
- A tárgyévben is folytatódott a digitalizáció, az online ügyintézési rendszer fejlesztése, ezzel összefüggésben az új iratkezelő rendszer folyamatba iktatása is megvalósult. A fejlesztések eredményeként egységesedik és egyszerűsödik az ingatlanok és bérlők adatkezelése, a bérbeadás és ügyfélelégedettség magasabb színvonalon történő ellátása érdekében, és még átláthatóbbá válik az ingatlan kezelés folyamata.
- A Kft. **„Keretszerződés karbantartásra, felújításra - 2024 (2)”** tárgyban meghívásos közbeszerzési eljárást bonyolított. A KIK-FOR Kft. a tárgyidőszakban a közszolgáltatási szerződés keretébe tartozó **önkormányzati tulajdonú ingatlanvagyon karbantartására 158 427 E Ft összeget fordított**, ami a 2023. évi értéket 31,77 %-kal, 38 199 E Ft-tal

meghaladja. **A karbantartási költségek bázisidőszakhoz viszonyított emelkedése hozzájárult az üresen állási ráta csökkenéséhez.** 2023. december 31-én 253 darab (228 db közszolgáltatási szerződéssel és 25 db megbízási szerződéssel kezelt homokbányai), 2024. I. félév fordulónapjára vonatkozóan 256 db (226 db közszolgáltatási szerződéssel és 30 db megbízási szerződéssel kezelt homokbányai) önkormányzati tulajdonú ingatlan állt üresen, addig 2024. december 31 fordulónapra vonatkozóan **233 darab** (195 db közszolgáltatási szerződéssel és 38 db megbízási szerződéssel kezelt homokbányai), melynek oka a bérlői költözések, nagyobb alapterületű albérlet vállalása, házasság felbontása, munkahelyváltozás, a folyamatban lévő felújítási/karbantartási munkálatok és egyedi esetben a bérlő elhalálozása. **Az elvégzett felújítások és karbantartások eredményeként a közszolgáltatási szerződéssel kezelt bérlekások üresen állása 14,74 %-kal csökkent.**

- **Kiemelt gazdasági tényezőnek tekintjük az infláció alakulását.** A KSH által meghatározott **fogyasztói árindex** 2023. évhez viszonyítva **17,6%-kal emelkedett**, ezen belül kiemelkedő volt a szolgáltatások, energia, fűtési árindex növekedése. Az infláció havi mértéke a tárgy időszakban kismértékben változó volt; 2024. évben havi szinten az előző év azonos hónapjával összehasonlítva 3,6% - 4,6% között mozgott, ugyanakkor a szolgáltatások ára 10,8 %-os áremelkedésről 6,4%-os áremelkedésre mérséklődött, ezen belül a KSH által mért éves átlagos lakbér emelkedés mértéke kiemelkedő 12,43 % volt.

A gazdálkodást befolyásoló tényezők

- 2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-ig terjedő határozott időtartamra **Közszolgáltatási szerződés keretében valósul meg** a KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő, *fordulónapra* vonatkozóan 1020 darab ingatlant számláló **lakásállomány** (és a 100,0%-os tulajdoni arányú 8 épület) **kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása, valamint az ezzel összefüggésben felmerülő egyéb feladatok ellátása.** Ezen felül Homokbányán lévő 240 db lakóingatlan és azt magában foglaló 4 épület - *megbízási díj* ellenében történő - üzemeltetése a Kft. feladata.
- A KMJV Önkormányzata 2024. évi költségvetéséről szóló 22/2023. (XII.7.) többször módosított önkormányzati rendelet **1612241 KIK-FOR Kft. lakás és vagyonkezelői tevékenysége megnevezésű előirányzat működési célú támogatások soron 22 000 E Ft** biztosított, melyet novemberben - *a 2023. évi kompenzációs elszámolás szakmai és pénzügyi felülvizsgálatát követően* - **51 273 E Ft**-tal növelt. A Közszolgáltatási támogatási szerződés III. 5. pontja biztosítja a KIK-FOR Kft-nek a tulajdonos az Önkormányzat kötelezően ellátandó feladatát (Mötv. 13. § (1) 9. pont) képező lakásgazdálkodás bevétellel nem fedezett kiadásainak kompenzálását, melynek pénzügyi teljesítése 2024. december 17-én valósult meg.
- Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között 2024. január 30. napján 2024. évre szólóan vállalkozási szerződés kötött az I. felújítási tervben szereplő önkormányzati tulajdonú 30 darab ingatlan felújítására *bruttó* 203 200 E Ft összegben, 2024. június 30-i teljesítési határidővel. Az érintett lakásoknál szakértői - statikai - vélemények alapján pótmunka elvégzése vált szükségessé, ezért a vállalkozási szerződés ellenértéke kiegészítésre került *bruttó* 12 065 E Ft vállalkozási díjjal. 2024. február 5-én **KMJV Önkormányzata** és a KIK-FOR Kft. főként lakott lakásokra vonatkozóan a **2024. évi felújítási terv I. ütemeként nettó 22 350 E Ft összegben vállalkozási szerződést kötött** egyéb felújítási munkákra. A KMJV Önkormányzata költségvetési rendeletében a 1612241 KIK-FOR lakás- és vagyonkezelői tevékenység felhalmozási kiadások előirányzatán a szükséges fedezet rendelkezésre áll. **A felújítási munkák hozzájárulnak a kihasználatlan ingatlanok számának mérsékléséhez, az üresen állási ráta csökkenéséhez.**
- A KMJV 2024. évi költségvetési rendeletében ütemezetten, mindösszesen 345 293 E Ft előirányzatot biztosított a lakás és vagyonkezelői tevékenység ellátására.
- **A lakbérrendelet határozza meg a bérleti díjak mértékét**, a költségelven bérbeadott lakás legmagasabb egységnyi bérleti díja 946 Ft/m²/hó, legjellemzőbb az 535 Ft/m²/hó, míg a szociális alapon történő bérbeadás 98-430 Ft/m²/hó egységnyi bérleti díj között alakulhat. A piaci alapon bérbeadott ingatlanok esetében 946 Ft/m²/hó - 2 200 Ft/m²/hó

között alakul a bérleti díj egységára. A KSH által közzé tett lakbérindex adatai alapján a lakások piaci bérletének átlagára 2403 - 2702 Ft/m²/hó között alakult az időszak alatt.

- A 18/2024. (IX.18.) közgyűlési határozat 2025. január 1-jei hatállyal a lakások hasznosításával összefüggő önkormányzati rendeleteket módosította, így a 22/2015. (X.22.) az önkormányzat tulajdonában álló lakóingatlanok bérletéről és elidegenítéséről és a 12/2016 (VI. 30.) önkormányzat tulajdonában lévő lakóingatlanok lakbéréről szóló önkormányzati rendelet módosult, annak érdekében, hogy a jövőben az önkormányzat hosszútávú lakásgazdálkodási fejlesztési stratégiájának biztos alapjaként a lakásgazdálkodási közfeladatát az önkormányzat hatékonyabban láthassa el.
- A 2015. januártól **20 db saját tulajdonú lakás bérbeadása**, üzemeltetése, parkoló bérbeadása 2016. május 1-től **40 db** lakással bővült. A lakásokat - a térség nagyvállalatával kötött bérletkijelölési jogról szóló szerződésben foglaltaknak megfelelően - a nagyvállalat munkavállalói részére adta bérbe a Kft. Ezen szerződés - 2021. évben, további 5 évvel - meghosszabbításra került. A lakóingatlanok üzemeltetése kimagasló színvonalon működik, a bérlet és a bérletkijelölő megelégedésére. 2019. május 13. napjától további **38 db** lakóingatlannal bővült a saját tulajdonú lakásállomány, *mely további 4 db lakóingatlannal egészült ki; melyből a Csilléry utca 9-11. fszt. 1. szám alatti lakóingatlan* 143/2024. (IX.12.) közgyűlési határozat alapján *a tulajdonos részére ajándékozás jogcímén visszajuttatásra került a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület „Albérlok háza”* elnevezésű szolgáltatási program bővítése céljából, így a fordulónapon **mindösszesen a saját tulajdonú lakóingatlanok száma 101 db volt.**
- **Az üzletbérbeadási tevékenységünk** - az országos előrejelzések ellenére - magas kihasználtság mellett működik.
- A társasházkezelési divízió - 2023 év végi értékkel megegyezően - a fordulónapon 48 db társasházat kezelt, **a kezelt albetétek száma 116 darabbal**, 8,8%-kal **emelkedett.**

A társaság **adózás előtti eredménye 33 874 E Ft.**

Az **értékesítés nettó árbevétele 1 136 936 E Ft.**

Az **anyagjellegű ráfordítások** összege **668 163 E Ft.**

A **személyi jellegű ráfordítások tendált összértéke 502 816 E Ft.**

Az **átlagos foglalkoztatotti létszám** 2024. június 30-án 62,94 fő volt, 2024. **december 31-én 62,90 fő.**

Az év során a **cég fizetőképessége, pénzügyi helyzete kiszámíthatóan alakult. A Társaság a folyamatos likviditás fenntartása céljából előrelátóan gondoskodott folyószámlahitelről**, mely a tárgyidőszakban felhasználásra nem került.

A lakossági (önkormányzati és homokbányai lakások) kintlévőség-állomány 12 105 E Ft, az összes lakossági követelésállomány 13 977 E Ft, köszönhetően a csekély mértékű bérleti díjaknak, illetve a végrehajtott követelésbiztosításnak és az értékvesztés elszámolásának.

Kötelezettségek értéke 495 984 E Ft, a bázisidőszakhoz képest 16,6 %-kal nőtt. *Részletes adatokat a Kiegészítő melléklet tartalmaz.*

A **saját tőke** növekedése 1,1, %, összege a bázis évi 2 135 760 E Ft-ról **2 159 491 E Ft-ra** növekedett az évvégére.

Az **EBITDA mutató** - üzleti eredmény + értékcsökkenés - a tevékenység jövedelemtermelő képességét fejezi ki. A mutató a 2023 évi 179 488 E Ft-ról 169 508 E Ft-ra változott.

Az eszközarányos mutató (ROA) - az adózott eredmény és az eszközök aránya - a cégre jellemző 1 % alatti 0,81 %-os értéket mutatja. A Kft. az ingatlanbérbeadási ágazatnak megfelelő mutatószámokkal rendelkezik. Az ingatlanbérbeadási tevékenység jellemzően magas eszközállományt feltételező tevékenységi formában működik, illetve a közfeladat ellátás ingatlanállománya a tulajdonos könyveiben nyilvántartott tárgyi eszköz.

A saját tőke jövedelmezősége (ROE) - az adózott eredmény és a saját tőke aránya - a cég egységnyi saját tőkére vetített jövedelem termelése, ami 2024. évben 1,10 %-ra változott, a 2023. évi 4,40 %-ról.

Az árbevétel arányos jövedelmezőség mutató (ROS) - az adózott eredmény, a nettó árbevétel és egyéb bevétel összegének aránya - értéke a tárgyidőszakban 1,70 %.

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

2024. évben a mutatókat pozitívan befolyásolta a tárgyi eszközként nyilvántartott - Gizella tér 1. szám alatti ingatlan – értékesítése, kismértékben rontotta a Csilléry utca 9-11. fszt. 1. szám alatti lakóingatlan ingyenes átadása, az üzemi, üzleti tevékenység eredményére kiemelkedő hatást gyakorol az *elhatárolt* lakáságazati egyéb bevétel.

Az év során a **cég fizetőképessége biztosított volt. Félév végére 83 453 E Ft pénzeszköz realizálódott, míg év végére 146 485 E Ft.** A pénzügyi helyzet fenntartható volt a tárgyidőszakban. A *likviditási mutató* (forgóeszközök aránya a rövidlejáratú kötelezettséghez) 76,62 %; társaságunk az időszak során elkülönített pénzeszközzel is rendelkezett. Cégünk kihasználta a pénzügyi pénzeszköz állományra vonatkozó a még mindig magas pénzügyi kamatláb adta lekötési lehetőségeket.

A Kft. **foglalkoztatotti létszáma 62,90 fő** volt, teljes munkaidőben foglalkoztatottak száma 57,71 fő, nem teljes munkaidőben foglalkoztatott 5,19 fő volt, ezen *felül* 2 fő megbízási jogviszonyú és 5 fő Felügyelő Bizottsági tag kísérte figyelemmel a Kft. munkáját.

A Kft. 2024. évben is a törvényi előírásokat, a kialakított belső szabályzatokat, a szerződéses kötelezettségeit figyelembe véve, jogosultságait érvényesítve járt el.

A Kft. szerződéses kapcsolatai a tulajdonos önkormányzattal rendezettek. A tulajdonos önkormányzattal szemben fennálló **hosszú lejáratú kötelezettségünk 237 638 E Ft**, amely a vagyonkezelésbe adott földterületekkel kapcsolatos vagyonkezelői kötelezettségéből adódik.

Cégünk szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázis nyilvántartásban, adó és egyéb fizetési kötelezettségeit folyamatosan teljesíti, adó és egyéb köztartozásunk nincs. Társaságunk évente 15-féle adócímen mintegy 288 433 E Ft-ot a központi költségvetésbe, míg a 7-féle helyi adónemekre összesen 35 984 E Ft-ot teljesített az év során.

Tulajdonosi, hivatali belső ellenőrzés, hatósági ellenőrzés nem volt 2024 évben. A felügyelő bizottság 18 határozatot hozott a tárgy időszakban megvalósult négy ülése során.

A beszámolóban bemutatott számszerű adatok és szöveges magyarázatok megfelelnek a törvényi előírásoknak, továbbá a tulajdonosok, a befektetők, a hitelezők számára megbízható és valós képpel szolgálnak a KIK-FOR Kft. vagyoni, pénzügyi helyzetéről, működéséről, eredményéről. Megfelelő információkkal szolgálnak az üzletmenet fejlődésének megállapítására, tartalmazzák a vállalkozás teljesítményének vagy helyzetének megértéséhez szükséges pénzügyi és egyéb kulcsfontosságú teljesítménymutatókat. Lényeges bizonytalanság nem áll fenn olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amely befolyásolná a Kft. vállalkozás folytatására való képességét.

Nagy Gábor Tibor
ügyvezető igazgató

Mérleg AKTÍVÁK 2024. év

adatok E Ft-ban, %-ban

Ssz.	Tétel megnevezése	2023. év TÉNY (0)	2024. TERV (T)	2024. év TÉNY (I)	Index % 2024 / 2023 TÉNY (I) / TÉNY (0)	Index % 2024 / 2024 TÉNY (I) / TERV (T)
A.	A. Befektetett eszközök	2 592 370	2 596 839	2 605 117	100,5%	100,3%
I.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	12 144	16 119	14 492	119,3%	89,9%
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	9 083	14 083	12 463	137,2%	88,5%
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					
3.	Vagyoni értékű jogok	4 194	2 036	2 029	66,3%	99,7%
4.	Szellemi termékek					
5.	Üzleti vagy cégérték					
6.	Immateriális javakra adott előlegek					
7.	Immateriális javak értékhelyesbítése					
II.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	2 007 324	2 007 818	2 089 922	104,1%	104,1%
1.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 965 622	1 971 177	2 049 527	104,3%	104,0%
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	16 124	16 199	12 322	76,4%	76,1%
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	25 553	20 442	27 268	106,7%	133,4%
5.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	25		386	1544,0%	
6.	Beruházásokra adott előlegek			419		
7.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése					
III.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	572 902	572 902	500 703	87,4%	87,4%
1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	560 602	560 602	488 403	87,1%	87,1%
2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban					
3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés					
4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban					
5.	Egyéb tartós részesedés	12 300	12 300	12 300	100,0%	100,0%
B.	B. Forgóeszközök	236 722	124 529	197 950	83,6%	159,0%
I.	I. KÉSZLETEK	1 112	560	756	68,0%	135,0%
1.	Anyagok	655	250	447	68,2%	178,8%
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	216		64	29,6%	
4.	Késztermékek					
5.	Áruk	241	310	245	101,7%	79,0%
6.	Készletekre adott előlegek					
II.	II. KÖVETELÉSEK	37 028	44 374	50 709	136,9%	114,3%
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	28 316	35 982	27 059	95,6%	75,2%
2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben					
3.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			8 301		
4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben					
5.	Váltókövetelések					
6.	Egyéb követelések	8 712	8 392	15 349	176,2%	182,9%
7.	Követelések értékelési különbözete					
8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete					
III.	III. ÉRTÉKPAPÍROK					
1.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban					
2.	Jelentős tulajdoni részesedés					
3.	Egyéb részesedés					
4.	Saját részvények, saját üzletrészek					
5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok					
6.	Értékpapírok értékelési különbözete					
IV.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	198 582	79 595	146 485	73,8%	184,0%
1.	Pénztár, csekkek	152	276	3	2,0%	1,1%
2.	Bankbetétek	198 430	79 319	146 482	73,8%	184,7%
C.	C. Aktív időbeli elhatárolások	55 565	74 269	142 927	257,2%	192,4%
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	52 281	71 608	139 212	266,3%	194,4%
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3 284	2 661	3 715	113,1%	139,6%
3.	Halasztott ráfordítások					
	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	2 884 657	2 795 637	2 945 994	102,1%	105,4%

Nagy Gábor Tibor
ügyvezető

Mérleg PASSZÍVÁK 2024. év

adatok E Ft-ban, %-ban

Ssz.	Tétel megnevezése	2023. év TÉNY (0)	2024. év TERV (T)	2024. év TÉNY (I)	Index % 2024 / 2023 TÉNY (I) / TÉNY (0)	Index % 2024 / 2024 TÉNY (I) / TERV (T)
D.	D. Saját tőke	2 135 760	2 144 559	2 159 491	101,1%	100,7%
I.	I. JEGYZETT TŐKE	1 574 990	1 574 990	1 574 990	100,0%	100,0%
	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken					
II.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)					
III.	III. TŐKETARTALÉK	27 519	27 519	27 519	100,0%	100,0%
IV.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	405 589	498 348	508 143	125,3%	102,0%
V.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	33 759	34 903	25 109	74,4%	71,9%
VI.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK					
1.	Érték helyesbítés értékelési tartaléka					
2.	Valós értékelés értékelési tartaléka					
VII.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	93 903	8 799	23 730	25,3%	269,7%
E.	E. Céltartalékok	5 717	5 717	5 717	100,0%	100,0%
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	5 717	5 717	5 717	100,0%	100,0%
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre					
3.	Egyéb céltartalék					
F.	F. Kötelezettségek	425 300	418 838	495 984	116,6%	118,4%
I.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK					
II.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	124 927	201 502	237 638	190,2%	117,9%
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök					
2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények					
3.	Tartozások kötvénykibocsátásból					
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	1 552				
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek					
6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
7.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	6 200				
8.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben					
9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	117 175	201 502	237 638	202,8%	117,9%
III.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	300 373	217 336	258 346	86,0%	118,9%
1.	Rövid lejáratú kölcsönök					
	- ebből: az átváltoztatható és változó kötvények					
2.	Rövid lejáratú hitelek	4 030		1 552	38,5%	
3.	Vevőktől kapott előlegek	31 210	45 625	30 981	99,3%	67,9%
4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	81 444	60 133	41 387	50,8%	68,8%
5.	Váltótartozások					
6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
7.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	3 100	6 200	6 200	200,0%	100,0%
8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben					
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	180 589	105 378	178 226	98,7%	169,1%
10.	Kötelezettségek értékelési különbözete					
11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete					
G.	G. Passzív időbeli elhatárolások (104-106. sorok)	317 880	226 523	284 802	89,6%	125,7%
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	195 339	155 674	152 020	77,8%	97,7%
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	38 654	14 955	50 978	131,9%	340,9%
3.	Halasztott bevételek	83 887	55 894	81 804	97,5%	146,4%
	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	2 884 657	2 795 637	2 945 994	102,1%	105,4%

Nagy Gábor Tibor
ügyvezető

Eredménykimutatás
Összköltség eljárással
2024. év

adatok E Ft-ban, %-ban

Tétel-szám	Tétel megnevezése	2023. év TÉNY (0)	2024. év TERV (T)	2024. év TÉNY (I)	Index % 2024 / 2023 TÉNY (I) / TÉNY (0)	Index % 2024 / 2024 TÉNY (I) / TERV (T)
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 036 944	1 086 062	1 136 936	109,6%	104,7%
02.	Export értékesítés nettó árbevétele					
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01 + 02)	1 036 944	1 086 062	1 136 936	109,6%	104,7%
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-607	-216	-152	25,04%	70,37%
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	1 863		1 191	63,9%	
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03 + 04)	1 256	-216	1 039	82,7%	-481,0%
III.	Egyéb bevételek	217 262	157 095	261 793	120,5%	166,6%
	Ebből: visszaírt értékvesztés	2 944	2 495	4 479	152,1%	179,5%
05.	Anyagköltség	53 065	107 094	90 957	171,4%	84,9%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	410 210	483 446	506 205	123,4%	104,7%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	17 516	20 013	16 850	96,2%	84,2%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	377	98	70	18,6%	71,4%
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	30 854	41 702	54 081	175,3%	129,7%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05 + 06 + 07 + 08 + 09)	512 022	652 353	668 163	130,5%	102,4%
10.	Béreköltség	386 585	403 092	423 249	109,5%	105,0%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	34 929	21 102	29 720	85,1%	140,8%
12.	Bérráulékok	45 275	52 922	49 847	110,1%	94,2%
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10 + 11 + 12)	466 789	477 116	502 816	107,7%	105,4%
VI.	Értéksökkenési leírás	61 918	55 428	65 378	105,6%	118,0%
VII.	Egyéb ráfordítások	97 163	47 777	59 281	61,0%	124,1%
	Ebből: értékvesztés	14 868	7 069	5 640	50,5%	79,8%
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I ± II + III - IV - V - VI - VII)	117 570	10 267	104 130	88,6%	1014,2%
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés					
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek					
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek					
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	6 527	1 139	2 374	36,4%	208,4%
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei					
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13 + 14 + 15 + 16 + 17)	6 527	1 139	2 374	36,4%	208,4%
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek					
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek					
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1 075	369	431	6756,3%	19682,9%
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcönök, bankbetétek értékvesztése	18 565		72 199	388,9%	
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai					
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18 + 19 + 20 + 21 + 22)	19 640	369	72 630	369,8%	19682,9%
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII - IX)	-13 113	770	-70 256	535,8%	-9124,2%
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (± A ± B)	104 457	11 037	33 874	32,4%	306,9%
X.	Adófizetési különbözet	10 554	2 238	10 144	96,1%	453,3%
X/1	Halasztott adókülönbözet					
D.	Adózott eredmény (± C-X)	93 903	8 799	23 730	25,3%	269,7%

Nagy Gábor Tibor
ügyvezető

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
2024. 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, cégalapítás

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 (6820'25)

Egyéb kiemelt tevékenységek:

- ingatlankezelés TEAOR 68.32 '08, (68.32'25)
- saját tulajdonú ingatlan adásvétele TEAOR 68.10 '08 (6811'25)
- mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás TEAOR 71.12 '08 (7111'25, 7112'25)
- 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, (4321'25,4322'25,4323'25,4324'25,4331'25,4332'25,4333'25,43334'25, 4335'25,4341'25)

Jelenlegi törzstőke: 1 574 990 E Ft

A mérleg fordulónapján a vállalkozás jogi képviseletét ellátja: Szíjj és Társa Ügyvédi Iroda (6000, Kecskemét, Mária utca 4., adószám: 19550785-2-03).

A mérleg fordulónapján a Kft. Felügyelő Bizottságában az önkormányzatot, mint tulajdonost Király József, Szabó Mihály Béláné és Trungel Ilona Erzsébet, Dr. Berényiné Dr. Dézsi Andrea, Buljovcsity Gabriella 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 könyvvizelésre 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 2024 év végi mérlegfőösszeg 2 945 994 E Ft, amely 2,1 %-kal magasabb, mint az előző évi mérlegfőösszeg értéke.

2024. évben a Társaság nettó árbevétele 1 136 936 E Ft, melynek 42,2%-a a Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt önkormányzati tulajdonú lakáskezelési ágazat, 25,6%-a üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítása, 17,8%-a egyéb tevékenység (főként a homokbányai lakások bérbeadása, fűtés-melegvíz szolgáltatás, valamint az apartmanház részbeni üzemeltetése), 2,1 %-a vagyonkezelési tevékenység, 5%-a Téglás utca 5. szám alatti ingatlan ágazat, 2,8%-a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti lakóház bérbeadási tevékenység, 2,1%-a külsős vállalkozási tevékenység (megrendelésre végzett munkák), 2,4 %-a társasházkezelés.

A Kft. társasági jogi státusza, tulajdonosi szerkezete

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

A kapcsolt vállalkozási viszonyban álló társaságok 2024. december 31-én

- a) Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, 6000 Kecskemét, Kossuth tér 1., mint tulajdonos,
a KIK-FOR Kft., mint 100%-os önkormányzati tulajdonú társaság
Kecskeméti Városfejlesztő Kft., 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14.
AIPA Nonprofit Közhasznú Társaság 6000. Kecskemét, Csányi J. krt. 14.
Kecskeméti Városi Alapkezelő Zrt., 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.
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 Önkormányzat egyes intézményei.
- b) Kecskeméti Lapok Kft., 6000 Kecskemét, Csányi János körút 14., melynek 51,81%-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft, szavazati arány: 1700/3200.
- c) Városi Bér lakás Kft., 6000 Kecskemét, Csányi János körút 14., melynek 51,69%-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft 2022. július 4-étől, szavazati arány 1070/2700.
- d) Városi Zöld Eszköz Kft., 6000 Kecskemét, Csányi János körút 14., melynek 50,82%-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft 2022. december 8-ától, szavazati arány: 310/610
- 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, szavazati arány 310/610
- f) Városi Lakópark Kft., 6000. Kecskemét, Csányi János körút 14., melynek 50,82%-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft. 2023. március 30.-tól, szavazati arány: 310/610.
- g) Városi Társasházépítési Kft., 6000. Kecskemét, Csányi János körút 14., melynek 50,79 %-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft. 2023. április 4-től, szavazati arány: 5079/10000

A mérlegkészítés időpontjáig a leányvállalatok által elfogadott beszámolók adatai a Sztv. tv. 89.§ (1) a) pontja alapján:

adatok E Ft-ban, %-ban						
Társaság neve	2023. évi saját tőke	2023. évi jegyzett tőke	Tőketartalék 2023 év	Eredmény - tartalék 2023 év	Részesedés arány	2023 évi adózott eredmény
Kecskeméti Lapok Kft.	25 465	32 800	0	-18 852	51,81 %	-1 333
Városi Bérletadás Kft.	548 940	20 700	544 700	-11 565	51,69 %	-4 895
Városi Zöld Eszköz Kft.	110 647	6 100	50 000	-5 577	50,82 %	63 224
Városi Útfenntartási Eszközök Kft.	120 140	6 100	50 000	-1 580	50,82 %	68 720
Városi Lakópark Kft.	42 109	6 100	31 500	-1 188	50,82 %	8 797
Városi Társasházépítési Kft.	35 600	6 300	22 167	-1 175	50,79 %	8 308
Összesen	882 901	78 100	698 367	-39 937		142 821

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 **bérletadások költségtakarékos üzemeltetése,**
- a cég tulajdonában lévő **üzlet-, iroda- és egyéb helyiségek nyereséges, hatékony működtetése, illetve hasznosítása,**
- az önkormányzati **földterületek vagyonkezelői 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 évnek tekintjük a január 1-től december 31-ig terjedő időszakot.

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

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

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

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

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

A mérleg fordulónapja és január 31-e között minden olyan esemény, melyek az előző évi mérlegadatokat alátámasztásához, kiegészítéséhez szükségesek, féléves beszámoló esetén a július 31-ig tudomásunkra jutott eseményeket szerepeltetjük a 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 - költségnekemek szerint - számolja el. Az éves beszámoló összeállítására érdekében a társaság a mérlegsémához igazodó számlarendet használ. A számviteli törvény előírásai szerint egyéb bevételként számoljuk el a beruházásokra, fejlesztésekre intenzitás arányosan a **kapott támogatások tárgyévre jutó részét**.

A **pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai** között társaságunknál a betételhelyezések 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 (Andoc licenccijak, LIBRA 11 könyvviteli, Nexon használati jog 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) fejlesztéshez kapcsolódó bevezetési díjakat, azokat 5 év alatt írjuk le. Többek között alapítás- átszervezés mérlegtelként tartjuk nyilván a NEXON bér, ANDOC szoftver és tanúsított iratkezelő rendszer bevezetési díját, valamint 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 különbözet van és ez a különbözet tartósnak mutatkozik és jelentős összegű.

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

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

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

Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)

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

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

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

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

Saját tőkeként kerül kimutatásra az alapító által meghatározott jegyzett tőke, a tőketartalék, az eredménytartalék, a lekötött- és az értékelési tartalék, valamint 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 pénzösszeget tartalmazza. A tőketartalék a mérlegben könyv szerinti értéken szerepel.

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

Értékelési tartalék: a Kft. a tárgyi eszközeire, immateriális javaira értékhelyesbítést nem számolt el.

Lekötött tartalék: A vagyonkezelésbe átvett ingatlanok értékcsökkenésének megfelelő mértékben képzett tartalék. Lekötött tartalékot határoztunk meg továbbá 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 képzett, de a 2024 év fordulónapján a még fel nem használt fejlesztési tartalék összegével kapcsolatban tartunk nyilván még lekötött tartalékot. 2023 évben az on-line rendszer kiépítésével, míg 2024 évben az iratkezelő rendszer bevezetésével kapcsolatban elszámolt alapítás-átszervezés értékére képzettünk még 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 vagyonkezelésre 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 2024. 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 fejlesztés 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.

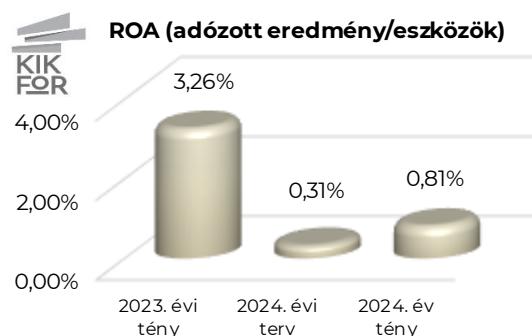
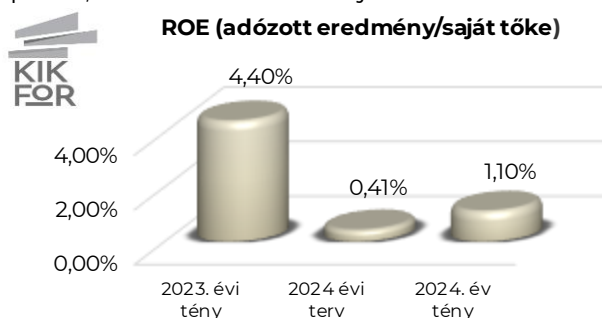
Vagyonkezelési joggal átvett vagyon nyilvántartása, elszámolása

A vagyonkezelési joggal átvett ingatlanokat és egyéb vagyontárgyakat az eszközök között tartjuk nyilván, az önkormányzat ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartásával egyeztetett értéken. A vagyonkezelte 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.

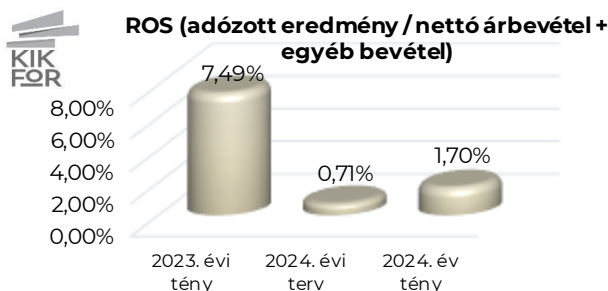
A Kft. vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének elemző bemutatása

(1. számú táblázat)

A tőke működtetés jövedelmezőségét mérő mutató (ROE) az előző évi 4,4%-os értékhez képest 1,1 %-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 3,26%-ról 0,81 %-ra módosult. A Kft. teljes eszközállománya átlagosan 3,26 %-os hozamot biztosított 2022. évben, míg 2024. évben 0,81%-ot



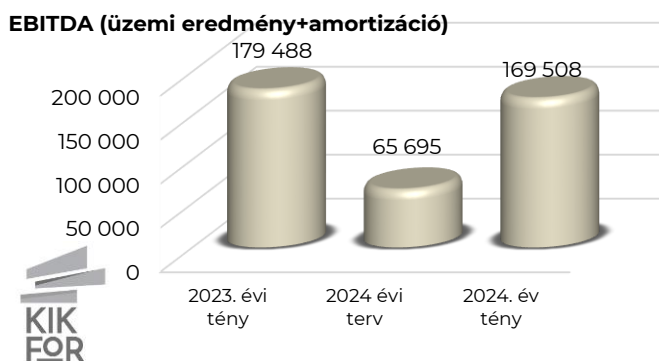
Az árbevétel-arányos jövedelmezőség mutató (ROS) a forgalommal arányos jövedelmezőség a Kft. által elért éves adózott nyereséget viszonyítja a nettó árbevétel és az egyéb bevételek összegéhez. A mutató értéke az előző évi 7,49 %-ról 1,7 %-ra változott.

EBITDA mutató (üzemi eredmény + amortizáció) a tevékenység jövedelemtermelő képességét fejezi ki. Ez az érték 2023. évi 179 488 E Ft-ról, 2024. évre 169 508 E Ft-ra mérséklődött.

A ROA, ROE, ROS és EBITDA mutató kedvező értékének az alakulását befolyásolta - 2023 évhez hasonlóan - az eseti jellegű ingatlanértékesítés eredménye.

A **tőkeszerkezet mutató** 16,84 %, az idegen tőke aránya az összes forráshoz képest csekély mértékben változott. A tárgyévet megelőző évben 14,74 % volt. Tőkemultiplikátor értéke 1,36, mely kedvezőnek minősül.

Az **élőmunka termelékenysége** (nettó árbevétel és létszám aránya) 2023. évben 15 685 E Ft/fő, míg 2024. évben 18 075 E Ft/fő-re emelkedett.



A mérleg fordulónapjára számított **likviditási mutatók** a bázisidőszakhoz képest jelentős változást nem mutatnak, a mutató értéke 76,62%, 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 bázisértékhez képest viszonyított csökkenése.

A Kft. **likviditási gyorsráta mutatójának** változása a bázisidőszakhoz viszonyítva nem jelentős, 78,44%-ról 76,33%-ra kismértékben módosult. Nettó forgótőke negatív értéke azt mutatja, hogy Kft. nem képes bevétel elmaradása vagy kiesése esetén szállítói és egyéb rövid lejáratú kötelezettségeit megfizetni.

Az adósságfedezeti mutató kiemelkedő (2007,15%-os) mértékű, a hosszú lejáratú hitelek törlesztő részleteire és kamataira a fedezet biztosított. Ennek oka, hogy a felvett hitelek, kölcsönöket a Kft. határidőre visszafizette. A rövid lejáratú kötelezettségvállalási állomány összege csökkenő tendenciát mutat, az **eladósodottság mértéke**, mely 22,97% arányaiban elfogadhatónak minősül, így a tőkeszerkezeti és eladósodottsági mutatók értéke megfelelő, kiegyensúlyozottnak tekinthető. **Hosszú távú működési biztonság** mutatója 92,02%-os értéket mutat, tehát a befektetett eszközökre elegendő saját tőke jut.

Az egyes mérlegtételekhez kapcsolódó kiegészítések

Eszközök, aktívák

Az eszközök leltározására év végén kerül sor, az eszközök analitikus egyeztetése a mérlegkészítésig megtörtént. **A 2 945 994 E Ft mérlegfőösszeg az előző évihez képest 2,1 %-kal emelkedett.**

A. A befektetett eszközök összértéke a 2023. év végi adatahoz viszonyítva 0,5 %-kal növekedett. A számviteli törvényben előírt szerkezetű - állományváltozás kimutatását (befektetett eszköz tükör) a 2. számú táblázat tartalmazza.

Az elszámolt 65 378 E Ft-os értékcsökkenéssel szemben a befejezetlen beruházások, felújítások mérlegértéke a fordulónapon 386 E Ft, aktiválásra, üzembe helyezésre 154 917 E Ft értékű beruházás, felújítás került. Az aktiválások közel 80 %-a, azaz 123 291 E Ft a vagyonkezelésbe vett tárgyi eszközök használatba vételével kapcsolatban felmerült összeg.

I. Az immateriális javak összege **14 492 E Ft**. Itt tartjuk nyilván a cégnél alkalmazott jogtisztaszoftvereket, a szoftver felhasználói jogosultságokat 2 029 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 és iratkezelő rendszer bevezetésének költségeit összesen 12 463 E Ft összegben.

2024. évben az immateriális javak értékének növekedését jelentette a *LIBRA 11 program fejlesztése*, aminek eredményeképpen elektronikus úton kerülnek kiküldésre a számlák, az online ügyfélszolgálati rendszer fejlesztésével összhangban. Az *online ügyintézési rendszer kialakításával* célunk az ingatlanok és a bérlok adatainak strukturált nyilvántartása, valamint az ügyfélkapu megteremtése. Ezzel a fejlesztéssel egységesedik és egyszerűsödik az ingatlanok és bérlok adatkezelése, az ügyfélkapcsolati rendszer segítségével pedig lehetőség nyílik az ügyfélbarát ügyintézésre.

Immateriális javak alakulása			adatok E Ft-ban, %-ban		
Megnevezés	2023. év	Összetétel %	2024. év	Összetétel %	Változás %
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	9 083	50,1%	12 463	86,0%	137,2%
Vagyoni értékű jogok	3 061	49,9%	2 029	14,0%	48,4%
Összesen	12 144	100,0%	14 492	100,0%	119,3%

II. Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök nettó értéke a mérlegforduló napon **2 089 922 E Ft**, mely 4,1 %-kal magasabb az előző évi értéknél.

KMJV Önkormányzata Közgyűlése a 234/2023. (XII.7.) határozatával módosította a vagyonkezelési szerződést, miszerint 2024. január 01. napján több ingatlan bekerül a vagyonkezelésbe, ami *jelentős mértékű növekedést* eredményez az „*Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok*” mérlegcsoporton.

Üzleti ingatlanállomány vonatkozásában négy üzletet érintő felújítás, további négy üzletben pedig klímaberendezések beszerzése valósult meg. A tavalyi év során megkezdett informatikai fejlesztések folytatódtak. Notebookok, monitorok üzembe helyezése történt meg. Ezen túlmenően kísérték eszközbeszerzés zajlott. Ezen beszerzések értékcsökkenési leírását értékükönél fogva használatba vételkor egy összegben elszámoltuk a számviteli törvény előírásainak megfelelően.

A tárgyévi tárgyi eszköz beruházással kapcsolatosan 10 735 E Ft fejlesztési tartalék került feloldásra.

Tárgyi eszközök alakulása			adatok E Ft-ban, %-ban		
Megnevezés	2023. év	Összetétel %	2024. év	Összetétel %	Változás %
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 965 622	97,9%	2 049 527	98,1%	104,3%
Ebből vagyonkezelésbe vett eszközök	114 589		234 351		204,5%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	16 124	0,8%	12 322	0,6%	76,4%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	25 553	1,3%	27 268	1,3%	106,7%
Ebből vagyonkezelésbe vett eszközök	619		522		84,3%
Befejezetlen beruházások, felújítások	25	0,0%	386	0,0%	1544,0%
Beruházásokra adott előleg			419	0,0%	
Összesen	2 007 324	100,0%	2 089 922	100,0%	104,1%

Év végén a **beruházások, felújítások befejezetlen állománya 386 E Ft**, ami a 7573 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Kecskemét, Jogar utcán található vagyonkezelte ingatlanon - hulladék elhelyezésére alkalmas - telephely kialakításával kapcsolatos fejlesztéseket foglalja magában, a **beruházásokra adott előleg mérleg** soron a vízi közmű bekötéssel kapcsolatos tételek 419 E Ft-os értéke szerepel.

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 Bérlet Kft.** (cégjegyzékszám: 03-09-135605, székhely: Kecskemét, Csányi János krt. 14.) alapvető célja a tulajdonában lévő ingatlanok felújítása és piaci alapon történő bérbeadása. A KIK-FOR Kft. 20 700 E Ft tőkéjű társaságba befektetésként, a jegyzett tőke emeléseként **10 700 E Ft apportértéket** (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 Kálty Márk utca 10955/220 hrsz-ú területen történő lakópark létrehozására irányuló ingatlanfejlesztési beruházás. Társaságunk a Kft-ben 50,82 %-os üzletrészt szerzett a **3 100 E Ft** pénzbeli betét teljesítésével, amely a törzsbetéthez igazodik, így 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, %-ban*

Azonosító adatok	Beszerzés éve	Társaság jegyzett tőkéje	Törzsbetét értéke	Részesedés mértéke %-ban	Üzletrész bekerülési értéke	Értékvesztés elszámolása	Értékvesztés visszairása	Részesedés könyv szerinti értéke
Városi Bérletkés Kft.	2022	20 700	10 700	51,69%	555 400	90 764	0	464 636
Városi Zöld Eszköz Kft.	2022	6 100	3 100	50,82%	3 100	0	0	3 100
Városi Útfenntartási Eszközök Kft.	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 Lakópark Kft.	2023	6 100	3 100	50,82%	3 100	0	0	3 100
Városi Társasházépítési Kft.	2023	6 300	3 200	50,79%	14 467	0	0	14 467
Összesen		78 100	40 200		591 467	90 764	0	500 703

A Városi Bérletkés Kft. - a tulajdonos által meghatározott árszios tőkeemelést követő - tőkeszerkezete okán, a KIK-FOR Kft. 51,69%-os tulajdonosi részesedést jelentő befektetésére 2024. december 31. fordulónappal 72199 E Ft értékvesztést számolt el. A 2022. évi árszios tőkeemelésre tekintettel a Városi Bérletkés Kft. saját tőkéjéből a KIK-FOR Kft-re jutó rész alacsonyabb, mint a részesedés bekerülési értéke, így a mindösszesen 90 764 E Ft értékvesztés került elszámolásra.

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

B. A forgóeszközök összértéke 2023. év fordulónapjához viszonyítva 236 722 E Ft-ról, 197 950 E Ft-ra csökkent, tekintettel a pénzállomány volumenének mérséklődésére.

I. A készletek értéke 1 112 E Ft-ról, 756 E Ft-ra redukálódott. A készletekből az anyagok értéke 447 E Ft, áruk 245 E Ft, vállalt folyamatban lévő külső megrendelés kapcsán felmerült befejezetlen termelés értéke 64 E Ft.

II. A Követelések összege a mérleg forduló napon 50 709 E Ft, mely 36,9%-os növekedés.

A **vevőállomány** értéke a mérlegben 28 316 E Ft-ról 4,4%-kal, 27 059 E Ft-ra csökkent az előző évhez képest.

adatok E Ft-ban, %-ban

Részletezés fő vevőcsoportok szerint		2023.12.31.	2024.12.31.	%
1.	Bruttó lakossági vevőállomány	48 235	33 942	70,4%
	Elszámolt értékvesztés lakosság	34 191	20 019	58,6%
	Lakossági vevőállomány	14 044	13 923	99,1%
2.	Bruttó üzletek vevőállomány	2 978	9 929	333,4%
	Elszámolt értékvesztés	2 392	1 396	58,4%
	Üzlet vevőállomány	586	8 533	1456,1%
3.	Bruttó vevőállomány vagyonkezelésbe vett földterületekre	3 222	4 081	126,7%
	Elszámolt értékvesztés vagyonkezelésbe vett földterületek	126	205	162,7%
	Vagyonkezelésbe vett földterületek vevőállománya	3 096	3 876	125,2%
4.	Bruttó vevőállomány egyéb tevékenység esetén	10 825	1 552	14,3%
	Ebből Társasházaknak számlázott közös képviselési díj	36	60	166,7%
	Ebből egyéb számlák	2 720	1 471	54,1%
	Elszámolt értékvesztés	235	825	351,1%
	Egyéb tevékenység vevőállománya	10 590	727	6,9%

1-4.	Bruttó vevőállomány összesen	65 260	49 504	75,9%
	Elszámolt értékvesztés összesen	36 944	22 445	60,8%
	Mérleg szerinti vevőállomány összesen	28 316	27 059	95,6%

A **lakossági bruttó vevőállomány** 29,6%-kal csökkent a 2023. év végéhez képest. Az adóminősítés alapján a lakossági vevőállományra elszámolt értékvesztés összegét a kiszámlázásra került, de ki nem egyenlített, végrehajtásra beadott, lejárt, bizonytalan realizálhatóságú tartozásokra számolta el társaságunk. 12239 E Ft összegű követelésekivezetésére került sor a 17/2024. (IX.11.) sz. FB határozat alapján az időszak során.

Az **üzletek bruttó vevőállománya** jelentősen változott a 2023. évi kintlévőséghez képest, melynek oka, hogy Társaságunk az üzleti vevőállomány negatív 2406 E Ft egyenlege miatt a 12 335 E Ft összegű vevői túlfizetések összegét, átvezette az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek közé. 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 **vagyongkezelésbe vett területek és ingatlanok bruttó vevőállományának** változása 859 E Ft, mely 26,7%-kal növekedett a 2023. 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 bruttó összege 9 273 E Ft-tal, 85,7 %-kal csökkent a bázishoz képest. 2024. december 31. fordulónapi bruttó kintlévőség 1 552 E Ft, az elszámolt értékvesztés összege 2024. év végén 825 E Ft, így a kintlévőség fordulónapi nettó összege 727 E Ft.

Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben mérleg soron mutatjuk be a KMJV Önkormányzat, mint tulajdonos, valamint jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló kapcsolt vállalkozásunk követelés állományát.

adatok E Ft-ban, %-ban

Részletezés fő vevőcsoportok szerint	2023.12.31	2024.12.31	%
KMJV Önkormányzat	8 069	8 067	100,0%
Városi Bérlet Kft.		234	
Bruttó állomány	8 069	8 301	102,9%
Elszámolt értékvesztés összesen	0	0	
Mérleg szerinti vevőállomány	8 069	8 301	102,9%

A KMJV Önkormányzat fordulónapi kintlévősége a Homokbányai Apartmanház és Homokbányai 240 db lakás üzemeltetési díj számlázásából adódó 2024. december havi díj összege, mely nem lejárt követelés és beszámításra kerül 2025 évben. A tulajdonos felé fennálló követelésállomány alakulása az elmúlt 4 évben

Fordulónap	Fordulónapi kintlévőség (Ft-ban)
2021.12. 31.	6 681 294 Ft
2022.12.31.	10 331 924 Ft
2023.12.31	8 069 172 Ft
2024.12.31	8 067 384 Ft

Egyéb követelésként 15 349 E Ft-ot tartunk nyilván, ebből, társasház felújítási alap 3 079 E Ft, nem realizált adótúlfizetés összege 5 940 E Ft, határozott időszaki teljesítési számlák áfa tartalma 5 730 E Ft, egyéb követelés 600 E Ft.

adatok E Ft-ban, %-ban

Megnevezés	2023. év	Megoszlás %-ban	2024. év	Megoszlás %-ban	Változás %-ban
Egyéb követelés	580	6,66%	600	6,30%	103,45%
Társasház felújítási alap	3 146	36,11%	3 079	32,31%	97,87%
Határozott időszaki telj. számlák áfatartalma	3 552	40,77%	5 730	60,13%	161,32%
Adó túlfizetés	1 434	16,46%	5 940	38,70%	414,23%
Összesen	8 712	100,00%	15 349	100,00%	176,18%

III. Értékpapírokkal társaságunk nem rendelkezik.

IV. A pénzeszközök fordulónapi értéke 146 485 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 heti kontrollja, és a kiadások ütemezésének és a biztonsági tartalékként fenntartott folyószámlahitel megújítása következtében kiszámíthatóan alakultak a likvid pénzáramok egész évben. A Kft. a megváltozott kamatkörnyezethez jól alkalmazkodik, a mérleg fordulónapján 50 m Ft lekötött pénzállománnyal rendelkezett, rövidtávú 14 napos futamidővel számolva 5,55 % standard kamattal.

C. Az aktív időbeli elhatárolások értéke 142 927 E Ft. Az adatok részletezését a *3/a. számú táblázat* tartalmazza. Ezen a soron szerepel a bevételek aktív időbeli elhatárolása 139 212 E Ft összegben és a költségek aktív időbeli elhatárolása 3 715 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 2024. üzleti év fordulónapján 2 159 491 E Ft, mely a bázisévhez képest 1,1 %-kal emelkedett.

adatok E Ft-ban, %-ban			
Megnevezés	2023. év	2024. 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	405 589	508 143	125,29%
V. Lekötött tartalék	33 759	25 109	74,38%
VI. Értékelési tartalék	0	0	
VII. Adózott eredmény	93 903	23 730	25,27%
Saját tőke összesen	2 135 760	2 159 491	101,11%

I. A jegyzett tőke összege az előző évhez képest változatlan. 2025. február 20-án a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2/2025. (II.20.) határozatával fejlesztési céllal a Kecskemét belterület 3324/1, 3324/2, 3325, 3326 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok nem pénzbeli hozzájárulásként történő apportálásáról döntött 92 022 047 Ft értékben. A törzstőke felemelésének, a nem pénzbeli hozzájárulás szolgáltatásának és az alapító okirat módosításának időpontja 2025. március 1. A bejegyzést követően a társaság jegyzett tőkéje 1 667 012 047 Ft-ra emelkedik.

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 2024. december 31. fordulónapig tartó időszakoknak kumulált adózott eredményei szerepelnek. Az eredménytartalék 2024. év végén 508 143 E Ft.

IV. A lekötött tartalék összege 25 109 E Ft.

A lekötött tartalék mérlegsora tartalmazza egyrészt a vagyonkezelésbe kapott tárgyi eszköz Mőtv 109. § (6) bekezdése szerint elszámolt értékcsökkenésnek megfelelő összegű visszapótlási kötelezettségét 2 766 E Ft értékben, az Andoc, Nexon- és iratkezelő modulokkal összefüggésben elszámolt alapítás-átszervezés értékével kapcsolatban képzett 4 009 E Ft-ot, valamint a cég arculatának kialakítására, bevezetésére 216 E Ft lekötött tartalék lett képezve, illetve adóoptimalizálás céljából a jövőbeni tárgyi eszköz beruházásra az eredménytartalék terhére elszámolt fejlesztési tartalék fennmaradó 11 971 E Ft képzett összege. 2023 évben - szintén alapítás és átszervezés mérlegtételként kimutatott - online rendszer fejlesztési költségeire 6 147 E Ft lekötött tartalék lett elszámolva.

adatok E Ft-ban, %-ban

Lekötött tartalék képzésének jogcíme	Összeg
Online frontend és bakend szakrendszer kifejlesztése és beüzemelése	6 147
Aradi vértanúk tere 2. vagyonkezelte ingatlan visszapótlási kötelezettsége miatt képzett tartalék	445
Batthyány utca 22. vagyonkezelte ingatlan visszapótlási kötelezettsége miatt képzett tartalék	1 743
Andoc iktatás - szerződéskezelési- műszak modullal kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	572
Egyéb vagyonkezelésbe vett eszközök visszapótlási kötelezettsége miatt képzett tartalék	578
Iratkezelő rendszer bevezetésével kapcsolatban képzett tartalék	2 858
Nexon Port kiépítésével kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	579
2022 évi fejlesztési tartalékképzés lekötött tartalék maradványa	11 971
Új arculatterv kialakításával kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	216
Összesen	25 109

V. A Kft. 2024. üzleti éve során 23 730 E Ft összegű **adózott eredményt realizált**.

E. Céltartalék képzésre került sor a korábbi években *várható kötelezettség* címen mindösszesen 5 717 E Ft összegben. A KIK-FOR Kft a számviteli politikában rögzítetteknek megfelelően külső megrendelésre végzett nagy értékű munkákra vonatkozóan 2022 évben, garanciális kötelezettség címen 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 Bérlet Kft-vel kötött vállalkozási szerződés esetleges hibás teljesítésével kapcsolatos garanciális igények biztosítékául szolgál.

F. A kötelezettségek értéke 495 984 E Ft, mely az előző évhez képest 16,6%-os növekedést jelent. Ennek legfőbb oka a vagyonkezelte eszközökkel kapcsolatban elszámolt hosszú lejáratú kötelezettség emelkedése.

Kötelezettségállomány 47,9%-át hosszú lejáratúként, 52,1 %-át rövid lejáratú kötelezettségként tartjuk nyilván.

A kötelezettségállomány alakulását a következő táblázat mutatja

adatok E Ft-ban, %-ban

Megnevezés	2023. év Bázis év	Összetétel %	2024. év Tárgy év	Összetétel %	Változás %-a
I. Hátrasorolt kötelezettségek	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Beruházási és fejlesztési hitelek	1 552	0,4%	0	0,0%	0,0%
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	123 375	29,0%	237 638	47,9%	192,6%
Ebből: tartós részesedésű vállalkozásban	6 200	1,5%	0	0,0%	
Ebből vagyonkezelés miatti kötelezettség	117 175	27,6%	237 638	47,9%	
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	124 927	58,4%	237 638	47,9%	192,6%
Rövid lejáratú kölcsönök				0,0%	0,0%
Rövid lejáratú hitelek	4 030	0,9%	1 552	0,3%	38,5%
Vevőktől kapott előleg	31 210	7,3%	30 981	6,2%	99,3%
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	81 444	19,1%	41 387	8,3%	50,8%
Jelentős tulajdonosi részesedésű vállalkozással szembeni kötelezettség	3 100	0,7%	6 200	1,3%	200,0%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	180 589	42,5%	178 226	35,9%	98,7%
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	300 373	70,6%	258 346	52,1%	86,0%
Összesen	425 300	100,0%	495 984	100,0%	116,6%

I. Hátrasorolt kötelezettségekkel társaságunk nem rendelkezik.

II. A hosszú lejáratú kötelezettségek 90,2%-kal emelkedtek, 237 638 E Ft értékben szerepelnek a mérlegben. A hosszú lejáratú kötelezettség állomány kizárólag a KMJV Önkormányzata által vagyonkezelésbe adott, a KIK-FOR Kft által vagyonkezelésbe vett eszközök kötelezettségét jelenti, melyet **egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek** között mutatunk ki.

adatok E Ft-ban, %-ban

Megnevezés	2023. év	Megoszlás %-ban	2024. év	Megoszlás %-ban	Változás %-ban
Vagyonkezelésbe vett földterület	104 146	88,9%	207 352	87,3%	199,1%
Vagyonkezelésbe vett beépített földterület és egyéb eszköz	13 029	11,1%	30 286	12,7%	232,5%
Összesen	117 175	100,0%	237 638	100,0%	202,8%

Fennálló hitelek, lízingek 3 évre terjedő finanszírozása: **a társaság nem rendelkezik 3 évet meghaladó futamidejű hitel, kölcsön és lízing tartozással.**

III. Rövid lejáratú kötelezettségek teszik ki a kötelezettségállomány 52,1%-át, azaz 258 346 E Ft-ot, mely bázisévhez viszonyított értéke 14 %-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 2025. évben esedékes törlesztő részletét 1 552 E Ft értékben.

E mérlegsorban került feltüntetésre a 2 db környezetkímélő tehergépjármű beszerzésével kapcsolatban felmerült, rögzített kamatozású, zártvégű pénzügyi lízing kötelezettség összege az előző évben, mely 2024. II. félévében megszűnt. A gépjárművek törzslapján a zálogjog - elidegenítési tilalom - törlésre került. 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. A beruházási kölcsön hosszú lejáratú kötelezettségeként 0 E Ft; **következő évi törlesztőrészként 1 552 E Ft került átsorolásra.** 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.

A **vevőktől kapott előlegek** 30 981 E Ft mérlegösszeggel szerepelnek a beszámolóban. Itt kerül kimutatásra többek között az egyösszegű bérleti befizetések 29 290 E Ft összege, valamint az egyéb mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási előleg 1 691 E Ft értéke.

A **szállítói kötelezettségek** értéke 41 387 E Ft, mely jelentősen csökkent az előző évhez képest (50,8%). **Lejárt határidejű tartozást nem tartalmaz a szállítói kötelezettségállomány.** A cég likviditási helyzete, fizetőképessége lehetővé tette a szállítói állomány folyamatos kiegyenlítését. A számlák kifizetése határidőre megtörtént.

A Kft-nek **jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben** az alábbi **kötelezettsége** áll fenn.

adatok E Ft-ban, %-ban

Megnevezés	2023. év	Megoszlás %-ban	2024. év	Megoszlás %-ban
Városi Lakópark Kft.	3 100	100,00%	0	
Városi Zöld Eszköz Kft.			3 100	50,00%
Városi Útfenntartási Eszközök Kft.			3 100	50,00%
Összesen	3 100	100,00%	6 200	100,00%

Rövid lejáratú kötelezettség (F.III.6) kapcsolt vállalkozással szemben nincs.

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

Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben álló kötelezettséggént került kimutatásra, a Városi Zöld Eszköz Kft. és a Városi Útfenntartási Eszközök Kft. többségi 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 rövidlejáratú kötelezettségek soron szereplő összegek a fordulónapon fennálló, jövőbeni esedékességű tartozások, melyeket az esedékességi határidőig kiegyenlítünk.

Egyéb rövidlejáratú kötelezettség legnagyobb hányadát, 59,84 %-át a bérlők által a bérbeadással kapcsolatban fizetett 106 653 E Ft összegű óvadék összege teszi ki.

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 Bérlet Kft-vel kötött lakások felújítására vonatkozó megállapodásunk teljesítésére igénybe vett alvállalkozók előírt jótállási biztosítékát 9 602 E Ft értékben.

A mérleg fordulónapján iparüzési adónemben a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata felé 726 E Ft le nem járt adófizetési kötelezettség áll fenn.

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

Megnevezés	2023. év	Megoszlás %-ban	2024. év	Megoszlás %-ban	Változás %-ban
ÁFA kötelezettség	16 543	9,2%	12 471	7,0%	75,4%
Munkabér és Szép kártya kötelezettség	22 055	12,2%	0	0,0%	0,0%
Munkabér után fizetendő adók, járulékok	18 051	10,0%	19 537	11,0%	108,2%
Egyéb adók	3 056	1,7%	1 882	1,1%	61,6%
Üzletbérlők által fizetett biztosíték	48 325	26,8%	48 359	27,1%	100,1%
Lakásbérlők által fizetett óvadék (saját)	10 996	6,1%	12 955	7,3%	117,8%
Lakásbérlők által fizetett óvadék (önkormányzat)	40 268	22,3%	45 837	25,7%	113,8%
Építőipari jótállási biztosíték	21 295	11,8%	24 601	13,8%	115,5%
Vevői túlfizetésből származó kötelezettség		0,0%	12 507	7,0%	
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség		0,0%	77	0,0%	
Összesen	180 589	100,0%	178 226	100,0%	98,7%

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.

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 mérleg fordulónapján 1 db zárt végű lízing szerződéssel kapcsolatos gépjármű vonatkozásában az elidegenítési tilalom fennállása mellett a pénzügyi lízingbevétel ténye a hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyzésre került. *Zálogjog* került a WDC2539051F001471 alvázszámú 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 közfeladatként ellátott lakásgazdálkodás utólagos finanszírozása miatt a számlavezető OTP Nyrt-től 100 millió forint**, míg a Raiffeisen Bank Nyrt.-nél 50 millió Ft folyószámla hitelkeretet tartott fenn. Az előbbi *kölcsön biztosítéka* a Kecskemét belterület 1144 hrsz.

(természetben a Kecskemét, Csányi János körút 14. szám alatti) ingatlan, míg az utóbbi esetben a Raiffeisen Bank Nyrt-nél vezetett számlaforgalomra vonatkozó jóváhagyott inkasszó.

A Kft-nek 2024. év végén lejárt köztartozása nem volt.

G. Passzív időbeli elhatárolások

A **passzív időbeli elhatárolások** állománya 284 802 E Ft. Az adatok részletezését a 3/b. sz. táblázat tartalmazza. Az elhatárolt bevételek összege 152 020 E Ft. Költségek, ráfordítások passzív elhatárolásként 50 978 E Ft., míg halasztott bevételként 81 804 E Ft szerepel.

Halasztott bevételként elhatárolt támogatások

A halasztott bevétel soron szerepel 81 804 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 36 245 E Ft. A DAOP-5.1.2/C-14-k2-2014-0001 Kéttemplom-köz ületek portálfelújítása, tető és homlokzat felújítások projekt mérleg forduló napi értéke 45 559 E Ft.

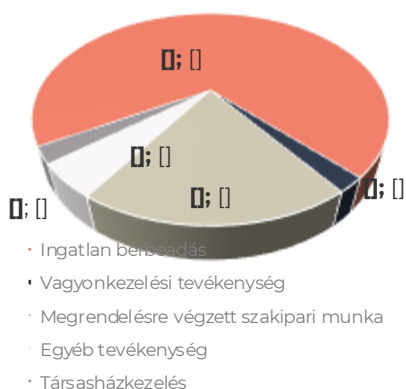
Eredménykimutatáshoz kapcsolódó adatok, kiegészítések (összköltségeljárással készített eredménykimutatás séma szerinti tételszám bontásban)

I. Az értékesítés nettó árbevétele 2024. évben 1 136 936 E Ft volt, mely 9,6 %-os növekedés a 2023. bázisévhez képest.

adatok E Ft-ban, %-ban

Megnevezés	Nettó árbevétel	%-ban
Közzolgáltatási szerződés alapján végzett lakásgazdálkodási ágazat	479 839	42,2%
Üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítás	291 557	25,6%
Társasházkezelési ágazat	27 329	2,4%
Vagyongazdálkodási tevékenység ágazat	24 324	2,1%
Mátis Kálmán utca 10 számú ingatlan hasznosítása	32 103	2,8%
Téglás utca 5 számú ingatlan hasznosítása	56 834	5,0%
Egyéb tevékenység	201 811	17,9%
Külső vállalkozási tevékenység	23 139	2,0%
Összérték	1 136 936	100,0%

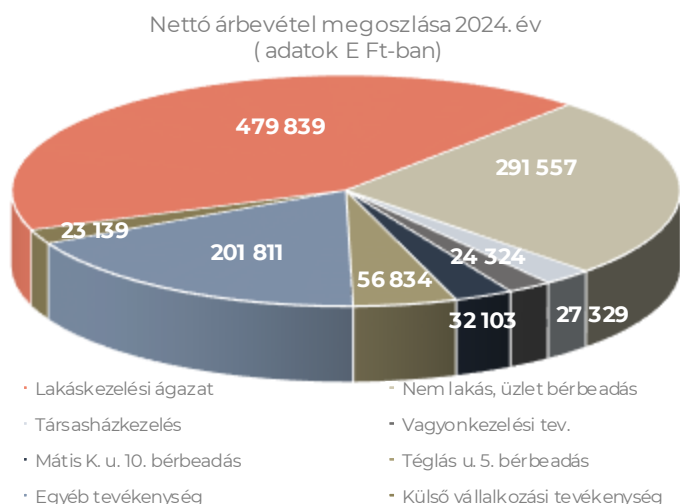
Értékesítés nettó árbevételének bontása főbb tevékenység szerint (E Ft-ban, %-ban)



Kapcsolt vállalkozások tekintetében 289 272 E Ft nettó árbevételt számoltunk el, melynek megoszlása az alábbi:

adatok E Ft-ban

Kapcsolt vállalkozás megnevezése	Összeg
KMJV Önkormányzat	283 172
Városi Bérletadás Kft.	3 805
Városi Zöld Eszköz Kft.	446
Városi Útfenntartási Eszközök Kft.	446
Kecskeméti Lapok Kft.	648
Városi Társasházépítési Kft.	376
Városi Lakópark Kft.	379
Összesen	289 272



A közszolgáltatási szerződés alapján ellátott lakásgazdálkodási ágazat éves nettó árbevétele a 2024. évi nettó árbevétel 42,2 %-át teszi ki, az üzleti ingatlan-állomány hasznosításának nettó árbevétele az összes nettó árbevétel 25,6 %-át adja, az egyéb tevékenység és a külső vállalkozási tevékenység 19,9 %-ot képvisel. Az összes 2024 évi nettó árbevételből való részese-dése a másik 4 ágazatnak *vagyongazdálkodás, saját tulajdonú ingatlanbérbeadás, társasház-kezelés, az összesen 12,3 %-át alkotja.*

Lényeges összegű bevételnek minősíti a társaság a KMJV Önkormányzat által 30 db önkormányzati tulajdonban lévő lakás felújítására a szokásos piaci áron kötött szerződés értékét, melynek összege 169 500 Ft + ÁFA.

II. Aktivált saját teljesítmények értéke 1 039 E Ft, ebből a saját kivitelezésben előállított eszközök értéke 1 191 E Ft, melyből a Téglás utca 5. szám alatti lakótömb csepegtető rendszer és elektromos kapu kiépítése kapcsán 672 E Ft, Horváth Döme körút 1 szám alatti kerékpártároló kialakítására 309 E Ft, a Csányi János körút 14. szám alatti üzlethelyiségekhez kapcsolódóan 133 E Ft, közérdekű szolgáltatásként 77 E Ft a saját teljesítmény értéke. Saját termelésű készletek állományváltozásaként, azaz különbözeteként került elszámolásra a megrendelésre végzett munkák előző évi befejezetlen termelésének felhasználása 216 E Ft értékben, valamint a 2024. évi záró befejezetlen termelés értéke 64 E Ft összegben.

III. Egyéb bevételek az egyéb bevételek értéke 2023. évben **261 793 E Ft** volt, melynek egyik jelentős tétele az értékesített Gizella tér 1. számú ingatlan értékesítésének eredménye 35 806 E Ft összegben, mely az egyéb bevétel állomány 13,68 %-t teszi ki.

Megnevezés	adatok E Ft-ban és %-ban		
	2023. év	2024. év	Index %-ban
Értékesített tárgyi eszközök bevétele	56 778	35 855	63,1%
<i>Ebből: ingatlanértékesítés</i>	56 153	35 806	63,8%
Üzleti évhez kapcsolódó egyéb bevételek	54 814	54 191	98,9%
<i>Ebből: Káreseményekkel kapcsolatos bevétel</i>	4 255	7 334	172,4%
<i>Ebből: Végrehajtás, lakáskiürítés, fizetési meghagyás, bérlői</i>	4 955	5 037	101,7%
<i>Ebből: 5 évre szóló bérlőkijelölési jog 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	21 542	0	0,0%
Értékvesztés visszairás	2 944	4 479	152,1%
Visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás	7 911	5 164	65,3%
<i>Ebből: Munkaerőpiaci támogatás</i>	2 799	470	16,8%
<i>Ebből: Magyar Államkincstár által folyósított támogatás</i>	2 580	2 881	111,7%
<i>Ebből: DAOP pályázatok Écs arányos visszairása</i>	2 083	2 083	100,0%
Működési támogatás a közfeladatként ellátott lakásgazdálkodáshoz	73 273	160 664	219,3%
Utólag kapott engedmény		1 440	
Egyéb bevételek	217 262	261 793	185,0%

61,37 %-ot képvisel a lakásgazdálkodás feladatainak ellátására elszámolt kompenzáció összege 160 664 E Ft értékben. A Kecskeméti Megyei Jogú Város Közgyűlése 22/2023. (XII.7.) költségvetési rendeletében 2024. évre 22 000 E Ft támogatási összeget biztosított a Közszolgáltatási Szerződés alapján kezelt lakáságazat részére, mely összeg teljes egészében felhasználásra került. A fennmaradó 138 664 E Ft összeg, - mint várható jövőbeli bevétel - aktív elhatárolásként szerepel a Kft. mérlegében. Az egyéb bevételek 15,15%-át képezi a bérlőkijelölési jogok feloldott, korábbi elhatárolt bevételeinek összege.

KMJV Önkormányzattal, mint 100%-os törzsbetéti hányaddal rendelkező tulajdonossal kapcsolatban a lakásgazdálkodás feladatainak ellátása céljából elszámolt 160 664 E Ft egyéb bevételt a társaság lényegesnek minősíti.

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)	Fenntarthatóságot elősegítő kiegészítő jövedelem 2023 évi támogatási előleg 2024 évi felhasználása	0 Ft	1 672 690 Ft	0 Ft
Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala	Nyári diákmunka 2024	469 800 Ft	469 800 Ft	0 Ft
Magyar Államkincstár (mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatás)	Fenntarthatóságot elősegítő alapszintű jövedelemtámogatási előleg 2024 év	1 191 965 Ft	0 Ft	1 191 965
Magyar Államkincstár (mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatás)	Fenntarthatóságot elősegítő átcsoportosítással nyújtható kiegészítő jövedelemtámogatási előleg 2024 év	499 302 Ft	0 Ft	499 302 Ft
Magyar Államkincstár (mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatás)	Fenntarthatóságot elősegítő, átcsoportosítással nyújtható kiegészítő jövedelemtámogatás	213 986 Ft	213 986 Ft	0 Ft
Magyar Államkincstár (mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatás)	Fenntarthatóságot elősegítő Kiegészítő jövedelem támogatás	510 843 Ft	510 843 Ft	0 Ft
Magyar Államkincstár (mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatás)	Fenntarthatóságot elősegítő átcsoportosítással nyújtható kiegészítő jövedelemtámogatás 2023 különbözete	13 211 Ft	13 211 Ft	0 Ft
Nemzeti Adó és Vámhivatal	sportfejlesztési hozzájárulással kapcsolatos adójóváírás	182 848 Ft	182 848 Ft	0 Ft
Kecskeméti Megyei Jogú Város Önkormányzata	Egyéb támogatás	17 930 Ft	17 930 Ft	0 Ft
Összesen		3 099 885 Ft	3 081 308 Ft	1 691 267 Ft

A Kft. támogatási program keretében összesen 3 081 E Ft összegű támogatási összeg került elszámolásra a tárgyévben, melyből 1 673 E Ft bázisidőszakban folyósított támogatás tárgyévi felhasználása. Az 2024 évben folyósított összeg tárgyévben fel nem használt részét, 1 691 E Ft-ot előlegként szerepeltetjük. A Nemzeti Adóhivatal sportfejlesztési támogatás-hozzájárulás címén 183 E Ft-ot írt jóvá adófolyószámlánkon, a 2023 évi társasági adóbevallás látványcsapatsport támogatása céljából adott rendelkező nyilatkozat alapján. BKM-i Kormányhivatal Foglalkoztatási Osztálya 470 E Ft összeggel támogatta cégünk nyári diákmunka kapcsán alkalmazott munkavállalóinak bér és személyi jellegű juttatását, egyéb támogatás 18 E Ft. A vagyonkezelésbe kapott földterületek 2024. évi mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatás felhasználásának az összege 2 411 E Ft.

IV. Az anyagjellegű ráfordítások összege 668 163 E Ft, ami 30,5 %-os növekedést jelent a 2023. évhez viszonyítva, legkiemelkedőbb az anyag és energia költség 71,4%-os növekedése. Az emelkedést a bázisidőszakhoz képest az okozza, hogy a gázszolgáltató a 2022 évre vonatkozó lakossági árszabás társasházi kedvezményét utólagosan 2023. évben érvényesítette, így a számlahelyesbítések hatásaként a bázisidőszak energiaköltsége, melyet az anyagköltség eredménykimutatás sora tartalmaz alacsony értéket mutat a korábbi évek- és a tárgyidőszak adataihoz képest. Az anyagjellegű ráfordítás legfőbb tétele 506 205 E Ft értékben (75,76 %) az igénybe vett szolgáltatások értéke, melynek 58,33 %-át a Közszolgáltatási szerződés szerint kezelt lakáságazat, 20,8 %-t egyéb tevékenység, 10,77%-át az üzletágazat, míg a fennmaradó 6 ágazat az igénybe vett szolgáltatások 10,1 %-át fedi le.

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

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Összeg
Bérleti és használati díjak	34 524
Karbantartási és javítási költségek	214 611
Hirdetés, reklám, marketing költség	3 589
Oktatás, továbbképzés költsége	463
Ügyvédi, tanácsadói, könyvvizsgálói díjak	28 719
Kiküldetési költségtérítések	63
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költsége	224 236
Ebből: Homokbánya lakbér (KMJV általi kiszámlázás)	73 476
Ebből: Társasházak közös költség	27 867
Ebből: Társasházak felújítási költsége	20 714
Ebből: Takarítás költsége	15 380
Ebből: távhó költsége	15 825
Ebből: felvonó felülvizsgálat	7 624
Ebből: kazánüzemeltetés költsége	9 508
Ebből: biztonsági szolgálat költsége	9 071
Ebből: IT rendszer karbantartás, számítógépes programozás	5 772
Ebből: Vagyonkezelési díj, ingatlan forgalmiérték becslés, földmérési szolgáltatás	7 935
Ebből: posta, telefon, internet	7 165
Összesen	506 205

Igénybe vett szolgáltatások ágazatonkénti részletezése

adatok E Ft-ban, %-ban

Ágazat	Igénybe vett szolgáltatások összege	Megosztás %-ban
Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt lakásgazdálkodási ágazat	279 318	55,2%
Üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítás	51 562	10,2%
Külső, vállalkozási tevékenység	8 200	1,6%
Általános költség	38 321	7,6%
Társasházkezelés	3 210	0,6%
Vagyonkezelési tevékenység	12 285	2,4%
Téglás utca 5. bérbeadási tevékenység	8 418	1,7%
Mátis Kálmán utca 10. bérbeadási tevékenység	5 296	1,0%
Egyéb tevékenység	99 595	19,7%
Összesen	506 205	100,0%

Egyéb szolgáltatások értéke 16 850 E Ft; hatósági, igazgatási díjként 3 210 E Ft-ot banki szolgáltatásokkal kapcsolatban 5 470 E Ft-ot, míg biztosítási díjként 8 170 E Ft-ot mutattunk ki a tárgyidőszakban.

Eladott (közvetített) szolgáltatásként 54 081 E Ft-ot, a bérlők részére változatlan formában továbbadott áruk beszerzési értékeként 70 E Ft-ot számoltunk el a 2024 évben.

V. A közvetített szolgáltatások értéke 54 081 E Ft, mely a bázishoz képest 23 227 E Ft-tal emelkedett. A 12/2023. (V.25) önkormányzati rendelet 2023. július 1-jei hatállyal a lakások hasznosításával összefüggő önkormányzati rendeleteket módosította, a változás következtében a külön szolgáltatási díj a nyújtott szolgáltatás a társasházi közös költség figyelembevételével kerül megállapításra és a bérlők számára kiszámlázásra. A rendelet hatálybalépésével a társasházak által kiszámlázott közös költség üzemeltetési összegét közvetített szolgáltatásként kezeljük, mely az eredmény sor 75,28 %-os emelkedését okozta.

VI. A személyi jellegű ráfordítások összege **502 816 E Ft**, amely a bérköltség 423 249 E Ft, a személyi jellegű egyéb kifizetés 29 720 E Ft és a bérjárulékok 49 847 E Ft együttes összege. A 2024. évben a személyi jellegű ráfordítások értéke 7,7%-kal emelkedett. A társaságnál az üzleti tervnek megfelelően átlagos 12 %-os differenciált alapbéremelésre került sor, azonban a tárgyidőszaki létszámcsökkenés és a személyi jellegű egyéb kifizetések bázishoz viszonyított csökkenésének hatására 7,7 %-os emelkedés mutatható ki. **Az átlagos statisztikai létszám egy év alatt 66,11 főről 62,90 főre 4,86%-kal mérséklődött.**

VII. Az értékcsökkenési leírás összege **65 378 E Ft**, amely 5,6 %-kal emelkedett az előző évhez képest. Az amortizáció alapja a tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó összege. Az érték előző időszakhoz viszonyított emelkedésének az oka egyrészt, hogy a társaság tulajdonában lévő eszközök aktivált beruházási értéke emelkedett a bázishoz képest, másrészt a tárgyidőszakban és az azt megelőző évben számítástechnikai eszközök, immateriális javak kerültek beszerzésre, melyek növelték a tárgyidőszaki értékcsökkenést. Az év folyamán beszerzett kisértékű eszközök után elszámolt értékcsökkenés 3 514 E Ft volt. Az immateriális javak 5 780 E Ft, az ingatlanok 45 405 E Ft, a műszaki berendezések, gépek, járművek 4 443 E Ft, míg az egyéb berendezések, felszerelések, járművek elszámolt tárgyidőszaki értékcsökkenése 9 750 E Ft.

VIII. Az egyéb ráfordítások összege **59 281 E Ft**, amely a bázis értéktől 39%-kal alacsonyabb. Jellemző tárgyidőszaki tételek: a káreseményekkel, kötbérrel kapcsolatban 290 E Ft, terven felüli értékcsökkenés 788 E Ft, elszámolt értékvesztés 5 640 E Ft, adók 45 857 E Ft, nyújtott támogatás 490 E Ft, egyéb ráfordításként 1 646 E Ft került elszámolásra. Közhasznú szervezetnek nyújtott juttatások cél szerinti felhasználása az alábbi: kulturális 100 E Ft, szociális 218 E Ft, míg civil szervezetek nyilvántartásában szereplő, de közhasznú besorolással nem rendelkező szervezet részére egyéb közérdekű kötelezettségvállalás címén 65 E Ft került elszámolásra. Egyéb szervezetek részére 107 E Ft-ot biztosított a Kft, mely társasági adóalap növelő tétel.

Közhasznú tevékenység támogatásként a Kecskeméti Megyei Jogú Város Önkormányzatával - mint 100 %-os tulajdonossal - ajándékozási szerződést kötöttünk 6000 Kecskemét Csilléri utca 9-11. fsz. 1. szám alatti ingatlanra vonatkozóan. A megajándékozott Önkormányzat az ingatlant a Magyar Máltai Szeretetszolgálat, mint közhasznú szervezet részére ingyenesen adja tulajdonba (Közhasznú nyilv. szám: 01-02-0000010). Az ajándékozással az Egyesület szociális közérdekű tevékenységét támogatjuk. Az ingatlan 4 490 E Ft könyv szerinti értékét egyéb ráfordításként számoltuk el.

Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye: 104 130 E Ft.

A) Pénzügyi műveletek eredménye: - 70 256 E Ft.

A pénzügyi műveletek bevételeinek értéke összesen **2 374 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 7-30 napos betétlekötéseket kezdeményezett.

A pénzügyi műveletek ráfordításainak értéke **72 630 E Ft**, melyből 431 E Ft a gépjárművásárlásokkal kapcsolatos zártvégű pénzügyi lízingszerződések alapján felmerült kamatösszeg. A Kft-nk a Városi Bérlet Kft -ben 51,69%-os tulajdonosi részesedést jelentő befektetésére a tárgyévben 72 199 E Ft értékvesztést számolt el.

Adózás előtti eredmény: 33 874 E Ft.

X. Adófizetési kötelezettség: társasági adó összege **10 144 E Ft.**

B) Adózott eredmény: 23 730 E Ft.

A Felügyelő Bizottság javasolja a tulajdonosnak a KIK-FOR Kft 2024. évi 23 730 E Ft adózott eredményének eredménytartálékba helyezését, mellyel bérfejlesztést és a saját tulajdonú ingatlanállomány felújításának önrészét tudja biztosítani.

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.

2024. évben 52 097 E Ft pénzeszköz csökkenés következett be a 2023. december 31-i állományhoz képest.

A működési cash flow értéke 2024 évben **-211 003 E Ft** volt. Meghatározó összetevő a - 131 444 E Ft összegű *korrigált* adózás előtti eredmény, valamint az elszámolt 65378 E Ft összegű amortizáció. 2024. évében a működési cash flow változásában 8 m Ft óvadék befizetés jelenik meg. Továbbá kiemelendő, hogy a cég általános működési tevékenysége során kumulálódó vevőállomány 1257 E Ft összeggel, a szállítóállomány összege jelentősen 40057 E Ft-tal csökkent, mely hat a működési cash flowra. 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 közfeladatként végzett lakáságazati feladatellátás alulfinanszírozása miatt emelkedett.

A befektetési cash flow értéke 2024. évben **-299 E Ft**, melyre hatott a befektetett eszközök beszerzésének és értékesítésének összege. Pénzeszköz növekményt jelentett, hogy 2024 I. félévében a Kft. által értékesített Gizella tér 1. szám alatti ingatlan 35 855 E Ft összegű eredménye, mely növelte a pénzeszközök változását. Beszerzések között jelennek meg az üzletbérlok által eszközölt fejlesztések bérbetudásai. A **vagyongazdálkodási részleg** gyarapodott egy **LADA 4*4 1.7 URBAN személygépjárművel 3 314 E Ft** értékben. Ezzel a beszerzéssel az volt Társaságunk célja, hogy a vagyonkezelésbe kapott külterületi ingatlanok helyszíni bejárása könnyebben megvalósítható legyen. Társaságunk saját tulajdonát képezi a **Téglás utca 5.** szám alatt elhelyezkedő, 60 db lakást magába foglaló ingatlan, melyhez parkoló is tartozik. Az itt található **kapu automatizálását** valósítottuk meg **826 E Ft** összegben. A Kft. saját tulajdonát képező **Mátis Kálmán utca 10.** szám alatt található ingatlanban új konyhaszekrény beépítésére, belső ajtók, valamint kerámialapos tűzhely cseréjére került sor összesen 2 033 E Ft értékben.

PS-DMS Tanúsított Iratkezelő rendszer - kötelező alkalmazását a közfeladatellátás indokolja - bekerülési értéke **3 500 E Ft**. Az **online ügyfélszolgálati rendszer** kialakításának **második szakasza a Frontend rendszer** kapcsán **1 500 E Ft** tovább fejlesztésként ráaktiválásra került a már tavalyi évben aktivált Backend rendszerre.

A finanszírozási cash flow értéke 2024. évben **159 205 E Ft**. A pénzeszközállományt a gépjármű beszerzések kapcsán visszafizetett lízing 4030 E Ft-tal csökkentette, valamint 491 E Ft-t támogatást biztosított a Kft. 6 szervezet részére 2024. évben. Szintén megjelenik a működési cash flowban szereplő lakáságazati kompenzációs igény.

A tárgyévben a Kft. képes volt eredményt realizálni, a fentiek hatására összességében a pénzeszköz állományának csökkenése következett be.

Tájékoztató jellegű kiegészítések

I. Létszámhelyzet bemutatása

Megnevezés	Átlagos statisztikai állományi létszám (fő)	Bruttó bér (E Ft)	Személyi jellegű kifizetés (E Ft)	Bér-járulékok (E Ft)
Főállású teljes munkaidős foglalkoztatás	57,70	389 524	27 981	45 132
Fizikai	19,66	94 476	6 114	9 986
Szellemi	38,04	295 048	21 867	35 146
Főállású nem teljes munkaidős foglalkoztatás	5,20	13 267	1 151	4 387
Fizikai	0,58	1 260	74	204
Szellemi	4,62	12 007	1 077	4 183
További munkaviszonyban állók/duális hallgatók	2,10	5 751	538	
Állományba nem tartozók (FB tag, megbízásos jogviszony)	5,00	14 707	50	328
Foglalkoztatottak összesen	62,90	423 249	29 720	49 847

A Társaság éves **átlagos statisztikai állományi létszám 2024. évben 62,90 fő**, mely a bázisidőszakhoz viszonyítva 4,86 %-os csökkenést jelent, 2023 évben 66,11 fő volt.

A foglalkoztatotti létszám összetétele: 20,3 fő (32,2%) fizikai dolgozó, 42,5 fő ő (67,8 %) szellemi foglalkozású.

Társaságunk 3,2 fő megváltozott munkaképességű személyt foglalkoztatott 2024. 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	Augusz-tus	Szep-tember	Októ-ber	Novem-ber	Decem-ber
Állományi létszám	66,52	63,44	61,29	61,44	62	63	64,28	61,55	61,03	61,75	63,7	64,9

A vezető tisztségviselők, a felügyelő bizottság és a könyvvizsgáló üzleti év után járó **járandóságainak** összegét **2024. évre** az alábbi táblázat tartalmazza:

Megnevezés	Összeg forintban
Vezető tisztségviselők díjazása (bruttó munkaviszony)	78 192 144 Ft
Könyvvizsgáló díjazása (nettó megbízási szerződés)	2 880 000 Ft
Felügyelő bizottság díjazása (bruttó egyéb jogviszony)	5 020 000 Ft

A könyvvizsgáló a tárgyévi üzleti évben egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokkal, az adótanácsadói szolgáltatásokkal és az egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokkal kapcsolatosan díjazásban nem részesült.

II. 2024. 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 Közzolgáltatási szerződés hatálya alá tartozó Munkácsy Mihály utca 9. szám alatti ingatlan elfogyasztott 89 m³ vízmennyisége alapján 160 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 KIK-FOR Kft. 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.

adatok I-ben					
Hulladék neve	Mennyiségi egység	Nyitó készlet	Növekedés	Csökkenés	Záró készlet
Kommunális hulladék	liter	0	241 060	241 060	0

A tárgyévben csökkent a keletkezett hulladék mennyisége (bázisév 292 161 l), mely az hulladékgazdálkodásra, kommunális és szelektív hulladékgyűjtésre vonatkozó törvényi előírások pozitív hatásaként értelmezhető. A lakosság a REport programnak köszönhetően tudatosabb hulladékgyűjtést alkalmaz, mely az elszállított hulladék csökkenését vonta maga után.

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

Környezettudatosság előtérbe helyezése miatt a Jogar utcai területünkön hulladékgyűjtő telepet kívánunk létrehozni, mely megfelelően biztosíthatná a hulladékkategóriák megfelelő gyűjtését és tárolását és elszállítását. A teleprendezeit és kialakítást folyamatban lévő beruházásként kezeltük a mérleg fordulónapján.

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

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 2024. évben 2 712 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.

Környezetvédelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközök

Leltárszám	Megnevezés	Típus	Bruttó érték	Halmazott ÉCS	Nettó érték	Tárgyévi ÉCS
13210008	STF-870 tehergépjármű.	FIAT DOBLO	4 893 344	2 568 746	2 324 598	784 638
13210009	SYJ-628 tehergépjármű	FIAT DUCATO	7 400 867	3 597 322	3 803 545	1 207 021
14210004	PAV-835 gépjármű	NISSAN EVALIA e-NV200	11 662 277	9 951 421	1 710 856	26 503
Gépjárművek összesen:			23 956 488	16 117 489	7 838 999	2 018 162
14311218	Légsterilizáló készülék		318 398	143 664	174 734	46 038
14311219	Légsterilizáló készülék		381 163	171 083	210 080	55 115
14311332	Hőkamerás rendszer		934 472	304 302	630 170	135 122
Irodai berendezések összesen:			1 634 033	619 049	1 014 984	236 275
Mindösszesen:			25 590 521	16 736 538	8 853 983	2 254 437

III. Egyéb információk

- A felügyelő bizottság tagjai, a könyvvizsgáló és az ügyvezető igazgató részére kölcsön, előleg juttatására 2024. évben nem került sor, nevükben nem történt garanciavállalás.
- Korábbi vezető tisztségviselőkkel, felügyelő bizottsági tagokkal szemben nyugdíjfizetési kötelezettségünk nincs.
- 2024. évben tulajdonosi vagy hatósági ellenőrzés nem volt. 2025. január 7-én a tulajdonos KMJV Ellenőrzési csoportja a 223/2023. iktatószámon végzett ellenőrzés során készített intézkedési tervben vállalt feladatok megvalósulásának utóellenőrzését kezdte meg. Az

ellenőrzés 345-10/2025. számú jelentéssel befejeződött. A Kft. intézkedési tervét az ellenőrzés a 345-11/2025. számú levelével elfogadta.

- A Kft. belső ellenőrt foglalkoztat, aki megállapításokat tesz az ellenőrzött területre vonatkozóan. A belső ellenőrzés során jelentős összegű hibák megállapításra nem kerültek, melyek az eszközök és a források állományára, eredménykimutatás tételire hatással lennének.
- A Kft.-nek folyamatban lévő peres ügye, a Kft.-vel szemben kártérítési igény nincs.
- 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 társaság nem rendelkezik olyan mérlegen kívüli tétellel és mérlegben nem szereplő megállapodással, melyekből kockázatok vagy előnyök keletkeznének és azok megítélése lényeges lenne.
- A társaságnak nincs hátrasorolt eszköze és kötelezettsége, halasztott ráfordítással nem rendelkezik.
- A Kft. mérlegen kívüli tételként nem szerepeltet függő és biztos (jövőbeni) a kötelezettségvállalást.
- A társaságnak kutatás- és kísérleti fejlesztés tárgyévi költsége nem merült fel.
- Cégnyilvántartásban az adatváltozások átvezetésre, bejegyzésre kerültek.
- A Kft. nem rendelkezik olyan kötelezettséggel, melynek hátralévő futamideje több, mint 5 év.
- A Kft. a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló törvény szerinti elektronikusan közzéteendő információkat a honlapon megjelenítette.
- A társaság a számviteli politikában előírt kivételes előfordulású vagy nagyságú (mérlegfőösszeg 10%-t elérő) tétellel nem rendelkezik. A beszámoló szempontjából lényegesnek minősített (mérlegfőösszeg 5%) ügyletek az alábbiak:

adatok E Ft-ban

Megrendelő	Jogcím, jelleg	Mérlegsor	Ügyleti érték
KMJV Önkormányzata	megrendelés 30 db önkormányzati tulajdonú ingatlan felújítására	Értékesítés nettó árbevétele	169 500
Bács Épületgépészeti Szolgáltató Kft.	megbízás 30 db üresen álló bérlakás felújítására	igénybe vett szolgáltatás	153 234
KMJV Önkormányzata	lakásgazdálkodás feladatainak ellátására elszámolt utólagos finanszírozás	egyéb bevétel	160 664

- 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, hátrasorolt eszköze nincs.
- A Kft.-nek saját üzletrésze nincs.
- A társaság kapcsolt vállalkozások vonatkozásában nem rendelkezik tartósan adott kölcsönnel, hátrasorolt kötelezettséggel, tartós kötelezettséggel.
- 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 vállalkozása nincs, üzletág értékesítése nem volt.
- A társaság kutatás és kísérleti fejlesztés költséget nem számolt el a tárgyévben.
- A társaságnak a tárgyévben exportértékesítése, 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 NAV által közölt 2024 évi adóteljesítménye 341 940 E Ft volt (2023 évi adat: 317 940 E Ft), helyi adónemek tekintetében 35 812 E Ft pénzforgalmat bonyolítottunk le.
- 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 ismételten, 2024. november 12-én 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 2024 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 Számveteli Törvény, illetőleg a társaság Számveteli Politikája által előírt információkat tartalmazzák, valós képet mutatnak a Kft. 2024. 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, 2025. március 31.

Nagy Gábor Tibor
ügyvezető

Táblázatok
a 2024. 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

E Ft-ban és %-ban

Jövedelmezőségi mutatók					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	ROE - Saját tőke jövedelmezősége (%)	Adózott eredmény / Saját tőke	23 730	2 159 491	1,10%
2.	ROA - Eszközarányos jövedelmezőség (%)	Adózott eredmény / Összes eszköz	23 730	2 945 994	0,81%
3.	ROS - Árbevétel arányos jövedelmezőség (%)	Adózott eredmény / Nettó árbevétel + Egyéb bevételek	23 730	1 398 729	1,70%
4.	Eszközök jövedelem termelő képessége	Üzemi tevékenység eredménye / Összes eszköz	104 130	2 945 994	3,53%
5.	Élőmunka jövedelmezősége (%)	Adózott eredmény / Személyi jellegű ráfordítás	23 730	502 816	4,72%
6.	Egy főre jutó adózott eredmény	Adózott eredmény / Átlagos állományi létszám	23 730	62,90	377
7.	Élőmunka termelékenység	Nettó árbevétel / Átlagos állományi létszám	1 136 936	62,90	18 075
8.	Eredmény szerkezeti mutató (%)	Üzemi tevékenység eredménye / Adózás előtti eredmény	104 130	33 874	307,40%
Hatékonysági mutatók					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Összes eszköz forgása	Nettó árbevétel / Összes eszköz	1 136 936	2 945 994	39%
2.	Forgó eszközök forgása	Nettó árbevétel / Forgóeszközök - Értékpapírok	1 136 936	197 950	574%
3.	Befektetett eszközök forgása	Nettó árbevétel / Befektetett eszközök	1 136 936	2 605 117	44%
4.	Vevők forgási ideje napokban	(Vevők tartozása / Nettó árbevétel) x 365	27 059	1 136 936	8,69
5.	Szállítók forgási ideje napokban	(Szállítók követelése + Váltótartozások / Anyagjellegű ráfordítások) x 365	41 387	668 163	22,61
Vagyoni helyzetet mutató					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Tárgyi eszközök használhatósági foka	Tárgyi eszközök nettó értéke / Tárgyi eszközök bruttó értéke	2 092 312	2 760 698	76%
2.	Tárgyi eszközök utánpótlási mutatója	Tárgyi eszközök értékcsökkenése / Tárgyi eszközök bruttó értéke	668 386	2 760 698	24%
3.	Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke / Befektetett eszközök	2 159 491	2 605 117	83%
4.	Tőke multiplikátor	Eszközök összesen / Saját tőke	2 945 994	2 159 491	136%
Tőkeszerkezeti és eladósodottsági mutatók					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Tőkeellátottsági mutató (%)	Saját tőke / Összes forrás	2 159 491	2 945 994	73,30%
2.	Eladósodottsági mutató (%)	Kötelezettségek / Saját tőke	495 984	2 159 491	22,97%
3.	Nettó forgótőke ellátottság (%)	(Forgóeszközök - Rövid lej. kötelezettségek) / Forgóeszközök	-60 396	197 950	-30,51%
4.	Likviditási mutató	Forgóeszközök / Rövid lej. kötelezettségek	197 950	258 346	76,62%
5.	Gyorsarány mutató (likviditási mutató)	(Forgóeszközök - Készletek) / Rövid lej. kötelezettségek	197 194	258 346	76,33%
6.	Esedékességi aránymutató	Rövid lejáratú kötelezettségek / Összes kötelezettség	258 346	495 984	52,09%
7.	Adósságszolgálati fedezet	(Adózott eredmény + ÉCS + Hosszú lej. hitelek kamatai) / (Hosszú lej. hitelek törlesztése + Hosszú lej. hitelek kamatai)	89 539	4 461	2007,15%
8.	Kamatfedezeti mutató	Üzemi tev. eredmény / Fizetett kamatok	104 130	431	24160,09%
9.	Tőkeszerkezet	Idegen tőke / Összes forrás	495 984	2 945 994	16,84%
10.	Tőke önfinanszírozási mutatója	Adózott eredmény + Eredmény tartalék / Saját tőke	531 873	2 159 491	24,63%
11.	Hosszútávú működésbiztonsági mutató	(Saját tőke + Hátrasorolt kötelezettség + HLK) / Befektetett eszközök	2 397 129	2 605 117	92,02%
Egyéb mutatók					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Röv. lej. hitelek aránya a forgóeszközökhöz (%)	Rövid lej. hitelek / Forgóeszközök	1 552	197 950	0,78%
2.	Röv. lej. hitelek aránya az árbevételhez (%)	Rövid lej. hitelek / Nettó árbevétel	1 552	1 136 936	0,14%
3.	Tőke visszaforgatás mértéke (%)	Adózott eredmény / Saját tőke	23 730	2 159 491	1,10%

BEFETETETT ESZKÖZ TÜKÖR

adatok E Ft-ban

Főkönyvi szám	Megnevezés	Nyitó állomány	Állománynövekedés Aktiválás Tárgyévi ÉCS	Egyéb	Állománycsökkenés Értékesítés Kivezetés	Egyéb	Záró állomány
Bruttó érték							
111	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	14 105	5 613	1 500			21 218
113	Vagyoni értékű jogok	13 922	446	1 082		1 350	14 100
1231-34	Ingatlanok	1 059 406		8 583	366	265	1 067 357
1211	Földterület	18 661					18 661
1213	Apportba kapott földterület	8 846				1 030	7 816
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				3 970	21 764
12351	Téglás u. 5. A, B, C lakóingatlan	458 147					458 147
12353	Mátis K. u. 10. lakóingatlan	649 187		2 033		691	650 528
1238	Téglás u. 5. parkoló	491				113	379
1239	Mátis K. u. 10. tároló	1 248					1 248
1241	Kerékpártároló	3 237					3 237
1242	Egyéb építmények	1 715	1 697	452			3 864
1243	Vagyonkezelésbe átvett egyéb építmény	3 330	5 993				9 323
1212	Vagyonkezelésbe átvett földterület	104 146	103 312			106	207 352
1236	Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	11 801	8 456				20 257
1237	Idegen ingatlanon végzett felújítás	8 943					8 943
1261	Vagyonkezelt ingatlan vagyoni értékű joga	0	5 530				5 530
13	Műszaki gépek, berendezések	84 337	381	219	192	234	84 511
14	Egyéb berendezések, felszerelések	95 555	11 107	303	512	676	105 776
	Ebből 1412: Vagyonkezelt berendezések, felszerelések	676					676
161	Befejezetlen beruházások	0	25 140	386		25 140	386
162	Felújítás	25	11 107			11 132	0
Bruttó érték összesen		2 641 515	178 782	14 557	1 070	44 707	2 789 077
Elszámolt értékcsökkenés							
1191	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	5 022	3 733				8 755
1193	Vagyoni értékű jogok	10 861	2 047	181		1 018	12 071
129	Ingatlanok	321 389	21 277		172	1 764	340 731
	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	20 859	512			510	20 861
129351	Téglás u. 5. A, B, C lakóingatlan	58 854	9 163				68 017
129353	Mátis K. u. 10. lakóingatlan	60 157	12 999			70	73 086
12938	Téglás u. 5. parkoló	0					0
12939	Mátis K. u. 10. tároló	113	25				138
12941	Kerékpártároló	1 174	162				1 336
12942	Egyéb építmények	228	386				613
12943	Vagyonkezelésbe átvett egyéb építmények	39	186	1 547			1 772
	Vagyonkezelésbe átvett földterület	0					0
12936	Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	4 649	405	472			5 526
12937	Idegen ingatlanon végzett felújítás	487	179				666
12961	Vagyonkezelt ingatlan vagyoni értékű joga	0	111	703			813
139	Műszaki gépek, berendezések	68 213	4 443		192	273	72 190
149	Egyéb berendezések, felszerelések	70 002	9 750		512	733	78 508
	Ebből 1412: Vagyonkezelt berendezések, felszerelések	56	98				154
	Befejezetlen beruházások	0					0
	Felújítás	0					0
Értékcsökkenés összesen		622 047	65 378	2 902	876	4 369	685 082
Nettó érték							
111	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	9 083	1 880	1 500			12 463
113	Vagyoni értékű jogok	3 061	-1 601	901		332	2 029
1231-1234	Ingatlanok	738 017	-21 277	8 583	194	-1 499	726 626
1211	Földterület	18 661					18 661
1213	Apportba kapott földterület	8 846				1 030	7 816
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	4 875	-512			3 460	903
12351	Téglás u. 5. A, B, C lakóingatlan	399 293	-9 163				390 130
12353	Mátis K. u. 10. lakóingatlan	589 030	-12 999	2 033		621	577 442
1238	Téglás u. 5. parkoló	491				113	379
1239	Mátis K. u. 10. tároló	1 134	-25				1 109
1241	Kerékpártároló	2 063	-162				1 902
1242	Egyéb építmények	1 487	1 311	452			3 251
1243	Vagyonkezelésbe átvett egyéb építmények	3 291	5 807	-1 547			7 551
1212	Vagyonkezelésbe átvett földterület	104 146	103 312			106	207 352
1236	Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	7 152	8 051	-472			14 731
1237	Idegen ingatlanon végzett felújítás	8 456	-179	0			8 277
1261	Vagyonkezelt ingatlan vagyoni értékű joga	0	5 419	-703			4 717
13	Műszaki gépek, berendezések	16 124	-4 062	219		-40	12 322
14	Egyéb berendezések, felszerelések	25 553	1 357	303		-57	27 268
	Ebből 1412: Vagyonkezelt berendezések, felszerelések	619	-98				522
161	Befejezetlen beruházások	0	25 140	386		25 140	386
162	Felújítás	25	11 107			11 132	0
Nettó érték összesen		2 019 468	113 404	11 655	194	40 338	2 103 995

Aktív időbeli elhatárolás

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. év	2024. év	Index %-
Lekötött betét kamata	48	7	14,6%
Üzletek elhatárolt közüzemi és bérleti díja	67	365	544,8%
Egyéb tevékenység és egyéb bevétel	893	176	19,7%
Lakáságazat kompenzációs elszámolás különbözete	51 273	138 664	270,4%
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	52 281	139 212	266,3%
Könyvvizsgálat költsége	480	480	100,0%
Hirdetési díjak	0	140	!
Egyéb bérleti és használati díjak	767	695	90,6%
Hírlap, szakkönyv, szaklap költsége	452	540	119,5%
Tagsági díjak	22	27	122,7%
Autópálya használati díj		59	
Vagyon biztosítási díjak	619	731	118,1%
Gépjármű biztosítási díjak	571	634	111,0%
Felelősségbiztosítási díjak	373	409	109,7%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3 284	3 715	113,1%
Aktív időbeli elhatárolás összege	55 565	142 927	257,2%

3/B számú táblázat

Passzív időbeli elhatárolás

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. év	2024. év	Index %- ban bázishoz
Üzletágazat bevétel elhatárolása	3 728	3 908	104,8%
Téglás u. 5. bérbeadása során egyösszegű befizetések	683	157	23,0%
Téglás u. 5/BC bérlőkijelölési jog elhatárolása	35 000	20 000	57,1%
Mátis 10. u. ingatlan bérlőkijelölési jog elhatárolása	133 604	108 938	81,5%
Vagyonkezelési tevékenység bevétel elhatárolása	3 122	3 667	117,5%
Homokbányai apartmanház karbantartási bevétel elhatárolása	19 202	15 350	79,9%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	195 339	152 020	77,8%
Áramdíj	870	902	103,7%
Vízdíj	865	1 368	158,2%
Gázdíj	2 470	2 962	119,9%
Távfűtés	25	31	124,0%
Közös költség elhatárolás	171	2 209	1291,8%
Digitalizációs költség	318		0,0%
Lízing kamat elhatárolás	33	10	19,0%
Homokbánya lakbér	6 162	6 154	99,9%
Szemétszállítás költsége	22	186	845,5%
Táppénz munkáltatót terhelő része	0	34	
Egyéb szolgáltatások	60		0,0%
Bér, prémium és járulék és egyéb adók	27 170	35 092	129,2%
Egyéb bérleti és használati díjak	88	602	684,1%
Továbbszámlázott szolgáltatások	400	1 428	357,0%
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	38 654	50 978	131,9%
Rákóczi út 18, 20, 26. projekt	37 200	36 245	97,4%
Kétemplomköz projekt	46 687	45 559	97,6%
Halasztott bevételek	83 887	81 804	97,5%
Passzív időbeli elhatárolások összesen	317 880	284 802	89,6%

Társasági adó elszámolás 2024. év

adatok E Ft-ban

Adózás előtti eredmény	33 874
Adóalapot módosító tételek	
1.) Csökkentő tételek (TAO tv. 7.§)	
Társasági adótörvény szerinti ÉCS, eszköz kivezetés	67 760
Értékvesztés visszaírása	4 479
Sportfejlesztési támogatás	183
Adomány igazolt összege	63
Csökkentő tételek összesen	72 485
2.) Növelő tételek (TAO tv. 8.§)	
Sztv. alapján elszámolt értékcsökkenési leírás, eszköz kivezetés	70 850
Terven felüli értékcsökkenés	788
Nem a váll. érdekében felmerült költségek (helyesbítések, kivezetések)	1 240
Értékvesztés képzés (vevőkövetelésre)	5 640
Jogerős határozatban megállapított jogkövetkezmény	80
Behajthatatlan követelésnek nem minősülő elengedett követelés	524
Részesedésre elszámolt értékvesztés	72 199
Növelő tételek összesen	151 321
Társasági adóalap (AEE-1.+2.)	112 710
Társasági adófizetési kötelezettség 9%	10 144
Befizetett előlegek	15 964
Kötelezettség	- 5 820
Adózott eredmény	23 730

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		10 144 000
b)	Maximálisan felajánlható összeg 80%	a) * 80%	8 115 200
c)	Kedvezményezett célra történő felajánlás (87,5%)	c) * 87,5%	7 100 800
d)	ebből kiegészítő sportfejlesztési támogatás (12,5%)	b) * 12,5%	1 014 400
e)	ebből szakág. Minisztérium támogatás	c) * 1% / 3	23 669
f)	ebből szakszövetségi támogatás	c) * 1% / 3 * 2	47 339
g)	ebből sportklub támogatása	b) - d) - e) - f)	7 029 792

Cash-flow kimutatás

adatok E Ft-ban

Ssz.	Megnevezés	2023. év Tény	2024. év Tény
I.	Működési cash flow (1-13. sorok)	99 750	-211 003
1a.	Adózás előtti eredmény + <i>ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás</i>	104 457	33 874
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	-27 829	-163 726
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a + 1b) +	45 302	-1 592
2.	Elszámolt amortizáció +	121 930	-131 444
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás +	61 918	65 378
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	30 538	74 148
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	-18 124	
6.	Szállítói kötelezettség változása +	-56 778	-31 365
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	-88 804	-40 057
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	-72 005	-4 676
9.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	-38 443	-30 995
9.	Vevőkövetelés változása +	3 689	96
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	2 711	-14 582
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	34 088	-87 362
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	-11 880	-10 144
13.	Fizetett osztalék, részesedés -		
II.	Befektetési cash flow (14-18. sorok)	22 115	-299
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-41 456	-36 154
15.	Befektetett eszközök eladása +	63 571	35 855
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)	17 247	159 205
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +		
20.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
21.	Hitel és kölcsön felvétele +		
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	33 658	163 726
23.	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -		
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-15 796	-4 030
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	-615	-491
IV.	Pénzeszközök változása (I + II + III. sorok) +	8 202	-52 097
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +		
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV + 27. sorok) +	8 202	-52 097

ÜZLETI JELENTÉS a Társaság 2024. év tevékenységéről

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

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

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

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

Kecskemét Megyei Jogú Város a KIK-FOR Kft.-t az önkormányzati tulajdonú lakáscélú ingatlanok üzemeltetése és hasznosítása céljából alapította. A KIK-FOR Kft. kiemelten fontos feladata - az 1993. októberi megalakulása óta - a tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat elvárásainak megfelelően a bérlakások költségtakarékos üzemeltetése, a cég tulajdonában lévő üzletvagyon hatékony, nyereséges működtetése, illetve hasznosítása, továbbá a folyamatosan bővülő egyéb gazdálkodási feladatok ellátása.

A Társaság jelentős feladata 2015. november 1. napjától kezdődően a közszolgáltatási szerződés keretében végzett lakásgazdálkodás; a Kft. gyakorolja az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok bérbeadási jogait, és ellátja egyéb feladatait. A Kft. tevékenységei közé tartozik az önkormányzati mezőgazdasági és egyéb művelési ágú földterületek vagyonkezelői feladatainak végrehajtása (338 db ingatlan tekintetében). 2024. év fordulónapjára vonatkozóan 1260 db (melyből 1020 db Közzolgáltatási szerződés alapján kezelt, 240 db Homokbányán lévő) önkormányzati tulajdonú lakás, 112 db üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítását, valamint fordulónapon 48 db társasházban 1 431 db albetét (lakás, üzlet, iroda, valamint garázs) közös képviselőt látunk el, 101 db saját tulajdonú lakás kezelését, hasznosítását végezte a Kft.

A 2024 évi működés során a KIK-FOR Kft.-nek fő tevékenységi köre alapján az ingatlan bérbeadás és ezzel összefüggésben az ingatlan-kezelés, felújítás területén kellett megfelelnie. 2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-ig terjedő határozott időtartamra Közzolgáltatási szerződés keretében valósul meg a KMJV Önkormányzat tulajdonában lévő **lakásállomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása.** Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadását, pályáztatását, az értékesítés előkészítését a 2024. évi lakáshasznosítási javaslat alapján végzi a Kft. bérlakásosztálya.

A tárgyévben elláttuk az önkormányzati mezőgazdasági és egyéb művelési ágú földterületek, egyéb ingatlanok **vagyonkezelői feladatait** a KMJV Önkormányzat 2024. évre szóló vagyongazdálkodási koncepciója alapján.

Saját tulajdonú lakóingatlanok hasznosítására, azok bérbeadására, üzemeltetésére vonatkozóan - a térség nagyvállalatával kötött bérlőkijelölési jogról szóló szerződésben foglaltaknak megfelelően - határozott idejű szerződésekkel rendelkezik a Kft., melyeket a nagyvállalat munkavállalói részére hasznosít.

Az **üzleti ingatlanállomány** hasznosítása során az üresen álló helyiségek karbantartását és felújítását végezzük, célként az ingatlanok középtávú bérbeadását tűztük ki.

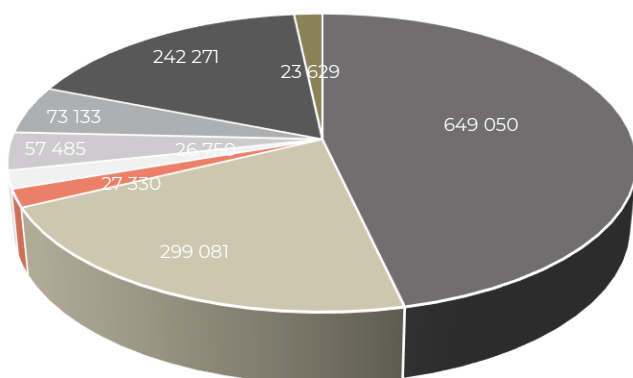
A Kft. **egyéb ágazati tevékenysége** főként Homokbánya térségében lévő lakások, épületek, apartmanház üzemeltetését tartalmazza. **Külső** vállalkozási tevékenység egyéb vagy külön megrendelés alapján végzett karbantartási munkákat szerepeltetjük.

Társasházkezelési részlegünk elérte kapacitása csúcsát, a kezelési megbízás tekintetében bővülés nem, azonban albetét szám tekintetében növekedés következett be 2024. év során. Társaságunk az ingatlankezelési feladatokat ellátását szakképzett, felkészült munkavállalói és megbízotti létszámmal biztosítja. A KIK-FOR Kft. tevékenységének vitelét 2024. évben **62,90 fő** segítette.

A bevételek alakulása

A társaság 2024. évi tevékenységének **nettó árbevétele** 1 136 936 E Ft, az előző évhez viszonyítva 9,6 %-kal, ca. 100 m Ft-tal emelkedett, az **egyéb bevétel** összege 261 793 E Ft, mely 20,5%-kal növekedett.

2024. évi nettó ár és egyéb bevétel ágazatok közötti alakulása



- Lakáskezelési ágazat
- Társasházkezelési ágazat
- Mátis Kálmán utca 10 számú ingatlan hasznosítása
- Egyéb tevékenység
- Nem lakás, üzlet bérbeadás ágazat
- Vagyongkezelési tevékenység ágazat
- Téglás utca 5 szám ingatlan hasznosítása
- Külső vállalkozási tevékenység

Az önkormányzati **lakáskezelési ágazat** 479 839 E Ft nettó árbevételt realizált, mely az összes nettó árbevétel **42,20%-át biztosította. Kiemelendő az ágazat bevételei közül a tulajdonos megbízásából végzett tárgyi felújítások nettó 192 239 E Ft, bruttó 244 143 E Ft összege.** A tárgyi évi lakbér bevétel (223 686 E Ft) a bázistól 0,4%-kal, 941 E Ft-tal maradt el, míg a tervet 1,6%-kal túlteljesítette. A 12/2016. (VI. 30.) az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló rendelet felhatalmazása alapján 2023. július 1. napjától hatályba lépő lakbérrendelet módosítás külön szolgáltatási díjának eredményeként, mely éves szinten 6 223 E Ft bevételtöbbletet termelt. A 31.128-11/2015. üi. számú 2015. november 1. napjától hatályos közszolgáltatási szerződés III. 1. pontja alapján az Önkormányzat a bérleti jogok és egyéb

feladatok ellátása érdekében a feladatlistában foglalt feladatok költségeinek ellentételezésére, évente utólagosan *támogatást* nyújt. A tárgyévben a kompenzációs elszámolás alapján 160 664 E Ft ennek összege.

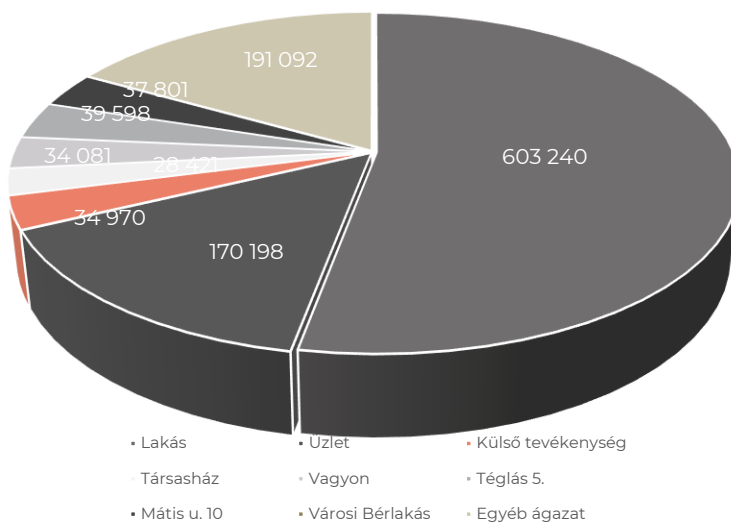
A szokásos működési ciklus során az **üzletvagyon-ágazat** bevételei a Kft. összes nettó bevételének ca. negyedét biztosítják. A tárgydőszakban 262 552 E Ft-ra 6,6 %-kal emelkedett az ágazati 291 557 E Ft nettó árbevétel része, a bérleti díj bevétel, mely az április 1. napjától bekövetkezett 7,0 %-os indexálás hatása. **Egyéb tevékenység ágazat** belföldi értékesítés nettó árbevétele 201 811 E Ft, amely a bázisidőszakra vonatkozóan emelkedett, ugyanakkor a Homokbányai lakóingatlanok lakbér bevételei mérséklődő tendenciát mutatnak 73 582 E Ft-ról 71 969 E Ft-ra (3,2%, 1 613 E Ft). Ugyanakkor a 2023. július 1. napjától bevezetett bevezetett külön szolgáltatási díjak hatásaként 14862 E Ft bevételt számolt el az ágazat. Kis mértékű emelkedés figyelhető meg a külön megrendelések eredményeként az apartmanház épületüzemeltetése során. A volt „Tó Hotel” kezelésével kapcsolatban bevétel nem keletkezett. A **vagyongkezelési tevékenység** bevételei csökkentek a bázis bevételéhez képest, melynek oka, az ágazati bevétellel nem fedezett költségek ellentételezésre 6 677 E Ft megbízási díjat ismert el a tulajdonos. A hasznon bérbeadásból származó árbevétel 6,9 %-kal, 716 E Ft-tal emelkedett, így a divízió tárgyi évi nettó árbevétele 24 324 E Ft volt. A **külső, vállalkozási tevékenység** keretében mutatjuk be a lakosság és a piaci partnerek számára végzett vállalkozási tevékenységet, illetve Homokbánya térségében lévő ingatlanokhoz kapcsolódó tárgyi munkákat. 2024. évben 23 139 E Ft-tal növelte az éves nettó árbevételt az ágazat nettó árbevétele. A **társasház-kezelési ágazat** munkatársai a tárgyévben 48 db társasházat kezeltek, ennek és a végrehajtott közös képviseleti díjkorrekció eredményeként terv felett 27 329 E Ft nettó árbevételt realizált az ágazat. A **saját tulajdonú - Téglás utca 5. szám alatti - ingatlancsoport** hasznosítási ágazat bevétele 73 133 E Ft volt, melyből az árbevétel 56 834 E Ft-ot, az egyéb bevétel 16 299 E Ft-ot tett ki. 2019. I. félévtől saját tulajdonú lakáságazatként mutatjuk be a **Mátis Kálmán utca 10. szám alatti lakóház** hasznosítását, melynek éves bevétele 57 485 E Ft; nettó árbevétele 32 103 E Ft és 25 382 E Ft egyéb bevétellel elérése mellett, mellyel az ágazat a bérlőkijelölési jog lejártá végéig elhatárolt bevételként számolhat.

2024. évi bevétel megoszlás			E Ft-ban és %-ban			
Megnevezés	Nettó árbevétel	%-ban	Egyéb bevétel	%-ban	Bevétel	%-ban
Lakáskezelési ágazat	479 839	42,20%	169 211	64,64%	649 050	46,40%
Nem lakás, üzlet bérbeadás ágazat	291 557	25,64%	7 524	2,87%	299 081	21,38%
Társasházkezelési ágazat	27 329	2,40%	1	0,00%	27 330	1,95%
Vagyonkezelési tevékenység ágazat	24 324	2,14%	2 426	0,93%	26 750	1,91%
Mátis Kálmán utca 10 számú ingatlan hasznosítása	32 103	2,82%	25 382	9,70%	57 485	4,11%
Téglás utca 5 szám ingatlan hasznosítása	56 834	5,00%	16 299	6,23%	73 133	5,23%
Egyéb tevékenység	201 811	17,75%	40 460	15,45%	242 271	17,32%
Külső vállalkozási tevékenység	23 139	2,04%	490	0,19%	23 629	1,69%
Összérték	1 136 936	100,0%	261 793	100,00%	1 398 729	100,00%

Költségek, ráfordítások alakulása

A társaság a tevékenység ellátása érdekében 2024. évben **1 368 268 E Ft összegű költséget, ráfordítást számolt el.**

2024. évi ágazati költségek, ráfordítások (E Ft-ban)



Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok kezelése a lakás és helyiséggazdálkodás helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó kötelező feladat. Ezen kötelező feladatok ellátása során a vonatkozó rendeletek és bizottsági döntések végrehajtását végzi a Kft, melynek során 603 240 E Ft összegű (általános költség nélküli) költséget, ráfordítást számolt el társaságunk. A szokásos működési ciklus során az **üzletvagyon-ágazat** kiadásai a Kft. összes ráfordításból mindösszesen 170 198 E Ft-ot tettek ki. Az egyéb ráfordítások

meghatározó része 12 193 E Ft az ingatlanállomány után fizetett építményadó összege. **Egyéb tevékenység ágazat**ba főként a homokbányai ingatlan-kezelés és épületüzemeltetés tartozik, ugyanakkor az igénybe vett szolgáltatások között 73 476 E Ft összegben megjelenik a lakbér átszámlázás összege. Az ágazat kumulált ráfordítása 191 092 E Ft. A többi bemutatandó 5 tevékenység költség, ráfordítás viselése ca. 15,3 %-ot jelent. A külső vállalkozási tevékenység végzése 34 970 E Ft ráfordítást igényelt. A saját tulajdonú – Téglás utca 5. és Mátis Kálmán utca 10. szám alatti - lakóingatlan hasznosítása során mindösszesen 77 401 E Ft összegű ráfordítás merült fel. A vagyonkezelési divízió 34 081 E Ft ráfordítást számolt el a tárgy évi működése során. Az egyéb tevékenység ágazaton szerepel a pénzügyi műveletek ráfordításai között a 72 199 E Ft összegben elszámolt Városi Bérlet Kft. részesedésének értékvesztése.

A 2024. évi gazdálkodás eredményessége

A KIK-FOR Kft. 2024. évben nyereségesen végezte szokásos működési tevékenységét, üzemi (üzleti) tevékenység eredménye 104 130 E Ft, adózott eredmény 23 730 E Ft. A 2023. évi magas üzemi, üzleti eredményt előszörban a Bethlen körút 20-22. szám alatti ingatlan értékesítése eredményezte, addig a 2024. évi üzleti, üzemi eredmény fő oka az egyedi ingatlan értékesítésen túl **a lakáságazati** (bevéttel nem fedezett költségek fedezetére képzett) **elhatárolt bevétel**, továbbá az üzlet-, iroda- és egyéb helyiség, valamint a saját tulajdonú lakóingatlan-hasznosítás és a Gizella tér 1. szám alatti ingatlan értékesítésének pozitív eredménye. **A KIK-FOR Ingatlankezelő és forgalmazó Kft. hét ágazaton keresztül mutatja be 2024. évi gazdálkodás eredményességét.**

Megnevezés	adatok E Ft-ban, %-ban			
	2023. évi üzemi, üzleti eredmény	Változás %-ban	2024. évi üzemi, üzleti eredmény	Változás %-ban
Közszolgáltatási szerződés szerinti lakáságazat	-33 951	-28,88%	-37 092	-31,55%
Üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítás	94 430	80,32%	108 098	91,94%
Társasházkezelés	-335	-0,28%	-5 287	-4,50%
Vagyonkezelési tevékenység	-115	-0,10%	-12 304	-10,47%
Mátis Kálmán utca 10. lakóház bérbeadás	11 720	9,97%	14 601	12,42%
Téglás utca 5. ingatlancsoport hasznosítás	17 416	14,81%	28 494	24,24%
Egyéb tevékenység	66 556	56,61%	24 155	20,55%
Külső vállalkozási tevékenység	-24 763	-21,06%	-16 535	-14,06%
Felújítási tevékenység	-13 388	-11,39%	0	0,00%
Ágazatok üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	117 570	100,00%	104 130	88,57%

A társaság által végzett tevékenységek, ágazatok eredménye változatos képet mutat, egyes ágazatok kismértékű eredményességgel végezhetőek, ugyanakkor más ágazatokból veszteségek keletkeznek, melyre az eddig működéssel összhangban a nyereségesen működő ágazatok biztosítanak fedezetet. A **tárgyidőszakban 33 874 E Ft adózás előtti eredményt realizált a Kft.**

I. Közszolgáltatási és megbízási szerződés alapján kezelt önkormányzati tulajdonú lakáságazat

A 2011. évi CLXXXIX. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény 3. § (1) 9. pontja alapján helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat a lakás- és helyiséggazdálkodás. 2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-ig terjedő határozott időtartamra közszolgáltatási szerződés keretében valósul meg KMJV Önkormányzat tulajdonában lévő lakás állomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása. A **közszolgáltatási szerződés alapján** társaságunk **2015. évben 1 188 db bérleményt** vett át, **2024. december 31-én 1 020 db lakás** hasznosítását látta el az Önkormányzat javára. A 2000. július 5. napján kelt és többször módosított megbízási szerződésben foglalt teljes körű kezelési, üzemeltetési, karbantartási feladatok kiegészültek a bérbeadási jogok gyakorlásához kapcsolódó tevékenységekkel a **Homokbánya térségében** található **240 db önkormányzati tulajdonú bérlakás vonatkozásában.**

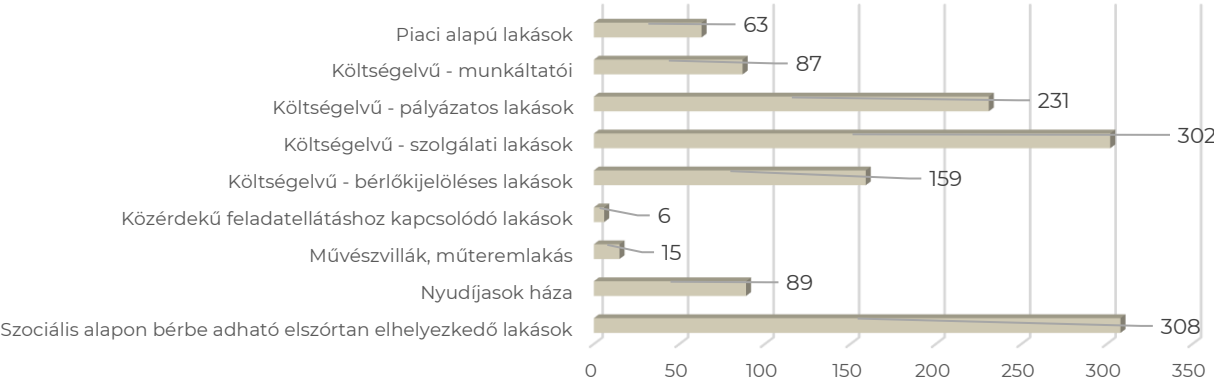
A fent hivatkozott közszolgáltatási és megbízási szerződések alapján 2023. évben is társaságunk gyakorolta a bérbeadási jogokat és látott el egyéb (felújítási, karbantartási, üzemeltetési, kezelési jellegű) feladatokat az 1993. évi LXXVIII. lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályairól szóló törvény, a 12/2016. (VI.30.) az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló önkormányzati rendelet, 244/2015. (XI.4.) EtB számú határozat, belső eljárásrend előírásai, a 22/2015. (X.22.), az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet, valamint a kijelölt Bizottság által jóváhagyott mindenkor hatályos lakáshasznosítási javaslat alapján.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat tulajdonát képező, Társaságunk kezelésében lévő lakások **2023. december 31. napi záró állomány 1 269 db** volt, melyek

szociális helyzet alapján és költség alapon kerültek hasznosításra. Az év során a KVÜ-höz került 1 darab ingatlan, míg 8 darab értékesítése megtörtént a lakáshasznosítási javaslatban foglaltak bizottsági jóváhagyását követően. Nyilvántartásuk szerint **2024. december 31-én 1260 darab volt a kezelt önkormányzati lakásszám, a lakbér rendelet 2023. július 1. napi változásának megfelelően szociális helyzet alapján, költségelven és piaci alapon történhet az ingatlanok bérbeadása.**

Közszolgáltatási szerződés hatálya alá sorolt önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok	2023. december 31. (db)	m ²	Megoszlás	2024. december 31. (db)	m ²	Megoszlás
Szociális alapon bérbeadható Lakóingatlanok	397	17 794	39%	397	17 546	39%
Költségelven bérbeadható Lakóingatlanok	579	23 780	56%	575	23 619	56%
Piaci alapon bérbeadható Lakóingatlanok	53	2 180	5%	48	2 060	5%
Összesen	1 029	43 754	100%	1 020	43 225	100%

Lakásállomány típus szerint 2024.12.31.



Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 22/2015. (X.22.) az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelete 4. § (7) bekezdése alapján **a KIK-FOR Kft. köteles a lakáshasznosítási javaslat végrehajtásáról a következő év május 1. napjáig beszámolni.** A beszámolót a közgyűlés szociális ügyekben feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottság fogadja el.

2023. január 1. lakásállomány (db)	1271
KMJV Önkormányzathoz visszakerült ingatlan	-8
Kedvezményes értékesítés (10%)	-3
TOP-os ingatlan	+1
Értékesítés	-5
Ingatlan átvétel	+13
2023. december 31. lakásállomány (db)	1269
2024. január 01. lakásállomány	1269
KMJV Önkormányzathoz visszakerült (KVÜ)	-1
Kedvezményes értékesítés (25%)	-3
Értékesítés	-5
2024. december 31. lakásállomány	1260

A rendelet által meghatározott lakbér tekintettel a lakóingatlan elhelyezkedésére és komfortfokozatára szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén **98 - 430 Ft/m²/hó, míg költségelven bérbeadott lakás esetén 534 - 946 Ft/m²/hó.** A piaci alapon bérbeadható lakóingatlanok bérleti díja **946 - 2 200 Ft/m²/hó** között mozog.

1.	Komfortfokozat	A lakás elhelyezkedése	A lakbér mértéke (Ft/m ² /hó)	Lakás darab számok 2024. január 01. napi állomány	Lakás darab számok 2024. december 31. napi állomány	Lakások összes m ²
2.	Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás					
3.	Összkomfortos	kiemelt övezet	430	1	1	80
4.		műkerti bérlakások	300	0	4	155
5.		I. övezet	311	18	18	716
6.		II. övezet	289	92	89	4536
		II. övezet - nyugdíjasház	289	51	51	1761
		Összkomfortos összesen:		162	163	7 248
7.	Komfortos	kiemelt övezet	374	15	15	929
8.		Horváth Döme krt. nyugdíjasház lakásai	289	38	38	1108
9.		műkerti bérlakások	259	3	3	162
10.		I. övezet	275	29	29	1385
11.		II. övezet	248	104	101	4614
		Komfortos összesen:		189	186	8 198
12.	Félkomfortos	kiemelt övezet	235	2	2	88

13.		műkerti bérlakások	147	0	0	
14.		I. övezet	170	4	4	143
15.		II. övezet	144	2	2	90
		Félkomfortos összesen:		8	8	321
16.		kiemelt övezet	129	0	0	
17.		I. övezet	99	16	16	768
18.		II. övezet	98	27	24	1011
		Komfort nélküli összesen:		43	40	1779
		Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás összesen		402	397	17 546
20.		Költségelven bérbe adott lakás (szolgálati, bérlőkijelölés)				
21.	Összkomfortos komfortos	minden városrész (bérlőkijelölés)	535	157	159	6880
22.		minden városrész (szolgálati)	535	295	302	12190
		Művésztelepi villa				
23.	Összkomfortos komfortos	minden városrész	534	15	15	1035
24.		5.§ (1) bekezdésben meghatározott lakások				
25.		Petőfi Sándor utca 18-20. szám alatti és korábban pályázat alapján hasznosított, felújított lakás	946	83	81	2991
26.		Téglás u.7-9. és 13. és Kvarc u.4.sz. alatt felújított bérlakásban 2020.01.01. napját megelőzően megkötött bérleti szerződéssel rendelkezők	704	141	137	6701
27.	Összkomfortos	Téglás u.7-9. és 13. és Kvarc u.4.sz. alatt felújított bérlakásban 2020.01.01. napját követően, de 2023.07.01. napját megelőzően megkötött bérleti szerződéssel rendelkezők	900	13	13	667
28.		Korábban kecskeméti székhelyű vagy telephelyű munkáltatóval létesített foglalkoztatásra irányuló jogviszony alapján bérbeadott lakás	857	100	93	3745
		Költségelven bérbe adott lakás összesen:		804	800	34 209
29.		Piaci alapon bérbeadott lakás				
30.		Közérdekű feladatellátáshoz kapcsolódó bérbeadás				
31.	Összkomfortos, Komfortos	minden városrész	946	6	6	353
31a		Fiatal munkavállalók részére történő bérbeadás				
31b	Összkomfortos, komfortos	Minden városrész	1 300	11	11	458
32.		Piaci alapon pályázat útján történő bérbeadás				
33.		Kiemelt és általános övezet	1 820	4	4	234
34.	Összkomfortos, Komfortos	Téglás u.7-9. és 13. és Kvarc u.4.sz. alatt felújított bérlakásban	1 560	11	15	766
35.		Vályogvető u. 50/B. sz. alatti apartmanház	2 200	7	7	350
36.		Széchenyiváros városrész	1 300	24	20	665
		Piaci alapon bérbe adott lakás összesen:		63	63	2 826
		ÖSSZESEN		1 269	1 260	54 581

Az önkormányzat együttműködési megállapodást köthet költségelven vagy piaci alapon hasznosított lakásokra kecskeméti székhellyel vagy telephellyel rendelkező munkáltatóval, az azzal foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló munkavállalóinak elhelyezése érdekében, a szerződéses feltételeknek megfelelően pl. ha a munkáltató készfizető kezességet vállal az általa javasolt bérlő bérleti díj, külön szolgáltatások díja és közüzemi díjtartozása megfizetésére, valamint vállalja az üresen állás költségeinek a megfizetését.

Az időszak során 2 darab lakóingatlannal emelkedett a bérlőkijelölési megállapodás alapján kezelt ingatlanok száma

2022. év

2023. év

2024.év

Bérlőkijelölő szerv megnevezése	Lakóingatlan alapterülete (m²)	Lakóingatlan darabszáma	Lakóingatlan alapterülete (m²)	Lakóingatlan darabszáma	Lakóingatlan darabszáma
Bács-Kiskun Megyei Kórház	413	11	413	11	11
Bács-Kiskun Vármegyei Büntetés-végrehajtási Intézet	459	9	459	9	9
Bács-Kiskun Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	210	5	210	5	5
Bács-Kiskun Vármegyei Rendőr-főkapitányság	2614	62	2614	62	62
ESZI	30	1	30	1	3
Károli Gáspár Református Egyetem	310	7	310	7	7
Kecskeméti Törvényszék	103	2	103	2	2
Magyar Honvédség	869	16	869	16	16
NAV	55	1	55	1	1
Neumann János Egyetem	1418	33	1418	33	33
Országos Mentőszolgálat	30	1			
SOS-Gyermekfalu	305	10	305	10	10
Összesen	6816	158	6 786	157	159

A Kft. ingatlangazdálkodási divíziója folyamatosan vizsgálja az önkormányzati tulajdonú ingatlanok üresen állását, melyeket különböző szempontok szerint osztályoz

Folyamat 2023. év	Státusz	darab	%
1. Felújítási folyamat	Felújításra váró	137	54,2%
	Felújításra kijelölt	35	13,8%
	Felújítás alatt	22	8,7%
	Művészvilla	4	1,6%
2. Bérbeadási folyamat	Kiadásra vár	10	4,0%
	Pályáztatás alatt	12	4,7%
3. Értékesítési folyamat	Értékesítés alatt	9	3,6%
	Értékesítésre szánt	14	5,5%
4. Bérlakásként nem hasznosítható	Bérlakásként nem hasznosítható	6	2,4%
	Bontott	4	1,6%
	Összesen	253	
	Közzolgáltatási szerződés	228	
	Megbízási szerződés	25	

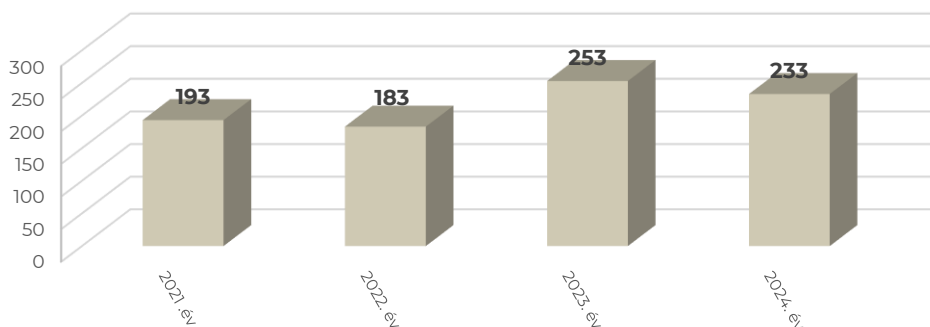
- Folyamat 2024. év**
1. Felújítási folyamat
 2. Bérbeadási folyamat
 3. Értékesítési folyamat
 4. Bérlakásként nem hasznosítható

Státusz	darab	megoszlás
Felújításra vár	127	54,5%
Felújításra kijelölt	27	11,6%
Karbantartás alatt	10	4,3%
Karbantartásra vár	29	12,4%
Kiadásra vár	15	6,4%
Értékesítés alatt	11	4,7%
Értékesítésre szánt	4	1,7%
Bérlakásként nem hasznosítható	6	2,6%
Bontott	4	1,7%
Összes üres ingatlan 2024.12.31-én	233	100%

Az üresen állás az év fordulónapjára vonatkozóan 253 darabról 233 darabra mérséklődött, ugyanakkor a 2023. december 31-én üresen álló **253 darab lakóingatlan közül 2024. év fordulónapra vonatkozóan 104 darab hasznosításra került sor, ezzel 41,11%-kal csökkent** az üresen állás ezen lakások tekintetében.

Sor-szám	Megnevezés	2023. december 31-én üres (darabszám)	Ebből 2024. december 31-én üres (darabszám)	2024. évi hasznosítás (darabszám)	Üresen állás csökkenése (%)
1	Közzolgáltatási szerződéssel kezelt	228	128	100	43,86%
2	Megbízási szerződéssel kezelt Homokbánya	25	21	4	16,00%
	Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok üresen állása	253	149	104	41,11A%

Üresen álló lakások számának alakulása



A fordulónapon üresen álló 233 darab lakóingatlanból 32 darab bérlőkijelölő útján hasznosított ingatlan állt üresen, melynek aránya ca. 1,5%-kal csökkent, a bázisévi 15,2%-ról, tárgyév fordulónapra 13,7%-ra. **A BKKVM Rendőrfőkapitányság bérlőkijelölési jogosultsága alá tartozó ingatlanok egyrészre a felújítási szerződés keretén belül 2024. évben megújult.**

Bérlőkijelölés útján hasznosítható üresen állás 2023. év	db
Bács-Kiskun Vármegyei BV Intézet	2
BKKVM Katasztrófavédelmi Intézet	1
BKKVM Rendőrfőkapitányság	22
Károli Gáspár Református Egyetem	1
Magyar Honvédség	4
Neumann János Egyetem	5
SOS-Gyermekfalu	3
Összesen	38

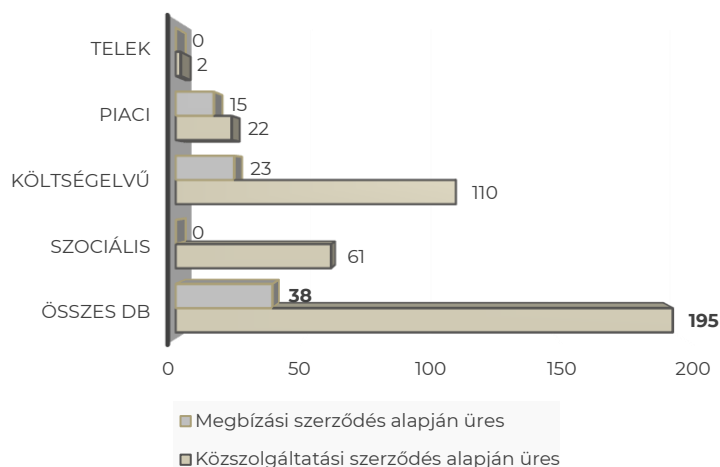
Bérlőkijelölő szerv neve 2024. év	üres bérlemények száma / db
Bács-Kiskun Vármegyei Kórház	1
BKKVM Büntetés-végrehajtási Intézet	2
BKKVM Katasztrófavédelmi Igazgatóság	3
BKKVM Rendőrfőkapitányság	13
Egészségügyi és Szociális Int. Igazgatósága	2
Károli Gáspár Református Egyetem	2
Magyar Honvédség	2
Neumann János Egyetem	7
Összesen:	32

Ez előzőeken túl az ingatlangazdálkodási divízió vizsgálja az a lakásrendelet egyes besorolásai közötti üresen állás megoszlását is.

Lakbérrendelet szerinti üresen állás 2024. év

Lakbérrendelet szerinti üresen állás 2023. év	db	%
Szociális jellegű	49	19%
Nyugdíjasház	17	7%
Költségelví	90	36%
Bérlőkijelölési joggal rendelkező	38	15%
Művészvilla	5	2%
Piaci alapon, pályázat útján bérbeadható	54	21%
Összes üresen álló bérlemény	253	

Az üresen állás lakbérrendet kategóriái közötti megoszlását vizsgálva megállapítható, hogy a szociális kategóriában 7,57%-kal mérséklődött az üresen állás, a költségelvíben nem változott 133 darab maradt, a piaci besorolású kategóriában jelentősen 31,48%-kal csökkent.



12/2023. (V.25.) önkormányzati rendelet 2023. július 1-jei hatállyal a lakások hasznosításával összefüggő önkormányzati rendeleteket módosította. A rendeletmódosítás alapján a lakások komfortfokozat, elhelyezkedés alapján új besorolásba kerültek, valamint a szociális és költségelví bérbeadási fajta mellett megjelent a piaci alapon történő bérbeadás is. Az átsorolással nem érintett ingatlanok bérleti díj egységára változatlan maradt. Külön szolgáltatási díj a lakás törvény előírásai alapján, a biztosított alapszolgáltatás (kapuhasználat, felvonódíj, hidegvíz ellátás és csatornahasználat biztosítása, melegvíz ellátás biztosítása, központi fűtés) figyelembevételével kerül megállapításra. Az ágazati bérleti díj bevétel tömeget tekintve az előző évvel szinte azonosan alakult.

adatok forintban

Megnevezés	U11	U16	U181	RH	Összesen
Lakásbérleményből származó bevétel	160 917 931 Ft	51 355 250 Ft	11 413 033 Ft	0 Ft	223 686 214 Ft
ebből használati díj	0 Ft	2 896 232 Ft	136 400 Ft	0 Ft	3 032 632 Ft
Felvonó üzemeltetés bevétele	1 840 755 Ft	6 897 508 Ft	28 253 Ft	1 312 413 Ft	10 078 929 Ft
Víz- és csatornadíj, áram közvetített szolg.	1 833 863 Ft	2 552 086 Ft	819 974 Ft	663 364 Ft	5 869 287 Ft
ebből víz és csatornadíj	1 833 863 Ft	2 534 007 Ft	54 951 Ft	663 364 Ft	5 086 185 Ft
ebből fűtés és melegvíz		18 079 Ft	765 023 Ft	0 Ft	783 102 Ft
Kaputelefon szolgáltatásból származó bevétel	4 156 923 Ft	734 622 Ft	227 425 Ft	0 Ft	5 118 970 Ft
Közös költség bevétele (lakóház)	17 054 430 Ft	3 559 033 Ft	573 949 Ft	0 Ft	21 187 412 Ft
Közös költség bevétele (közvetített)	8 938 815 Ft	11 257 186 Ft	108 437 Ft	0 Ft	20 304 438 Ft
Összesen	194 742 717 Ft	76 355 685 Ft	13 171 071 Ft	1 975 777 Ft	286 245 250 Ft

A rendelet által meghatározott lakbér tekintettel a lakóingatlan elhelyezkedésére és komfortfokozatára szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén 98 - 430 Ft/m²/hó, míg költségelven bérbeadott lakás esetén 534 - 946 Ft/m²/hó, piaci alapon 946 - 2200 Ft/m²/hó az egységnyi bérleti díj mértéke.

A **szociális helyzet alapján** bérbeadható lakóingatlanok száma 402 darabról 397 darabra változott. Ezen besorolású ingatlanok jelentős hányada (84,64%-a) hasznosított, melynek ca. 47 %-a komfortos besorolású lakóingatlan (186 db), melyen belül a legmeghatározóbb a II. övezeti besorolású lakóingatlanok (101 db), mely esetén **248 Ft/m²/hó** a 12/2016. (VI.30.) meghatározott lakbér mértéke, míg a szociális ágazat ca. 41 %-a összkomfortos besorolás (163 db), melyen belül a legmeghatározóbb szintén a II. övezeti besorolásúak (89 db), melynek **289 Ft/m²/hó** a lakbér mértéke.

Az 575 db költségelví önkormányzati tulajdonú lakóingatlan 80,87%-a bérbeadás útján hasznosított, melyek összkomfortos és komfortos fokozatúak. Művészvilla, műteremlakások száma összesen 15 db, Petőfi Sándor utcai költségalapú pályázatos lakások, a többi 479 db

szolgálati és bérlelőkijelölés kategóriába sorolt ingatlan. Ebbe a kategóriába sorolt, kizárólag önkormányzati tulajdonú (Mátis Kálmán utca 1 és 16., valamint a Rávagy tér 7.) lakóházak egységni bérleti díja igen kedvező; **az egységni bérleti díj módusza 535 Ft/m²/hó.**

A piaci alapon bérbeadható lakóingatlanok száma 63 db-ról 48 darabra 23,81 %-kal csökkent, melynek jelentős hányada 22 darab, 45,83% -a áll üresen, főként a Széchenyi sétány 4. szám alatti lakóingatlanok várnak felújításra Piaci alapon történő bérbeadás esetén az egységni bérleti díj várhatóan ca. 1 500 Ft/m²/hó körül alakul.

A lakbér mellett a 12/2016 (VI.30.) önkormányzati rendelet 60 Ft/m²/hó díjban határozta meg a felvonóhasználat díját, melynek egységára 2023. évben 75 Ft/m²/hó-ra emelkedett, ennek ellenére a tárgyidőszaki éves bevétel csökkent **a Petőfi Sándor utca 18-20. szám alatti lakóház társasházzá alakításának** következtében. 2023. évben 3 853 E Ft volt a felvonó használat címén számlázott összeg, 2024. évben 332 E Ft, ezzel **3 520 E Ft bevétel kiesés** keletkezett.

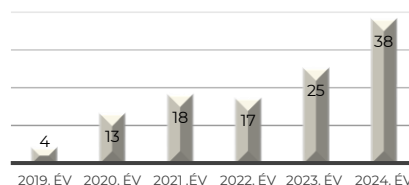
A tárgyidőszak során a lakbérrendelet által meghatározott lakbérek alkalmazásával a Közzolgáltatási szerződés hatály alá sorolt lakóingatlanok bérbeadásából származó nettó árbevétel éves összege 286 245 E Ft volt.

Homokbányai lakóingatlanok tárgyévi hasznosítása során 116 903 E Ft árbevételt számolt el a Kft.

adatok E Ft-ban

Jogcím	2023. év	2024. év	Index
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya I.	16 403	16 444	100,2%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya II.	13 064	11 901	91,1%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya I.	40 447	41 156	101,8%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya II.	33 135	32 540	98,2%
Kaputelefon szolgáltatásból származó bevétel Homokbánya I.	1 263	2 491	197,2%
Kaputelefon szolgáltatásból származó bevétel Homokbánya II.	1 098	2 138	194,7%

Megbízási szerződéssel kezelt homokbányai lakóingatlanok ürsen állása (darabszámban)



2023. évben a lakóingatlanokat érintő piaci alapú bérbeadási elemzések alapján kecskeméti viszonylatban az átlagos bérleti díj 2 000 Ft/m²/hó körül alakult. Ezen bérleti díj 75 %-ához, tehát 1 500 Ft/m²/hó bérleti díjhoz viszonyítva a **Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata közvetetten ca. 428,5 m Ft bérletidíj-kedvezménytömeget biztosít éves szinten az önkormányzati tulajdonú bérlakásra jogosult bérlők számára.**

A **közzolgáltatási kötelezettségből eredő** (pl. tulajdonost terhelő üzemeltetési, fenntartási) **költségek fedezetének, az üresen állás költségeinek,** a bevétellel nem fedezett kiadások **biztosítása érdekében** 20988-2/2024. ügyiratszámú támogatási szerződés megkötésére került sor a tárgyévre vonatkozóan **2024. december 6.-án.** A kompenzációs elszámolás részletezi az ágazaton belüli üzemkódok költségeinek és bevételeinek alakulását. Az U191 költséghely, mely 2023. évben **az ERP Partner-, szerződés-, ingatlan adatkezelő szoftver** napi használatba iktatásával 2024. évben megszűnt. A Kft. célja egy olyan egységes alapon nyugvó analitikai rendszer kialakítása, bevezetése, amelyben az alkalmazott **költségviselő** üzemkódok, **költséghely** utókalkulációs kódok egyszerűen, átláthatóan, redundanciáktól mentesen támogatják a napi munkafolyamatot végző kollegákat és a tulajdonosi döntéshozatalt. Az ERP adatbázis az önkormányzati rendelet előírásai alapján sorolja be az ingatlanokat, mely üresen álló költségviselő besorolást nem tartalmaz. Így ezen tulajdonosi vagy üresen álláshoz kapcsolódó költségek az ingatlanbesorolásnak megfelelő üzemkódokon kerülnek kimutatásra.

A Kft. a Közzolgáltatási szerződés alapján kompenzációs elszámolást készít.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Társaságunkkal az önkormányzati tulajdonú ingatlanok **felújítására vonatkozóan évente vállalkozási szerződést,** míg a közzolgáltatási feladatok ellátásának ellentételezésére **támogatási szerződést** köt a lakások fenntartása, üresen állása, bérbeadása, bérlők által nem fizetett közüzemi költségek, fűtéselszámolás, gázbiztonsági felülvizsgálat, kéményseprő ipari szolgáltatás, energetikai tanúsítvány, személyi, dologi jellegű, közvetített szolgáltatásokkal kapcsolatos és egyéb ráfordítások közvetlen és közvetett kiadások feladatarányos részének bevétellel nem fedezett költségeire.

A bevételek 2023 évről (378 011 E Ft-ról) 2024 évre (479 839 E Ft-ra) **101 828 E Ft-al emelkedtek**, ennek fő oka, hogy a KIK-FOR Kft. főként közbeszerzés nyertes partnereinek bevonásával a KMJV Önkormányzat 100 232 E Ft-tal nagyobb összegű megrendelés állományát teljesítette. 2023. évben 92 007 E Ft összegű felújítási munkát végzett el a Kft, míg 2024. évben 192 239 E Ft munkát teljesített határidőre. **A tárgy évi 686 m Ft kumulált ráfordítás** a 492 m Ft bázis évihez viszonyítva **194 m Ft-tal magasabb összegben merült fel**, mely az igénybe vett szolgáltatások 129 839 E Ft összegű többletköltségét az előbb említett okok miatt 113 096 E Ft-tal növelte. A személyi jellegű ráfordítások ingatlan darabszámhoz igazodó felosztásának korrigálása és a minimálbér 15 %-os, garantáltbérminimum 10%-os emelkedésének, a megvalósult differenciált, átlagos 12%-os bérfejlesztés hatására az ágazati bruttó bérek 46 361 E Ft-tal növelték, a személyi jellegű ráfordítások összegét 53 193 E Ft-al. **Az ágazati összes ráfordítás 51,84%-át az igénybe vett szolgáltatás teszi ki**, míg 34,5 % a személyi jellegű ráfordítás aránya.

A Közzolgáltatási szerződés alapján kezelt lakóingatlanok üzemeltetési feladatai

Társaságunk szociális helyzet alapján, költségelven és piaci alapon bérbeadott önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok üzemeltetési feladatait végzi. 2024-ben az üzemeltetés magában foglalja az épületek energiaellátásához szükséges közüzemi költségeket, a rendszeres *takarítás és gondnoki* tevékenység kiadásait, szükségessé váló fertőtlenítési-, egyedi tisztításokat ezen túl a szokásos ügymenet részeként az ügyvédi munkadíjat, végrehajtás, fizetési meghagyásos eljárás díját, hatósági díjakat, kilakoltatással kapcsolatos költségeket, közös költségeket, posta-, telefon költséget, fénymásolás díját, rágcsáló- és rovarirtás költségét, valamint az üzemeltetési tevékenység ellátásával kapcsolatos személyi jellegű ráfordításokat, itt jelenik meg a lakók által hátrahagyott közüzemi költség is. Üzemeltetési költségként jelenik meg a társasházban lévő önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok **közös költsége és annak felújítási költségresze jelentősen emelkedett az időszak során.**

adatok E Ft-ban

Érintett lakóingatlanok darabszáma	Tulajdonost terhelő költségek: üres ingatlanok közös költsége és a rendeleti kivételi kör biztosítás, vízdíj, hulladékszállítás díja	Felújítási költség és célbefizetések	Tulajdonost terhelő költségek összesen	Bérlőt terhelő közös költség tovább-számlázott összege	Közös költség összesen 2024.év
469	9 206	16 149	25 355	28 287	53 642

A közös költség kiemelkedően magas éves összegét a Petőfi Sándor utca 18-20. szám alatti ingatlan társasházzá alakulását követően, a társasház részére fizetendő közös költség díj 4 102 E Ft éves összege, illetve a bérlők részére történő 8 489 E Ft közvetített szolgáltatás, **mindösszesen 12 591 E Ft többlet ráfordítás okozza.**

A társasházak részére 2024. évben a közös költség felújítási alapba történő befizetésének összege 16 149 E Ft volt, míg az üresen álló lakások és a rendeleti szabályzás alapján 9 206 E Ft közös költség a kompenzációban kerül elszámolásra.

Sor-szám	Ingatlan címe	Célbefizetés megnevezése	Összeg (Bruttóban)	Határozat
1	Pázmány Péter utca 6/AB lakások	Tetőszigetelés	87 060 Ft	8/2024.03.13.
2	Botond utca 1. 2/10.	Tetőszigetelés	65 000 Ft	2/2024. 08.01.
3	Árpád körút 21 lakások	Postaláda csere	77 700 Ft	6/2024.05.22.
4	Irinyi út 28-36 lakások	Nyílászáró csere	529 100 Ft	2/2024.06.25.
5	Pázmány Péter utca 4/A 3/11.	Hulladékátroló kiépítése	18 900 Ft	8/2024.05.29.
6	Lóverseny utca 3-5. lakások	Hulladékátroló kiépítése	192 000 Ft	6/2024.04.26.
7	Lóverseny utca 37-39. lakások	Hőszigetelés	310 140 Ft	7/2024.05.03.
8	Március 15. utca 3-5 1/10.	Homlokzatszigetelés	65 160 Ft	
9	Forradalom utca 16-24. lakások	Homlokzatszigetelés	559 320 Ft	
10	Nagykőrösi utca 25-27. lakások	Hiteltörlesztés	203 400 Ft	4/2024.05.09.
11	Pázmány Péter utca 6/AB lakások	Hiteltörlesztés	501 425 Ft	17/2024.03.13.
12	Lóverseny utca 3-5 lakások	Fűtés költségmegosztó csere	170 640 Ft	5/2024.04.26.
13	Árpád körút 21. lakások	Festés, mázolás	528 500 Ft	6/2024.05.22.
	Célbefizetések		3 308 345 Ft	
14	Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok	Társasházak közös költség felújítási költsége (éves)	12 840 299 Ft	
	Összesen		16 148 644 Ft	

2023. évben 2022. évhez képest 28 535 E Ft-tal (27,63%-kal) emelkedett az üzemeltetés éves költsége, míg a 2023. évi 131 799 E Ft-hoz viszonyítva a **tárgyévre további 74 838 E Ft összegű emelkedés valósult meg**, egyrészt az igénybe vett szolgáltatások árainak (pl. közös költség díjak) emelkedése, másrészt 2024. évben mindösszesen 630 darab ingatlan vonatkozásában merült fel ilyen jellegű kiadás a fent említett Petőfi Sándor utca 18-20 szám alatti lakóház társasházzá alakítása okán. A közös költség a költségelvűnél 14 619 E Ft volt, a szociálisnál 9597 E Ft. Az előző évek kiemelt üzemeltetési díjtétele az önkormányzati tulajdonú házak energia fogyasztásának költsége a fenti ok miatt csökkent lett. A társasházzá alakult lakóépület egésze esetén 1 582 E Ft üzemeltetési (áram) díj csökkenést eredményezett. A lakóépületek közös fogyasztására vonatkozó **áram mindösszesen 5 558 E Ft összeget jelentett a tárgyév alatt**. A távhő mindösszesen 9 520 E Ft-ot tett ki. A KIK-FOR Kft. ennél a költségelemnél is lakossági árszabáson tudja igénybe venni az energiát.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Összeg	db szám	1 db lakóingatlanra jutó
Szociális helyzet alapján bérbeadott	81 034	270	300
Költségelven bérbeadott	112 364	308	365
Piaci alapon bérbeadott	13 239	52	255
Összesen	206 637	630	328

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Költségelvű U11 01-12. Hó	Szociális U16 01-12. Hó	Piaci alapú U181 01-12. Hó	Összesen
Anyagköltség	4 707	3 305	1 983	9 995
Igénybe vett szolgáltatás	42 336	25 441	5 943	73 720
Egyéb szolgáltatás	1 367	1 441	25	2 833
Bruttó bér	49 093	42 962	4 476	96 531
Személyi jellegű egyéb kifizetés	4 099	2 886	240	7 225
Bérrámelékok	5 391	4 233	503	10 127
Értécsökkenés	5 371	766	69	6 206
Összes költség	112 364	81 034	13 239	206 637
Anyagjellegű ráfordítás	16 698	11 510	369	28 577
Egyéb ráfordítás	721	2 625	0	3 346
Összes ráfordítás	17 419	14 135	369	31 923
Ingatlan darabszám:	308	270	52	630
Átlagos üzemeltetési költség	365	300	255	328

A bérbeadáshoz, értékesítéshez szükséges energetikai tanúsítványok díja 850 E Ft volt az év során, míg az értékesítést megelőzően készített ingatlanforgalmi szakértői díjak összege 578 E Ft. Elmaradt díj tételek rendezése tulajdonosi kötelezettség, így pl. a Hunyadi János tér 3/C 2/5. számú lakóingatlan esetén vízdíj tartozás, Zsinór utca 116. számú lakóingatlanban áram 241 E Ft és 20 E Ft vízdíj költsége terhelte az ágazatot. *Néhány esetben* lomtalanítási költségek is felmerülnek pl. Bakule Márton utca 13. 1/8. számú lakóingatlan esetén 150 E Ft, Lóverseny utca 37. 3/8. számú lakóingatlan esetén 280 E Ft. Nyíri út 63. 1/6. számú lakóingatlan 318 E Ft a takarítás és 102 E Ft a fűtés költsége. A Vályogvető utca 50/B. számú lakóingatlan tömb összes költsége 3 441 E Ft, melyből a legjellemzőbbek: 475 E Ft az áramköltség, 403 E Ft az energetikai tanácsadás, 960 E Ft a vízdíj. Egyéb szolgáltatások között pl. a fizetési meghagyásos eljárás megindításához kapcsolódó és a tulajdoni lapok költsége jelenik meg.

Karbantartási feladatok teljesítése során 2024. évben felmerült költségek megoszlása
2024. évi üzemeltetési feladatokon túl a Kft. fizikai állománya számos önkormányzati tulajdonú lakóingatlan karbantartási munkáit végezte el. Karbantartási, állagmegóvási jellegű feladatokat egyedi XL. önkormányzati tulajdonú lakóingatlanra vonatkozó UTK kódok alkalmazásával különítjük el.

adatok forintban

Megnevezés	Költségelvű U12	Szociális U17	Piaci alapú U182	Felvonó U14%	Összesen
Anyagköltség	17 697 312 Ft	4 548 488 Ft	885 506 Ft	0 Ft	23 131 306 Ft
Igénybe vett szolgáltatás	17 917 684 Ft	6 854 727 Ft	2 261 909 Ft	6 051 767 Ft	33 086 086 Ft
Egyéb szolgáltatás	301 412 Ft	38 364 Ft	10 205 Ft	0 Ft	349 981 Ft
Bruttó bér	52 757 758 Ft	27 063 629 Ft	5 527 871 Ft	0 Ft	85 349 259 Ft
Személyi jellegű egyéb kifizetés	3 869 707 Ft	1 502 431 Ft	327 640 Ft	0 Ft	5 699 778 Ft
Bérrámelékok	6 434 293 Ft	3 235 375 Ft	674 249 Ft	0 Ft	10 343 917 Ft
Értécsökkenés	572 239 Ft	139 491 Ft	65 584 Ft	0 Ft	777 314 Ft
Aktivált saját teljesítmények értéke	0 Ft	-309 158 Ft	0 Ft	0 Ft	-309 158 Ft
Egyéb ráfordítás	49 266 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	49 266 Ft
Összesen:	99 599 671 Ft	43 073 347 Ft	9 752 963 Ft	6 051 767 Ft	158 477 748 Ft
Ingatlan darabszám:	190	110	20	10	330
Átlag karbantartási költség:	524 209	391 576	487 648	605 177	480 236

A költségelvű besorolású **Széchenyi sétány 4. szám alatti lakóépület karbantartása során** felmerült festési- (55 E Ft), villanszerelési- (105 E Ft), vízszelési- (114 E Ft), asztalos- (31 E Ft), burkoló- (27 E Ft), lakatos- (56 E Ft) és egyéb anyag (6 E Ft) vásárlás, liftajtók festése (330 E Ft), üvegezés költsége (549 E Ft) és egyéb **szakipari munkák (5 224 E Ft)**, hulladékkezelés (71 E Ft), rendszer ürités költségét (70 E Ft), illetve a gyorszolgálat költségelosztása (1 674 E Ft), **mindösszesen 8 312 E Ft.** A Mátis Kálmán utca 1. 4/16. számú, Széchenyi sétány 4. 3/321, 6/612, 5/520, Rávagy tér 7. 9/34., István király körút 15/B 2/5. és a Petőfi Sándor utca 18-20. 10/1015-ös bérlakásban valósultak meg a legnagyobb karbantartási igényű tárgyi munkák.

A piaci alapú kategóriába sorolt **Vályogvető utca 50/B számú épületben** felmerült a hőszivattyús fűtési rendszer épületoldali téli hidegindítása, biztonságos elektromos kikötése és a kiszállási díja (228 E Ft), hőszivattyú szivárgásvizsgálati terv készítése (57 E Ft), hőszivattyú karbantartása (445 E Ft), kazánfelügyelet díja (55 E Ft), hő és füstelvezető rendszer javítása ajtónyitó motor beszerelése, üzembehelyezése (631 E Ft), hulladékkezelés (87 E Ft), lakatos- (9 E Ft), vízszelési- (52 E Ft), villany- (10 E Ft) és egyéb anyag vásárlása (1 E Ft), illetve a gyorszolgálat költségelosztása 801 E Ft, **mindösszesen 2 376 E Ft összegben.** A fizikai állomány részéről összesen 197 munkaóra merült fel. 2024. évben a legtöbb munkaóra vízszelés- (47 óra) és segédmunkára (124 óra) lett fordítva. A piaci alapon hasznosításra kerülő Széchenyi sétány 4. 2/204., 3/326, Bajcsy-Zsilinszky körút 2. 1/1. és az Irinyi utca 28. 2/64. bérlakások karbantartási munkái is elvégzésre kerültek a tárgy év során.

A bázisévhez képest mindösszesen 113 m Ft-ról 152 m Ft-ra 39 m Ft-tal emelkedett a karbantartásra fordított költségek (főként a személyi jellegű ráfordítás) éves összege, úgy, hogy karbantartott ingatlanok száma 372 db-ról 330 db-ra csökkent. A Kft. fizikai állományának statisztikai létszáma 15,67 fő volt, ezen felül a Kft. műszaki szellemi állománya is részt vesz a karbantartási munkák előkészítésében, illetve ellenőrzésében.

A 2023. december 31-én üresen álló (Közszolgáltatási szerződés hatálya alá tartozó) 228 darab bérlakásból **az elvégzett felújítások és karbantartások** eredményeként **100 darab bérlakás kiadása megtörtént,** így a tárgy év fordulónapján **üres ingatlanok száma 43,86%-kal csökkent** a bázis fordulónapjához viszonyítva. A 22,16 %-os **üresen állás mérséklődött,** 19,12% volt a fordulónapon. Ugyanakkor az **üresen állás** az előző évi 228 darabhoz viszonyítva 195 db ingatlanra, összességében 33 hasznosított ingatlannal csökkent, 14,5 %-kal mérséklődött.

A bázis évhez viszonyítva 87 301 E Ft **többslet kompenzációs igény** jelentkezik, 160 664 E Ft-ra emelkedett a Közszolgáltatási szerződés hatálya alá tartozó önkormányzati tulajdonú ingatlanállomány teljeskörű kezelésének, üzemeltetésének, fenntartásának bevétellel nem fedezett költsége.

Az üzemeltetés és karbantartás volumenének, az alap- és segéd, üzemanyag, a szolgáltatási költségek, a személyi jellegű ráfordítások emelkedésének és az ágazatot terhelő általános költségek hatása

Megnevezés	Összeg Ft-ban
Közszolgáltatási tevékenység összes közvetlen költsége	599 514 755
Közszolgáltatási tevékenység összes közvetlen ráfordítás	3 416 067
Közszolgáltatási tevékenységgel összefüggésben el nem számolható költségek	10 136 197
Közszolgáltató lakáságazatra osztott általános (közvetett) költsége	57 496 579
Összesen Kompenzációt növelő tételek	650 291 203

Megnevezés	Összeg
Közszolgáltatással összefüggésben a KIK-FOR Kft által kiszámlázott díj	479 840 166
Közszolgáltatással összefüggésben KMJV Önkormányzat támogatása	0
Követelés kapcsán beszedett kamatok, költségtérítések (visszaírt értékvesztés)	8 547 378
Kapott kamat	1 239 545
Összesen	489 627 089

Megnevezés	Összeg Ft-ban
Kompenzációt növelő tételek összesen	650 291 203
Kompenzációt csökkentő tételek összesen	489 627 089
Kompenzációs igény	160 664 114
Kapott támogatás	-22 000 000
Többslet kompenzációs igény	138 664 114

Felújítási munkák bemutatás

adatok forintban

Közvetlen költségek	164 338 100
Közvetlen szakipari költség	160 080 931
Kőműves munkák	3 079 556
Festési munkák	35 145 703
Burkolási munkák	24 156 048
Vízszerezési munkák	11 235 465
Villanyszerelési munkák	45 392 921
Gépészeti munkák	9 281 199
Szigetelési munkák	27 623 240
Egyéb szakipari munkák	2 166 799
Szakértői, műszaki ellenőrzési díj	2 000 000
Közvetlen eljárási költség	1 400 000
Pályázati, közbeszerzési díj	1 200 000
Közbesz. hatósági díj	200 000
Közvetlen személyi jellegű ráfordítás	2 857 169
Közvetett költségek	384 771,12
Költségek mindösszesen	164 722 871
Alapterület (nm)	1 227
1 nm-re jutó költség mindösszesen	134 248
Megoszlási viszonyszám	100,00%
Nettó árbevétel	169 500 000
1 nm-re jutó nettó bevétel	138 142
Megoszlási viszonyszám	100,00%
Kapott kamat pénzügyi műveletek bevétele	1 239 545
Nettó árbevétel-Σ költség különbözete	4 777 129
Különbözet a nettó árbevétel %-ban kifejezve (árrésszint)	2,82%
1 nm-re jutó különbözet	3 893
Különbözet a Σ költségek %-ban kifejezve (haszonkulcs)	2,90%

felújításokat a Vállalkozási Szerződés alapján készre jelentette, az önkormányzat illetékes osztálya 2024 július 24. napján teljesítést igazolt, melyeket a számviteli nyilvántartásokban elkülönítve, az U192 felújítási tevékenység üzemkódon, lakásonkénti UTK kódon tart nyilván. Felek a megrendelőben elfogadásra került felújítási munkák vállalkozói díját legfeljebb bruttó 203 200 000,- Ft, azaz Kettőszázhárommillió-kettőszázezer forint összegben állapították meg. 2024.június 21.-én szerződés történt, mivel a kivitelezési munkák során olyan előre nem látható építőmester, gépész, és villanyszerelési többletmunka igény merült fel a felújítással érintett valamennyi lakás tekintetében, melyek elvégzése elengedhetetlen volt a lakások rendeltetésszerű használatához. Vállalkozó benyújtotta a felmerült többletmunka lakásonkénti tételes műszaki tartalmát melynek következtében a bruttó 203 200 000 Ft összegű Vállalkozó díj emelését kérte, így a felek (KMJV-KIK-FOR) megállapodnak, hogy a vállalkozó díj **legfeljebb bruttó 215 265 000,-Ft-ra** módosuljon.

Az ágazat 223 686 E Ft bérleti díj 62 558 E Ft külön szolgáltatási (felvonó, kaputelefon, közös költség, közüzemi) díj bevételt, és a tulajdonos általi megrendelés teljesítésével 192 239 E Ft megbízási összeget, összesen 479 839 E Ft árbevételt számolt el, 169 211 E Ft egyéb bevétel mellett. Míg a tárgyév során 355 924 E Ft összegű anyagjellegű és 236 804 E Ft személyi jellegű ráfordítás, valamint 7 096 E Ft elszámolt értékcsökkenés és 3 416 E Ft egyéb ráfordítást könyvelt. Az ágazatot a tárgy időszakban 83 211 E Ft általános költség terhelte (53,3%), azonban a kompenzációs elszámolása során az ágazat általános költségviselése az előző évhez viszonyítva többlet kiadást nem eredményezett. **Az ágazat tárgyidőszaki üzemi eredménye -37 092 E Ft volt.**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat és a KIK-FOR Kft. között 2541-1/2024. iktató számú Vállalkozási Szerződés jött létre 30 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan felújítási munkáinak elvégzésére 2024 január 30.-án, a lakóingatlanok jellegét tekintve nyugdíjas, szociális, bérlo-kijelöléses és költségalapú önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok.

A Kft. kötelezettsége és felelőssége, hogy az ingatlankezelési tevékenységgel kapcsolatos felújítási munkákat teljes körűen, műszakilag és minőségileg kifogástalanul, a vonatkozó előírásoknak, műszaki szabványoknak, valamint a technika mai állásának megfelelően I. osztályú minőségben, határidőben – az építési engedélyezési terveknek, a műszaki terveknek és költségvetésnek megfelelően – készítse el. A Kft. a megrendelő alapján készült önkormányzati tulajdonú **lakóingatlan**

Lakossági követelés állomány

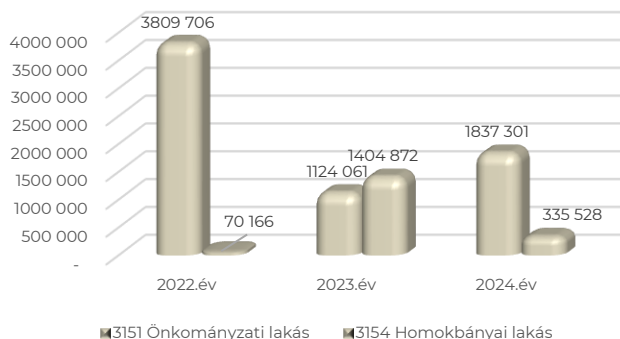
Társaságunknál prioritást jelent a lakossági kintlévőség állomány fokozott figyelése. A lakossági követelés állomány bázisév összegéhez képest 12 614 E Ft-ról 12 105 E Ft-ra, abszolút összegében 509 E Ft-tal csökkent.

adatok forintban

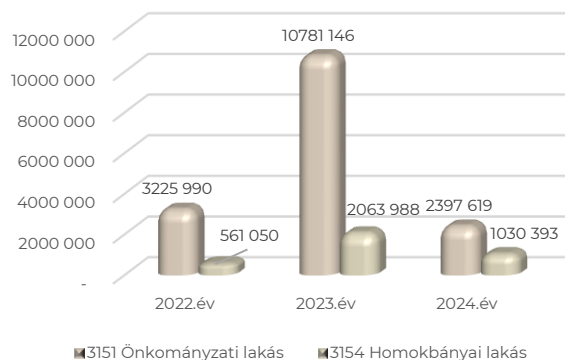
Megnevezés	2022. év	2023. év	2024. év
Homokbányai lakások bruttó kintlévősége összesen	9 257 067	7 156 072	3 449 816
Ebből elszámolt értékvesztés homokbányai lakásokra vonatkozóan	4 637 252	4 126 707	1 872 122
Homokbányai lakások nettó kintlévősége összesen	4 619 815	3 029 365	1 577 694
Közzolgáltatási szerződés szerint kezelt lakás bérbeadási tevékenység bruttó kintlévősége összesen	49 324 261	36 172 917	25 850 233
Ebből elszámolt értékvesztés lakásokra vonatkozóan	30 803 926	26 588 369	15 322 616
Közzolgáltatási szerződés szerint kezelt lakás bérbeadási tevékenység nettó kintlévősége összesen	18 520 335	9 584 548	10 527 617
Önkormányzati lakásbérbeadási tevékenység lakossági bruttó kintlévőség összesen	58 581 328	43 328 989	29 300 049
Önkormányzati lakásbérbeadási bérbeadási tevékenység elszámolt értékvesztés összesen	35 441 178	30 715 076	17 194 738
Önkormányzati lakásbérbeadási tevékenység lakossági nettó kintlévőség összesen	23 140 150	12 613 913	12 105 311

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

Önkormányzati és Homokbányai lakás követelések tárgyévi visszaírt értékvesztése (adatok Ft-ban)

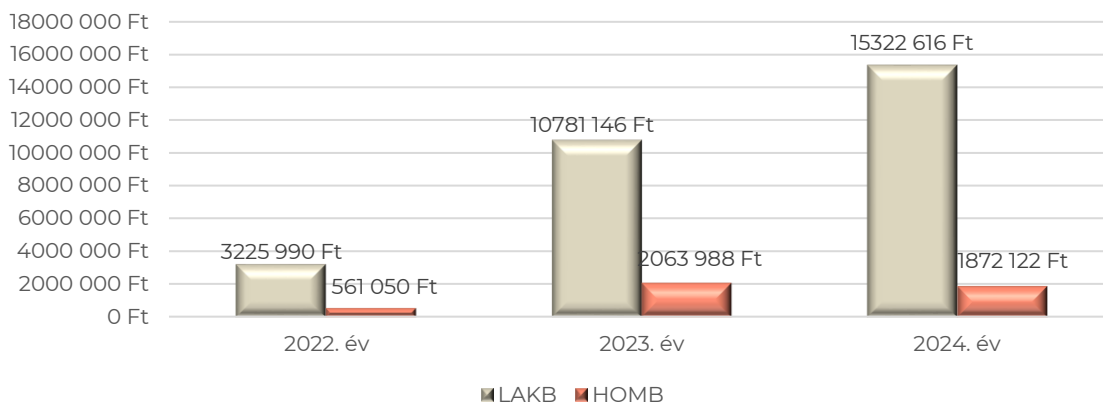


Önkormányzati és Homokbányai lakás követelések tárgyévi elszámolt értékvesztése (adatok Ft-ban)



Elszámolt értékvesztés göngyöltett egyenlege

Elszámolt értékvesztés alakulásának bemutatása

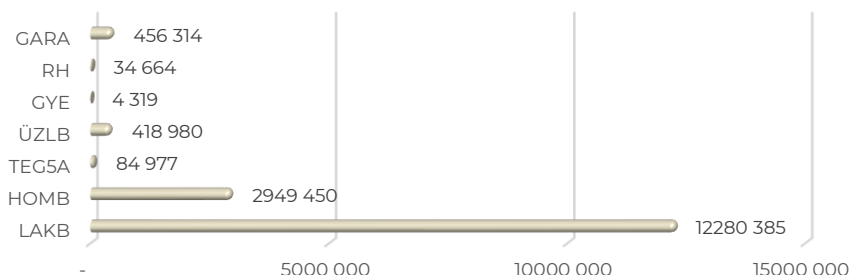


Szükséges figyelembe venni, hogy a lakások mintegy negyven százaléka szociális alapon kerül bérbeadásra, mely a fizetési morált alapvetően negatívan befolyásolja.

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

2024. szeptember 11-én megtartott Felügyelő bizottsági ülésen a Kft. a tulajdonos tájékoztatása céljából bemutatta a kivezetésre kerülő követeléseket, így a 17/2024. (IX.11.) számú FB határozat alapján ezek kivezetése megtörtént.

2024. évi vevő követelés kivezetések (adatok Ft-ban)



A behajthatatlanság jogcíme szerinti csoportosítás a lakossági és egyéb vevőköveteléseknél (LAKB, HOMB lakóingatlanok esetén)

Szt. 3. §. (4) bekezdés 10. pont	a) pont	e) pont	g) pont	Összesen
Lakossági vevőkövetelés kivezetés	9 556 368	1 165 096	1 558 921	12 280 385
Homokbányai vevőkövetelés kivezetés	2 713 112	53 188	183 150	2 949 450
Összesen	12 269 480	1 218 284	1 742 071	15 229 835

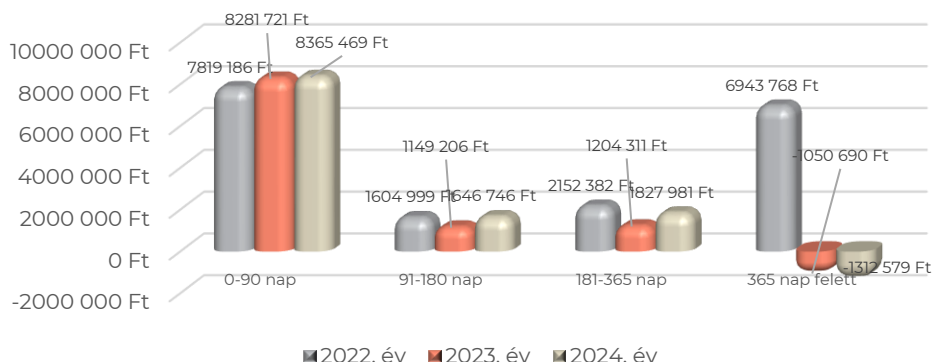
a) amelyre az adós ellen vezetett végrehajtás során nincs fedezet, vagy a talált fedezet a követelést csak részben fedezi (amennyiben a végrehajtás közvetlenül nem vezetett eredményre és a végrehajtást szüneteltetik, az óvatosság elvéből következően a behajthatatlanság - nemleges foglalási jegyzőkönyv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

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

g) amely a hatályos jogszabályok alapján elévült,
A behajthatatlanság tényét és mértékét bizonyítani kell.

Az önkormányzati bérlakásban élők által felhalmozott tartozás korosítva

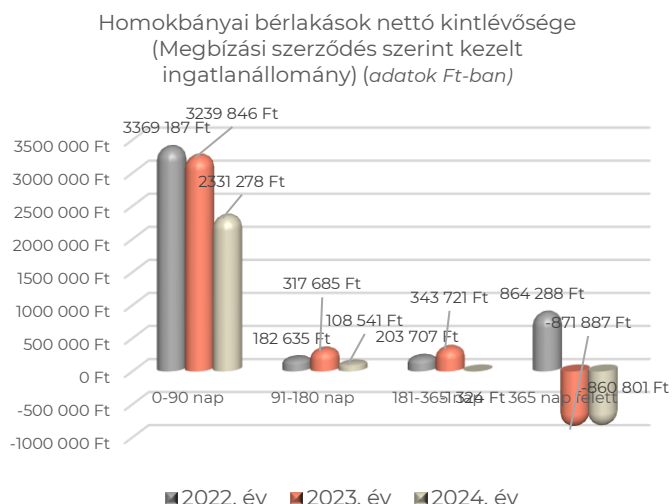
Önkormányzati tulajdonú bérlakások nettó kintlévősége (Közzolgáltatási szerződés szerint kezelt ingatlanállomány) (adatok Ft-ban)



A lakossági kintlévőség állományára igen kedvezőtlenül hat egyrészt az, hogy a szociális elven bérbe adott lakások bérlői részére korábban annak ellenére engedélyezték a bérleti szerződés meghosszabbítását, hogy hátralékkal rendelkezett a bérlő.

Másrészt a rendkívül hosszadalmas bírósági kilakoltatási eljárás (1-1,5 év) időtartama alatt a bentlakó bérlők tartozása tovább növekedhet.

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



A rendszeres telefonos kapcsolattartás, írásos figyelemfelkeltő felhívások, egyhavi hátralék észlelése esetén is, illetve a bérlők fizetési moráljának változása nagyban hozzájárul a bent lakó bérlők hátralékcsökkenéséhez. Homokbányán bérlőink mintegy 70 %-a határozatlan idejű, fennmaradó részük több évre szóló határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkezik. A hatékony kintlévőség kezelést kedvezően befolyásolja, hogy a legtöbb bérlő rendszeres jövedelemmel rendelkezik, a lakhatásukat több évre tervezik az ingatlanokban. Ennek eredményeképpen az ebben a szegmensben fennálló követelések érvényesítését fokozottabb eredménnyel lehet realizálni.

Kintlévőség kezelési eljárás folyamata, eredményességét befolyásoló tényezők

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

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

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

Az eljárás jelenlegi szakasza	Db szám
Eljárás megszűnt (kiköltözött)	4
Eljárás megszűnt (ott lakik)	16
Bírósági eljárás folyamatban	6
Jogerős ítélet	3
Végrehajtási eljárás folyamatban	3
Összesen	32

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

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

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

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

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

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

Jelenleg 112 db üzlet-, iroda- és egyéb saját tulajdonú helyiséggel (ca. 11 000 m²) rendelkezik a KIK-FOR Kft., melynek túlnyomó része bérbeadás útján kerül hasznosításra. A bérlemények jelentős része, mintegy 80%-a Kecskemét belvárosában a megújult Rákóczi úton és Kéttemplom közben, valamint a történelmi Főtéren és annak közvetlen környezetében, illetve az Arany János utcában helyezkedik el. Az üzletek mindösszesen ca. 20%-a a belvároson kívüli jellemzően a *széchenyivárosi* övezetben található. Az ingatlanállomány összetételéből és az elhelyezkedéséből látható, hogy ezen helyiségek jelentős szerepet töltenek be Kecskemét belváros és városközponti, kereskedelmi, üzleti életében.

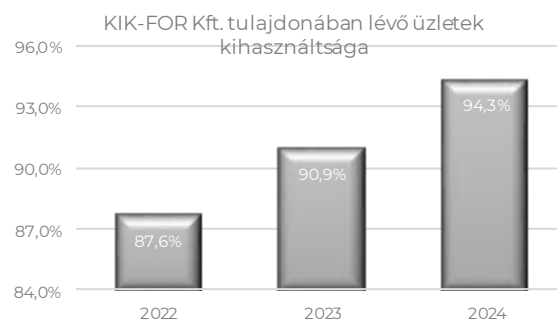
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata 1993-ban apportálta az önkormányzati tulajdonú forgalomképes nem lakás célú helyiségeket azzal a céllal, hogy e vagyon minél hatékonyabb hasznosításával, a bevételek növelésével biztosítva legyen ezen ingatlanállomány és az önkormányzati bérlakás állomány folyamatos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

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

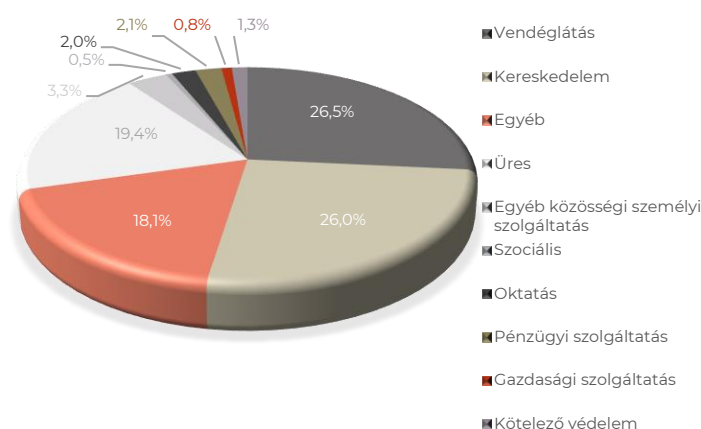
Jelenleg 112 db üzleti bérlemény van a KIK-FOR Kft. tulajdonában, melynek jelentős része bérbeadásra is került. 2023. december 31-i állapot szerint az üzletek kihasználtsága 90,9 % volt. A jelenlegi kihasználtság 94,3%, amely meghaladja a 2023. évit. A tárgyév során az üzleti célú ingatlanok *saját célú használatba vételére nem került sor*.

A mihamarabbi bérbeadás érdekében, az üres üzletekről marketing célú kisfilmek készültek, mellyel a hirdetéseink mellett a cég honlapján és egyéb elektronikus felületen, valamint az országos lefedettségű www.ingatlan.com elektronikus felületen hirdetjük a bérbeadható ingatlanjainkat.

Ezen kívül a helyi médiában is ajánljuk kiadásra az üres üzleteket, valamint több ingatlanirodával is együttműködünk a lehetséges bérlők minél szélesebb körben való felkutatása érdekében.



Az üzleti ingatlanállomány hasznosítási funkció szerinti megoszlása



ÜZLETBÉRLEMÉNYEK FUNKCIÓ SZERINTI MEGOSZLÁSA

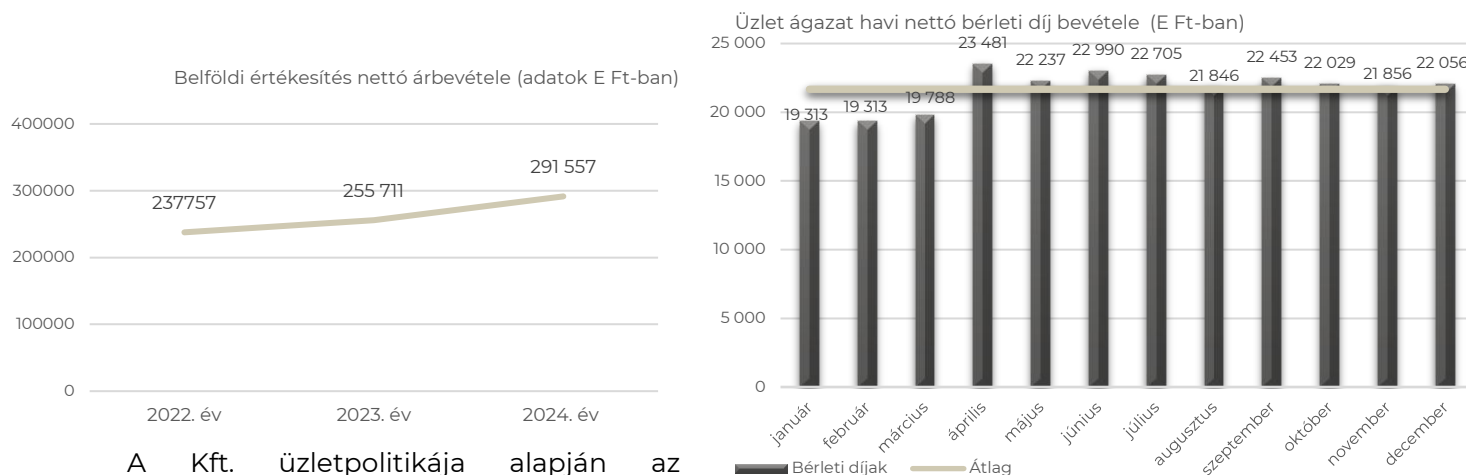
A KIK-FOR Kft. jellemzően üzlethelyiségeket ad bérbe, az irodahelyiségként hasznosított bérlemények száma az időszak alatt csökkent.

Az üzlethelyiségekben végzett tevékenység alapján **ca. 26% - 26%-ban vendéglátóipari és kereskedelmi célra** /élelmiszer-, ital-, divat-, vegyes/, valamint *fodrász, optika, barber, műszaki cikk* **történő hasznosítás** a jellemző (*Kéttemplomköz, Rákóczi út*). Egyéb tevékenységként jelenik meg 18,1%-kal az irodai tevékenység, melynek jellemző végzési helye a Csányi

János körút 14. szám alatti székház, azonban a Rákóczi úton és az Arany János utcán, a Kéttemplom közben is megjelenik ez a funkció. A bérlők által folytatott tevékenység széles körű, tekintve, hogy szociális, oktatási és pénzügyi szolgáltatási tevékenység is megjelenik pár százalékos arányban.

2023. decemberében 8 db, 2022. decemberében 10 db volt az üres helyiségek száma, 2024. december 31. fordulónapra vonatkozóan további csökkenés következett be. **5 darab** volt a **fordulónapon** (Kossuth tér 6-7, Kéttemplomköz, Wesselényi utcai 3 helyiség).

Az üzleti ingatlanállomány hasznosításából származó nettó árbevétel ismét növekvő tendenciát mutat. 2022. III. negyedévében bérleti díjak 3,4 %-os indexálására került sor, mely kismértékben hatott az éves árbevételre, 2023. évben erre az emelésre 14,5 %-os indexálás tudott végrehajtani a Kft január 1. napjától. 2024. április 1-től (az előző két évben megvalósított 18,3%-os bérleti díj növekedést eredményező indexálásokra tekintettel) **7 %-os mértékű bérleti díj indexálást** hajtottunk végre. A végrehajtott indexálások, az üresen állás csökkenésének, a kihasználtság növelésének eredményeként, illetve közüzemi díjak emelkedésével az ágazat nettó árbevétele 256 m Ft-ról 291 m Ft-ra emelkedett. **A bérleti díj 238 m Ft-ról 263 m Ft-ra 25 m Ft-tal emelkedett.**



A Kft. üzletpolitikája alapján az egyösszegű, előre történő bérleti díj befizetés esetén bérleti díj kedvezményt biztosít, így a tárgyév során 4 bérlő mindösszesen 14 m Ft-ot fizetett be e jogcímen, mely kedvezően befolyásolta a Kft. záró pénzkészletének volumenét, ezen túl a kintlévőség állományra is kedvezően hatott. Az év során 2 bérlő részére biztosítottunk havi 73 E Ft összegű, 20% bérleti díj kedvezményt 3 hónapra, illetve 11 m Ft összegben, 6 bérlő kérelmét elbírálva számukra részletfizetés biztosítottunk. Az év során 23 ügyvédi fizetési felszólítást küldtek ki a kollegák. A korábbi években indított végrehajtási eljárás eredményeként befejeződött az eljárás és megtérült a 1 467 E Ft összegű tartozás.

Bázis év fordulónapjához viszonyítva csökkent a kintlévőség állományának összege, a tárgyév fordulónapjára -2557 E Ft volt az ágazati vevő követelés kumulált egyenlege.

adatok forintban

Határidőn belül	0-30	31-60	61-90	91-180	181-365	1 éven túli	2 éven túli	Összesen
	1 314 147	- 9 074 047	1 650 349	324 843	1 915 165	435 838	478 963	398 306

* 398 306 Ft megszűnt bérlők tartozása, óvadék

Az éves zárás során a főkönyvben technikai tételként átsorolásra került a túlfizetéssel rendelkezők egyenlege az egyéb kötelezettségek közé, ezzel az üzleti ingatlan állomány fordulónapi egyenleg 9929 E Ft.

2024. évben Kovács Norbert bérlő felhalmozott tartozására **számoltunk el értékvesztést 998 E Ft** összegben. **Értékvesztés visszaírása** összesen **1 994 E Ft** összegben történt meg, melyből Polánszki János volt bérlő követelés visszaírása 1 575 E Ft és a Hírös-Net Kft-vel szemben fenálló 419 E Ft.

Tárgy év során elvégzett karbantartás legjelentősebb munkái a 8 261 E Ft összegben megvalósult két üzlethelyiség homlokzati részének megújítása volt

adatok forintban (nettóban)

Megnevezés	Összeg
Rákóczi út 4. festési munkák	3 689 085
Szabadság tér 5. festési munkák	2 434 571
Összesen	6123 656

6000 Kecskemét, **Rákóczi út 4. szám** alatti épület Rákóczi út felőli **homlokzatának** járdaszinttől első emeletig történő további állagromlást ebből fakadó esetleges balesetveszélyt megakadályozó munkák azonnali elvégzése, terven meghatározott színkód alapján.

Bizonylat	Sorszám	Megnevezés	Összesen (nettóban)
BE/6167/24	21	Belső festési munkák Rákóczi út 4	2 281 300
BE/6168/24	22	Homlokzati munkák Rákóczi út 4	1 407 785

A **Szabadság tér 5. szám** alatt a Kft tulajdonában lévő zárt udvaron lévő cukrászüzemként üzemelő épület fő homlokzatának eresz deszkázatig történő további állagromlást ebből fakadó esetleges balesetveszélyt megakadályozó munkák azonnali elvégzése a meglévő falszínnel azonosra történő festéssel.

A legnagyobb összegű **rendkívüli befizetés** 2024. évben a Kossuth tér 5. szám alatti üzletbérleménynél fordult elő **812 E Ft** összegben, illetve a Rákóczi út 14. szám alatti társasház lakógyűlése az üzletre vetítve **669 E Ft** összegben célbefizetést szavazott meg.

adatok forintban

Közös költség	Biztosítás	Felújítási alap	Rendkívüli befizetés	Összesen
17 129 322	753 522	3 228 870	1 480 802	22 592 516

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

A **Rákóczi út 34. szám** alatt található **Hentesüzletet** üzemeltető bérlőnk 2023. december végén a kötődobozból szivárgó füstre lett figyelmes. Egy esetlegesen kialakuló tűz megelőzésének céljából áramtalanította az üzletet. A romlandó áru védelme és az üzletmenet fenntartása érdekében a bérlő elvégezte a szükséges felújítást, melynek során az érintett szakaszon elvégezték a régi alumínium vezetékrendszer új rézvezetékre történő cseréjét, valamint festési, javítási munkákat is. Az elvégzett **villamoshálózat felújításának** következtében szintén **bérbetudás** érvényesítésére került sor. A beruházással kapcsolatosan mindösszesen **305 E Ft** költség merült fel, mely összeg az érintett üzletre ráaktiválásra került.

Az **Arany János utca 6. szám** alatti ingatlanban az AV-Land Kft. már a korábbi években teljeskörű, komplett átalakítást végzett, azonban az épület másik szárnyában lévő, egykori raktárhelyiség felújítása nem történt meg, csak a nyílászárókat cserélték le. A helyiség sokáig funkció nélkül üresen állt. A vevői igények alapján további bővítés vált szükségessé, aminek következtében a munka folytatása mellett döntöttek a bérlők és egy **új, modern bemutatótermet hoztak létre**, mely beselőépítészeti kialakítását tekintve a fő üzlethelyiséggel azonos jellemzőkkel bír. A kivitelezés előtt Társaságunk és a bérlő között írásbeli megállapodás jött létre, ami alapján a **bérleti díjukba szeretnék betudni** az elvégzett felújítás költségeit. Így értéknövelő beruházásként **1 769 E Ft** ráaktiválást eszközöltünk az üzletre.

Az **Arany János utca 8. szám** alatti ingatlanban a 2022. októberében bekövetkezett nagyon jelentős távhőszolgáltatási díjemelés miatt, bérlői kérésre a szolgáltató leállította a fűtést. A téli időszakban történő üzemeltetéshez új alternatívára volt szükség. A választás hűtő-fűtő klímaberendezés telepítésére esett. A bérlő által telepíteni kívánt **klímaberendezések szerelése** a Társaságunk által végrehajtott villamospotenciál-fejlesztés következtében lehetővé vált, így a kivitelezés a megállapodás megkötését követően elkezdődött. A

kivitelezési munkák során egy 2,5 kW és egy 3,5 kW teljesítményű készülék került beüzemelésre. A Társaságunk és a bérlo között létrejött írásbeli megállapodás alapján a készülékek 50 %-os **bérbetudással** a KIK-FOR Kft. tulajdonába kerülnek, azonban a működtetésből származó karbantartási- és üzemeltetési költségek a bérlo terhelik. A **klímák összértéke 486 E Ft**, melyek Társaságunk tárgyi eszközei közé bevételezésre kerültek.

A **Csányi János körút 14.** szám alatti ingatlan második emeletén található 208 m² alapterületű ingatlanrész vonatkozásában bérleti jogviszony áll fenn a KIK-FOR Kft. és a **Kecskeméti Városfejlesztő Kft.** között 2015. január 01. napjától. Az irodahelyiség ablakszerkezetei az 1960-as években kerültek beépítésre. A régi, egyesített szárnyú ablakok rossz hő- és hangszigetelő tulajdonsággal rendelkeztek, továbbá az elvetemedett szerkezet több esetben is átengedte a csapadékvizet. Döntés született arról, hogy az irodában lévő **ablakszerkezet cseréjét** el kell végezni, ugyanis hőtechnikailag nem megfelelő, a régi, merev acélszárny nem csukható, így a téli időszakban is jelentős a hőveszteség. Az új ablakszerkezet kombinált szerkezettel készült el, a külső héj alumínium, a belső héj pedig fa. A munkavégzést követően festési és takarítási feladatok elvégzése is történt. A munkálatok teljes költsége **5 309 E Ft**, ami a 1232. *Nem lakás céljára szolgáló helyiségek* főkönyvi számra aktiválásra került.

A **Kéttemplom köz 7.** szám alatti ingatlant a **Tepsi Bár Kft.** bérli. A bérlo kérelmet nyújtott be Társaságunk felé bérletidő-kedvezmény igénylése céljából, tekintettel az általa eszközölt felújításra, ami fűtőkorszerűsítést, klimatizálást, valamint az elszívó- és szellőzőrendszer korszerűsítést foglal magába. A felújítás során **2 db Sinclair DC 3.4 kW típusú klíma** került beszerelésre. Társaságunk és a bérlo között írásbeli megállapodás jött létre, ami alapján a készülékek **bérbetudással** a KIK-FOR Kft. tulajdonába kerülnek, azonban a működtetésből származó karbantartási- és üzemeltetési költségek a bérlo terhelik. A klímák összértéke **579 E Ft**, melyek Társaságunk tárgyi eszközei közé a bérlo által kiállított 2024. augusztus 18-ai teljesítésű számla alapján bevételezésre kerültek.

A **Kéttemplom köz 12.** szám alatti ingatlant bérlo **Kft.** jelezte Társaságunk felé, hogy az üzlethelyiségben lévő klímaberendezés nem működik. A hivatalos szakvélemény dokumentálja, hogy a készülék nem javítható, ezért a berendezés cseréje javasolt. Egy **Gree UM6 inverteres 5,3 kW-os klíma** szett (2 db) került beszerelésre. A klímák összértéke 1 265 E Ft. Társaságunk és a bérlo között írásbeli megállapodás jött létre, ami alapján a **bérlo által kifizetett költség 50 %-át** téríti meg Társaságunk **bérleti díjba történő betudás** formájában, így az egyik készülék a KIK-FOR Kft. tulajdonába kerül, azonban a működtetésből származó karbantartási- és üzemeltetési költségek a bérlo terhelik. A bérlo Társaságunk felé 2024. december 31-ei teljesítési nappal állította ki számláját, amely nappal a készülék a tárgyi eszközeink közé **633 E Ft** értéken bevételezésre került.

A **Rákóczi út 4.** szám alatti üzlethelyiség a nyári időszakban több időszak kiállításnak ad otthont, amelyek nagy népszerűségnek örvendenek a lakosság körében. Ennek hatására felmerült az ötlet, hogy a téli időszakban is lehetne kiállításokat, illetve előadásokat szervezni, amennyiben a helyiség fűtése biztosított. A főbejárat mellett üzletrész külön lezárásával egy kisebb kiállítótér létesítésére nyílt lehetőség, amelynek a fűtése a téli időszakban történő kihasználhatóság jegyében **hűtő-fűtő klímaberendezéssel** is megoldható. A kivitelezési munka során egy FISHER NORDIC – FSOAIF-NORD-123AE3 készülék (3,0 kW) került beszerelésre. A klíma értéke **709 E Ft**, ami Társaságunk tárgyi eszközei közé bevételezésre került.

Megnevezés	Bruttó érték (Ft)	2023. évi halmozott értékcsökkenés (Ft)	2024. évben elszámolt értékcsökkenés (Ft)	Nettó érték (Ft)
Vagyoni értékű jogok	939 567	870 000	69 567	0
Immateriális javak	939 567	870 000	69 567	0
Telek	12 561 000	0	0	12 561 000
Nem lakás célú ingatlanok	873 383 978	252 297 882	17 390 913	603 695 183
Műszaki berendezés	1 577 520	1 335 881	60 900	180 739
Egyéb felszerelések	20 377 606	13 853 068	1 693 483	4 831 055
Tárgyi eszközök	907 900 104	267 486 831	19 145 296	621 267 977
Befektetett eszközök összesen:	908 839 671	268 356 831	19 214 863	621 267 977

Az ágazat 291 557 E Ft árbevételt számolt el, 7 524 E Ft egyéb bevétel mellett. Míg a tárgyév során 82 673 E Ft összegű anyagjellegű és 55 996 E Ft személyi jellegű ráfordítás, valamint 19 337 E Ft elszámolt értékcsökkenést és 12 193 E Ft egyéb ráfordítást könyvelt. Az ágazatot a tárgy időszakban 20 917 E Ft általános költség **Az ágazat tárgyidőszaki üzemi eredménye 108 098 E Ft volt.**

III. Vagyongazdálkodási tevékenység ellátása

A 822/2006. (XII.14.) KH számú határozatban **Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése** az önkormányzati tulajdonú mezőgazdasági és egyéb művelési ágú ingatlanok hasznosítási feladatainak ellátása érdekében **a vagyongazdálkodási jogot**, vagyongazdálkodási jog létesítésével - az erre a célra létrejött vagyongazdálkodási szerződéssel - **a KIK-FOR Kft. részére adta át.** Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között 2007. január 31. napján kelt vagyongazdálkodási szerződést Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése többször is módosította, majd a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 234/2023. (XII.7.) határozatával elfogadott módosításokkal egységes szerkezetbe foglalta. A 2024. január 1. napjától hatályos **Vagyongazdálkodási szerződés alapján a tulajdonos KMJV Önkormányzat 123 313 E Ft értékben adott át vagyongazdálkodásba területet.** A vagyongazdálkodó Kft. a szerződésben foglalt kötelezettségének eleget téve a 2024. évre szóló vagyongazdálkodási koncepcióját elkészítette, annak előterjesztését a Kecskemét Megyei Jogú Város Képviselőtestülete a 21/2024. (II.15.) számú KH határozatával elfogadta.

A vagyongazdálkodási szerződés legutóbbi módosítására a 219/2024. (XII.12.) számú közgyűlési határozattal került sor. A szerződésben foglalt kötelezettségének eleget téve a vagyongazdálkodó a 2025. évre szóló vagyongazdálkodási koncepcióját elkészítette.

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyongazdálkodási Csoportja részére megküldjük az önkormányzati vagyongazdálkodási ágazat gazdálkodásának elszámolását tárgyidőszakra. A KIK-FOR Kft. a vagyongazdálkodási ágazat tevékenységének eredményességét bemutató kimutatását a 2024. február 19. napjától hatályban lévő vagyongazdálkodási szerződésnek, valamint az előző évek gyakorlatának megfelelően elkészítette. Társaságunk az adott évben **pénzügyileg realizálódott, teljesített bevételeket és költségeket mutatja ki az elszámolásában.**

2024. évben elvégzett főbb vagyongazdálkodási tevékenység felsorolása:

- A külterületi mezőgazdasági ingatlanok bérbeadásával történő folyamatos hasznosítása, leendő bérlőkkel történő egyeztetés és azok tájékoztatása a haszonbérleti szerződéssel kapcsolatosan.
- Haszonbérleti szerződések megkötése, illetve megkötött szerződések módosítása.
- Folyamatos helyszíni bejárás külterületi ingatlanok értékelése miatt beadott vételi kérelmek alapján.
- Vagyongazdálkodási tevékenységgel kapcsolatos általános ügyintézés.
- 2024. évi vagyongazdálkodási koncepció elkészítése, a koncepció elfogadásával kapcsolatosan részvétel az illetékes bizottsági üléseken és közgyűlésen.
- A Kecskemét, Kurucz krt. 3. szám alatti ingatlan birtokbavételi eljárásának lebonyolítása, közműátírás intézése.
- A Kecskemét, belterület 21825/259, 19506, 11622/531 és a 10635/4 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanok forgalmi értékének becslése, pályázati kiírás elkészítése bizottsági és közgyűlési előterjesztéshez.
- Vagyongazdálkodási jogról lemondó nyilatkozatok elkészítése, földhivatali eljárás lebonyolítása.
- Kecskemét, 2998/1 hrsz. alatt nyilvántartott, Dózsa György utcában található felszíni parkolók és garázsok bérbeadásával kapcsolatos megbeszélések az ügyfelekkel, személyes iratok bekérése, szerződések elkészítése, aláírása, a bérelt területek bérlő változásával kapcsolatosan bérleti jog megszüntetéséről szóló szerződések elkészítése.
- A fenti ingatlan folyamatos karbantartása, hiba elhárítások és kisebb felújítások elvégzése..
- Területalapú támogatás igénylése, két alkalommal személyes egyeztetés a Bács-Kiskun Vármegyei Agrárkamarával.
- A területalapú támogatásról szóló határozatok ellenőrzése. Parlagfű mentesítés intézése.
- Vállalkozási szerződések megkötése.
- Folyamatos kapcsolattartás a vagyongazdálkodott ingatlanok tulajdonosának képviselőivel.
- Kecskemét, Zöldike utcában és a Halasi úton víz- és csatornabekötés intézése.
- Értékelő nyilatkozat kiadása közösségi ház, valamint elővásárlási jog gyakorlása ügyében.
- Helyszíni szemle, felmérés Kecskemét, Zsinór utca 4. szám alatt.
- Feljegyzés készítése Kecskemét, Zsinór utca 4. szám alatti ingatlan értékéről.
- Ingatlanforgalmi szakértői vélemény elkészítése hat ingatlan vonatkozásában; azok megküldése a tulajdonos részére.

- Vagyongkezelt ingatlanok adategyeztetése a vagyongkezelői szerződés módosítása tárgyában.
- Számlázáshoz indexálás, valamint a számlázandó tételek kigyűjtése.
- 2024 és 2025. évi költségvetéshez a vagyongkezelt ingatlanokat érintő adatok szolgáltatása.

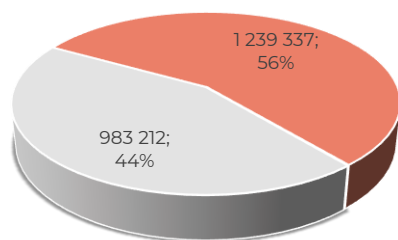
Megnevezés	2023. év						2024. év					
	Ingatlan nagysága (m²)	Ingatlan száma (db)	Ing. bruttó értéke (E Ft)	Ebből haszonbérbe adott		Változás 2022. évhez képest	Ingatlan nagysága (m²)	Ingatlan száma (db)	Ing. bruttó értéke (E Ft)	Ebből haszonbérbe adott		Változás 2023. évhez viszonyítva
				(m²)	db					(m²)	db	
Külterületi mezőgazdasági	2 208 938	268	46 159	1 256 661	107	-71 472	2 222 549	278	74 843	1 239 337	102	13 611
Beépítetlen belterületi	98 339	57	73 794			-19 584	114 729	60	168 295			16 390
Összesen	2 307 277	325	119 953	1 256 661	107	-91 056	2 337 278	338	243 138	1 239 337	102	30 001

A rendelet 16. § (1) bekezdése alapján *aa)* mezőgazdasági rendeltetésű ingatlant és *ab)* beépítetlen területet tart nyilván a Kft.

A *jelentős mértékű vagyonnövekedést* eredményező ingatlanok vagyongkezelésbe adása, egy ingatlan tulajdonjog elbirtoklása és egy ingatlan helyrajzi számának megszűnése mutatkozik az állományi változásban. A megszűnt helyrajzi szám helyett telekalakítás következtében létrejött egy új helyrajzi szám, ami **14 E Ft** összegben jelentett **aktiválást**. Mindezeket a változásokat lekövetve **2024. december 31. napján a vagyongkezelésben lévő tárgyi eszközök 243 138 E Ft értékben szerepelnek** nyilvántartásunkban, amelyből a földterületek értéke 207 352 E Ft.

A mezőgazdasági területeket a Kft. haszonbérbeadás útján hasznosítja.

Vagyongkezelt külterületi mezőgazdasági ingatlanok hasznosítás szerinti megoszlása 2024. évben



■ Nincs haszonbérbe adva ■ Haszonbérbe adott

A Kft. a vagyongkezelésébe vett vagyongkezeléséből, működtetéséből származó bevételeit, illetve közvetlen költségeit és ráfordításait elkülönítetten, az U7 üzemmódon tartja nyilván.

A KIK-FOR Kft. az önkormányzati vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen gazdálkodott az időszak alatt.

Az ágazat *számviteli törvénynek megfelelő elszámolása alapján* 24 324 E Ft nettó árbevételre realizált, 2 426 E Ft egyéb bevételre elérve. A tárgyév során 12 976 E Ft összegű anyagjellegű, és 18 250 E Ft személyi jellegű ráfordítás, valamint 2 526 E Ft elszámolt értékcsökkenés és 328 E Ft egyéb ráfordítás merült fel. Az ágazatot 4 974 E Ft általános költség terhelte, az időszak üzemi, üzleti eredménye -12 304 E Ft volt.

A vagyongkezelési tevékenység **penzügyi elszámolását** követő megbízási díj összege

Időszak	Bevétel	Kiadás	Megbízási díj
2024. I. negyedév	4 929 308	3 973 778	955 530
2024. II. negyedév	2 551 120	4 107 908	- 1 556 788
2024. III. negyedév	2 762 755	4 442 981	- 1 680 226
2024. IV. negyedév	10 268 589*	10 714 168	- 445 579
2024. év összesen	20 511 772	23 238 835	- 2 727 063

*A **7573 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben a **Jogar utcán** található vagyonekezelte ingatlant a KIK-FOR Kft. tárolási célra használja. A KMJV Önkormányzata által megküldött, 12570-7/2023 ügyiratszámön nyilvántartott tájékoztató levél tartalmának megfelelően a pénzügyi elszámolásban feltüntetésre került egy kalkulált („elmaradt bérleti díjjal” egyező) bevétele.

A Kecskemét **7573 hrsz-ú, Jogar utcán található**, vagyonekezelés alatt álló ingatlant Társaságunk tárolási célra használja. A terület kerületének mintegy negyedét 2023. évben betonoszloppal tűzdelt, dróthálós **kerítés**elemmel láttuk el. A beruházás aktivált értéke **875.170,- Ft**, elszámolt értékcsökkenése **17.556,- Ft**, így 2024. december 31-én **857.614,- Ft nettó** értéken szerepel könyveinkben. Az érintett ingatlan közműfejlesztésével kapcsolatosan eddig felmerült **hálózati fejlesztést 386.365,- Ft értékben befejezetlen beruházásként** tartjuk nyilván.

A vagyonekezelő a vagyon felújításáról, pótlólagos beruházásáról legalább a vagyoni eszközök elszámolt értékcsökkenésének mértékéig köteles gondoskodni és e célokra az értékcsökkenésnek megfelelő mértékben tartalékot képezni.

Lekötött tartalék összege

Sor-szám	Megnevezés	Tárgyévi lekötött tartalék összege	Vagyonekezelésbe adás óta képzett lekötött tartalék összege
1	Batthyány utca 22. fsz. 124 lekötött tartalék	188 082	1 743 237
2	Aradi vértanúk tere 2. fsz. 62 lekötött tartalék	47 934	444 407
3	Dózsa György úti parkoló	66 604	72 261
4	Dózsa György úti automata kapu	97 689	105 986
5	Kurucz körút 3. lakóház, udvar	169 122	169 122
6	Platán utcai műfüves labdarúgópálya	27 656	27 656
7	Műfüves labdarúgópálya használati joga	110 607	110 607
8	Kerítés	92 202	92 202
Összesen:		799 896	2 765 478

2024. december 31. napjáig elszámolt értékcsökkenés és a fordulónapi nettó érték

Megnevezés	Hrsz.	Bruttó érték	Elszámolt értékcsökkenés			Nettó érték
			Vagyonekezelésbe adás napjáig	Vagyonekezelésbe adás napjától 2023.12.31-ig	Tárgyév	
Aradi vértanúk tere 2. fsz. 62.	3791/21/A/62	2 396 901	530 985	396 473	47 934	1 421 509
Batthyány u. 22. fsz. 124.	192/1/A/123 72/227-ed	9 404 200	2 166 320	1 555 155	188 082	5 494 643
Dózsa Gy. út 19-21. parkoló	2998/1	3 330 150	33 393	5 657	66 604	3 224 496
Dózsa Gy. út 19-21. sorompó	2998/1	675 555	47 770	8 297	97 689	521 799
Kurucz krt. 3. lakóház, udvar	1310	8 456 090	472 152	0	169 122	7 814 816
Műfüves labdarúgópálya	15378/95	1 382 613	175 685	0	27 656	1 179 272
Műfüves labdarúgópálya használati jog	15378/95	5 530 453	702 750	0	110 607	4 717 096
Kerítés	3232/2	4 610 000	1 370 994	0	92 202	3 146 804
Összesen:		35 785 962	5 500 049	1 965 582	799 896	27 520 435

A **vagyongazdálkodási részleg** gyarapodott egy **LADA 4*4 1.7 URBAN személygépjárművel 3 314 E Ft** értékben. Ezzel a beszerzéssel az volt Társaságunk célja, hogy a vagyonekezelésbe kapott külterületi ingatlanok helyszíni bejárása könnyebben megvalósítható legyen.

Fordulónapi követelésállomány alakulása

A vagyonekezelési divízió fordulónapi követelésállománya stagnálást mutat. A bázis év fordulónapján 3 224 E Ft volt.

Határidőn belül	0-30	31-60	61-90	91-180	181-365	366-	Összesen
4 114 710	- 504 635	-	200 250	27 749	38 200	204 649	4 080 923

adatok forintban

Elszámolt értékvesztés	Mérleg szerinti vevő állomány
204 649	3 876 274

Határidőn belül, vagyis a tárgyévet követő fizetési határidőre esedékes a kintlévőség legnagyobb tétele a terület haszonbérbeadásának ellenértéke. Elszámolt értékvesztés 205 E Ft összege az éven túli vevő tartozás.

IV. Egyéb tevékenység

A KIK-FOR Kft. egyéb tevékenysége ágazata tartalmazza Homokbánya 240 db lakóingatlan üzemeltetési feladatainak ellátását.

Homokbányai lakóingatlanok lépcsőházanként

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

Homokbánya térségében lévő Megbízási szerződés szerint üzemeltetett lakóingatlanok A Megbízási szerződés alapján bérbeadással hasznosított lakások 69 %-a költségalapú-pályázat útján adható bérbe, míg 31 %-a bérlőkijelölési joggal érintett lakóingatlan. Homokbányán mindösszesen 240 darab lakással rendelkezünk jelenleg, amelyből 75 darab ingatlan bérlőkijelölési joggal rendelkező lakás, a többi 165 darab ingatlan költségalapú-pályázat útján adható bérbe. KMJV Polgármesteri Hivatala a 5140-2/2021. számú ügyiratban 2021. szeptembertől 1 375 980,- Ft + ÁFA/hó/ütem összegre emelte a homokbányai háztömbök üzemeltetésére vonatkozó megbízás díját. A tevékenység ellátása során főként takarítás, gondnoki tevékenység, kazán felügyelet és karbantartás, valamint személyi jellegű ráfordítások merülnek fel, így a megbízás végzése nullszaldós.

Homokbánya lakbérbevétel és kiadás alakulása

adatok forintban

Megnevezés	Lakbér számlázás (bevétel)	Pénzügyileg kiegyenlített (kiadás)	Különbözet
I. ütem	41 155 832	41 294 609	-138 777
II. ütem	32 540 450	32 181 770	358 680
Összesen	73 696 282	73 476 379	219 903

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a munkaerőpiaci mobilitást elősegítő munkásszállás építéséhez nyújtható támogatásról szóló 23/2017. (II. 3.) Korm. rendelet alapján szálláshely kialakítására támogatást nyert el, az épület műszaki átadás-átvétele 2020. január 29-én sikeresen lezárult. Az önkormányzat a támogatásból megvalósuló szálláshely bérbeadására bérleti szerződést kötött Kecskemét nagy vállalatával. A bérlet keretében összesen 300 fő elhelyezésére is alkalmas épületben szerződés szerint 138 fő elhelyezése vált biztosítottá. Az épület **karbantartási-, az üzemeltetéséhez kapcsolódó portaszolgálati és ügyfélkezelési adminisztrációs feladatokat, valamint a dolgozói apartmanok takarítási feladatait** a KIK-FOR Kft. látta el, melyhez meghatározott számú munkavállaló foglalkoztatását (volt regisztrált álláskeresőket vett állományba) vállalta, ezzel a szerződés 4.4. pontja alapján a minimum 5 fő napi 8 órában történő foglalkoztatását.

Megnevezés	U35	U36	2024. év összesen
Bevétel	28 353 720	18 719 421	47 073 141
Egyéb bevétel	105 000	0	105 000
Bevétel összesen	28 458 720	18 719 421	47 178 141
Anyagköltség	152 961	159 691	312 652
Igénybe vett szolgáltatás	3 049 336	1 215 830	4 265 166
Egyéb szolgáltatás	3 020	3 180	6 200
Bruttó bér	8 804 144	14 737 049	23 541 193
Személyi jellegű egyéb kifizetés	866 751	925 974	1 792 725
Bérlőjuttatások	1 146 931	1 655 648	2 802 579
Értékcsokkenés	211 055	10 040	221 095
Egyéb ráfordítás	0	0	0
Kiadás összesen	14 234 198	18 707 411	32 941 610
Tárgy évi eredmény	14 224 522	12 010	14 236 531

KMJV Önkormányzata, mint megrendelő az üzemeltetési, szolgáltatási csomag egyes elemeit tekintve a takarításra nettó 14 255 E Ft, a portaszolgálat biztosítására nettó 14 097 E Ft, a karbantartási keretszerződésre 14 592 E Ft, mindösszesen nettó 42 945 E Ft pénzügyileg teljesített bevételt biztosított a KIK-FOR Kft-nek az időszak alatt. A homokbányai dolgozói apartmanszálló feltöltöttsége: a lakott napok száma az MBMH Kft. részéről 11 716 nap, a BKM-i Kórház részéről 0 nap és KIK-FOR KFT részéről 0 nap volt, így összesen 11 716 nap. Az 138 férőhelyes apartmanszálló 1-12. havi kapacitásához viszonyítva a **11 716 lakott nap 23,45 %-os a kihasználtságot mutat.**

Egyéb tevékenység ágazat ráfordításai között jelenik meg a volt „Tó Hotel” épületkomplexumában és területén végzett fenntartási feladatok ellátása. A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 113/2021. (X.21.) határozatában döntött a kecskeméti 10981/1 hrsz-ú, 1 ha 4923 m2 területű, „kivett szálloda” elnevezésű ingatlan üzemeltetési jogának ingyenes átruházásáról. Az ingyenes hasznosítási szerződés 2021. december 31-én lépett hatályba. A szerződés értelmében az ingatlan üzemeltetése, szabályszerű működtetése, karbantartása, állagának megóvása a KIK-FOR Kft. kötelessége. 2024. évben Tó hotel költsége 2024 évben 49 E Ft költség merült fel, 6 munkaórában 1 fő villanyszerelő dolgozott (munkalapszám: M5097/2024). A kapcsolószekrénybe 1 db almérő beépítését, valamint a főbejárat ajtózárra ellenőrzését és olajozását végezte.

Bogács bevételeit és kiadásait az egyéb ágazat tartalmazza. A kihasználtsága a sokévi átlagnak megfelelő volt, 321 vendégéjszakát töltöttek az igénybe vevők Észak-Magyarország gyorsan fejlődő, ugyanakkor falusi hangulatát megőrző üdülőfalujában a termálfürdő szomszédságában. Bogács bevétele stagnálást mutat, mely visszaforgatásra került a szükségszerűen felmerülő karbantartási és fenntartási feladatok ellátásába. Az utca fronti kerítés és oszlopok festése megtörtént, a faházak összes külső és belső nyílászáróinak javítása, passzítása és zárjavítása is. A főépületben selejtezésre került 4 ágy, melyek helyére 2 oldaltámlás és 2 sima heverő kerül.

Megnevezés	Összesen
Bevételek	1 511 704 Ft
Közvetlen költségek	4 964 747 Ft
Eredmény	-3 453 043 Ft

Egyéb hasznosítás alá vont saját tulajdonú ingatlanok

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, a KIK-FOR Kft. tulajdonosaként 132/2018. (VI.21.) határozatában 2018.07.15. időpontra vonatkozóan ingatlanokat adott apportba a társaság részére. A 2018. évi apportálás célja, hogy az ingatlanokat kizárólag lakások kialakítása, és azok bérbeadás útján történő hasznosítása céljára hasznosíthatja a Kft. Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesterének 690/2020. (XI.24.) határozata a 132/2018. (VI.21.) határozatot módosította, az alábbiak szerint: **a Társaság kizárólag lakások kialakítása, és azok bérbeadás, vagy ingyenes használatba adás** útján történő hasznosítása céljából használhatja.

A Közgyűlés **143/2024. (IX.12.) határozata alapján**, a 2024. december 17. napján létrejött ajándékozási szerződés eredményeképpen a KIK-FOR Kft. kizárólagos tulajdonát képező kecskeméti 7059/2/A/1 hrsz-ú, természetben Kecskemét, **Csilléry utca 9-11. fszt. 1. szám alatti ingatlan KMJV Önkormányzata tulajdonába visszakerül** azzal a céllal, hogy az ingatlant a Magyar Máltai Szeretetszolgálat részére ingyenesen tulajdonba adja önkormányzati feladatok ellátása céljából. Így a könyveinkben 12130008 leltárszámon nyilvántartott telek 1 030 E Ft értékben, a 12350064 leltárszámú lakás pedig 3 460 E Ft könyvszerinti értékben kivezetésre került. **Mindezek alapján összesen 4 490 E Ft összegű** vagyon csökkenés **ráfordításként** történő elszámolása jelenik meg az egyéb ágazaton.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Bruttó érték (Ft)	Bruttó érték csökkenés 2024. évben (Ft)	Bruttó érték 2024.12.31-én (Ft)	2023. évig halmozott értékcsökkenés (Ft)	Terv. szerinti értékcsökkenés 2024. évben (Ft)	Értékcsökkenés kivezetés 2024. évben (Ft)	2024.12.31-ig elszámolt halmozott értékcsökkenés (Ft)	Nettó érték (Ft)
Csilléry 9-11. fsz. 1. - telek	1 030	1 030	0	0	0	0	0	0
Csilléry 13-15. fsz. 4. - telek	1 030	0	1 030	0	0	0	0	1 030
Csilléry 13-15. I/8. - telek	1 030	0	1 030	0	0	0	0	1 030
Serfőző u.1. - telek	2 100	0	2 100	0	0	0	0	2 100
Telek összesen:	5 190	1 030	4 160	0	0	0	0	4 160
Csilléry 9-11. fsz. 1.	3 970	3 970	0	434	76	510	0	0
Csilléry 13-15. fsz. 4.	3 970	0	3 970	434	79	0	513	3 456
Csilléry 13-15. I/8.	4 770	0	4 770	521	95	0	616	4 153
Serfőző u.1. - lakás	4 000	0	4 000	437	80	0	517	3 482
Ingatlanok összesen:	16 710	3 970	12 740	1 827	331	510	1 647	11 092
Mindösszesen	21 900	5 000	16 900	1 827	331	510	1 647	15 252

3 db egyéb hasznosítási eljárás alá vont lakóingatlanok tárgyi eszköz állományának nettó értéke a Kft. mérlegében szereplő tárgyi eszköz értékének ca. 0,7 %-át adja.

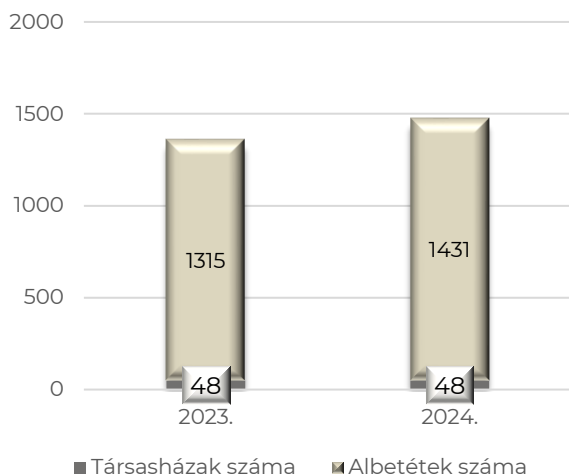
Az apportba kapott ingatlanok állománya a tárgyévben csökkent. **2024. március 28.** napján értékesítésre került a 1232. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek között nyilvántartott **Gizella tér 1/b alatt található ingatlan** (hrsz.: 8000/2/A/5) 36 000 E Ft vételáron. Az ingatlan könyvszerinti értéke kivezetéskor 194 E Ft volt. **Az értékesítés egyéb bevétele 35 835 E Ft volt.**

Az egyéb tevékenység ágazat 201 811 E Ft bevételt és 40 460 E Ft egyéb bevételt mellett 126 126 E Ft összegű anyagjellegű, és 57 250 E Ft személyi jellegű ráfordítás, valamint 1691 E Ft időszaki elszámolt értékcsökkenést és 6022 E Ft egyéb ráfordítást számolt el. Az ágazatot 27 104 E Ft általános költség terhelte, **az időszak üzemi eredménye 24 155 E Ft.**

Az egyéb ágazaton mutatjuk be a részesedés értékvesztésének tárgy évi 72 264 E Ft összegét.

V. Társasházkezelési ágazat 2024. évi tevékenységének bemutatása

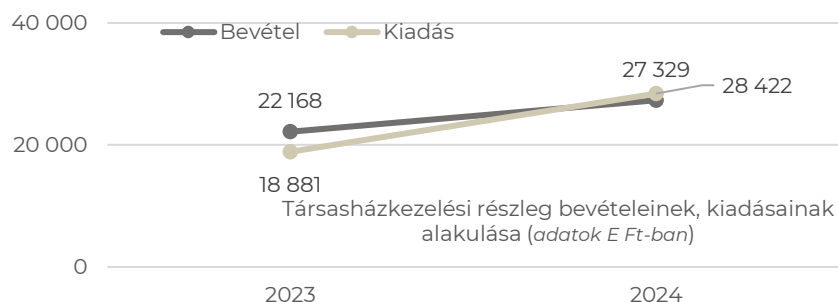
Társasházak albetét száma 2023-2024.év között



A tárgyévben a bevételek 23 %-os emelkedése figyelhető meg az albetét szám növekedésével összefüggésben. A 2023. évi bázis időszak során a **kezelt társasházak száma stagnált**, ugyanakkor az albetét számában 8,8%-os 116 darabszámú albetét bővülés valósult meg. A Csilléry utca 9-15. számú társasház Cégünk 2024.04.30-ig kezelte. Új megbízások a Wesselényi utca 2. (2024.04.01-től) és a Petőfi Sándor utca 18. (teljes társasházként 2024.02.01-től) szám alatti társasházak feladatainak ellátása.

A KIK-FOR Kft. a társasházkezelési tevékenységét döntő részben az értékesített önkormányzati lakásokból alakult társasházközösségek szerződéses megbízásai alapján végzi. A társaság tevékenységi körén belül a társasházkezelési üzletág elérte kapacitása csúcsát, így fordulónapra szólóan 48 db társasházban mintegy **1431 db lakás, üzlet és iroda, valamint garázs közös képviseletét látja el**, mely magába foglalja a teljeskörű ügyintézői és számviteli szolgáltatás nyújtást, valamint a műszaki támogatást is.

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



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

Elmondható, hogy a KIK-FOR Kft. által kezelt társasházak jelentős hányada elavult műszaki állapotban van, a lakóközösség körében pedig a felelős tulajdonosi szemléletmód kialakulóban van. Társasházkezelőként éppen ezért célkitűzésünk, hogy a házak általános műszaki állapotát javítsuk. Ennek körében a halasztást nem tűrő beavatkozásokat lehetőség szerint azonnal elvégezzük, a közép- és hosszútávon ütemezhető feladatok

vonatkozásában pedig egyrészt megfelelő irányt kijelölő közgyűlési határozatokat terjesztünk elő, másrészt társaságunk közreműködik a felújítási munkákhoz szükséges anyagi források megtalálásában.

Az ágazat kintlévőségének alakulása 2024. december 31. napi fordulónappal jelentősen csökkent az előző év fordulónapjához képest. A **Wesselényi utca 5.** szám alatt található társasház nem rendezte tartozását határidőben, ezért az ágazati 90 napon belüli kintlévőség 60 E Ft volt, így kismértékben emelkedett a bázis időszak fordulónapjához viszonyítva.

Az ágazat 27 329 E Ft bevételt realizált az év során, 3 569 E Ft összegű anyagjellegű, és 24 748 E Ft személyi jellegű ráfordítás, valamint 105 E Ft időszaki elszámolt értékcsökkenés elszámolása mellett. Az ágazatot 4 195 E Ft általános költség terhelte, az üzemi (üzleti) eredménye **- 5 287 E Ft.**

VI. Külső vállalkozási tevékenység

2024. évben az önkormányzathoz közvetlenül vagy közvetetten kapcsolódóan kapott munkát a Kft. Pl. Hetényegyháza, Kossuth Lajos u. 83. szám alatti, Hetényegyházi Művelődési Ház homlokzat részleges vakolási és festési munkáit a játszótér felőli két homlokzatra vonatkozólag.

Megnevezés	Nettó összeg
Bevételek összesen	1 760 834
Kiadások összesen	1 674 840
Közvetlen Eredmény	85 994

A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat és a KIK-FOR Kft. között, 2024. augusztus 13-án létrejött, KFI-001225-1/2024 iktató számú Vállalkozási Szerződés alapján a 6000 Kecskemét, Homokbánya 21887, 2888 és 21889 hrsz-ú ingatlanok részleges bekerítése. A teljesítés igazolás és az azt követő műszaki átadás-átvételt követően kiállításra került az GYE/116/24 számú számla, a Kecskemét, Homokbánya 21887, 2888 és 21889 hrsz-ú ingatlanok részleges bekerítésére vonatkozóan, melynek összege 4.282.512, - Ft + ÁFA volt.

Az SOS-Gyermekfalu Magyarországi Alapítványa és a KIK-FOR Kft. között 2024. augusztus 5-én létrejött, KFI-001656-3/2024 iktató számú Vállalkozási Szerződés alapján a 6000 Kecskemét, Széchenyi sétány 4. III/314.; IV/403.; IV/429. szám alatti lakásingatlanok összes helyiségét érintő teljeskörű villamos, a konyhai helyiséget érintő gépészeti és építőmesteri felújításra került sor. Az összes helyiséget érintően villamos hálózat felújítása, konyhát érintő felújítások valósultak meg (villanytűzhely, beépített konyhabútor csere, berendezési tárgyak szerelvényeinek felszerelése, csaptelepek és szerelvényeinek felszerelése).

Megnevezés	Nettó összeg
Bevételek összesen	5 855 859
Kiadások összesen	4 507 785
Közvetlen Eredmény	1 348 074

Az ágazat 23 139 E Ft bevételt realizált, 490 E Ft egyéb bevétel mellett, állományváltozás - 152 E Ft volt a befejezetlen termelés állományváltozása (nyitó: 43 E Ft Bajcsy Zs. utcai társasház, Teleki 152 E Ft, Nyíri út 77. fsz 6. 4 E Ft és a Rákóczi út 10-12 17 E Ft, valamint a időszaki záró érték KTV 13 E Ft, Rávagy tér 6/A 12 E Ft, Rákóczi út 2. 1/3 37 E Ft-os összegének különbözetet) az év során 15 295 E Ft összegű anyagjellegű, és 17 096 E Ft személyi jellegű ráfordítás, valamint 2 113 E Ft időszaki elszámolt értékcsökkenés elszámolása és 465 E Ft egyéb ráfordítás mellett. Az ágazatot 5 043 E Ft általános költség terhelte, az ágazat üzemi eredménye **-16 535 E Ft.**

VI. Saját tulajdonú (lakó)ingatlanok 2024. évi hasznosítása
Téglás utca 5. szám alatti ingatlancsoport hasznosítása

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat a KIK-FOR Kft. tulajdonosaként 2014. január 1. napjától a Kecskemét, Téglás utca 5. szám alatti 21920/3 hrsz-ú ingatlant a Kft. számára a **353/2013. (XII.19.) számú közgyűlési határozat**ával apportálta. A Kft. a beruházás kivitelezésére felvett kölcsön összegét 2023. április 28-áig visszafizette, így **az ágazat bevételét tőke és kamatfizetés a tárgy év során nem terhelte.**

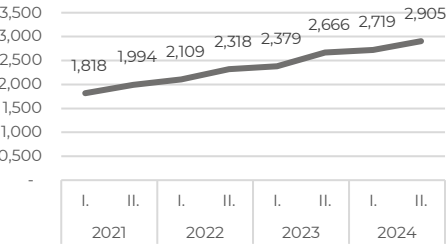
Bevételek alakulása

adatok E Ft-ban

Bevétel jogcím	"A" lépcsőház			"BC" lépcsőház			"ABC" lépcsőház		
	2023 év	2024 év	Index 2024/2023	2023 év	2024 év	Index 2024/2023	2023 év	2024 év	Index 2024/2023
Lakbér árbevétele	12 767	15 171	118,83%	21 708	28 965	133,43%	34 475	44 136	128,02%
Fűtés,-melegvíz árbevétele	1 365	1 710	125,27%	2 101	2 531	120,47%	3 466	4 241	122,36%
Működtetés bevétele	1 980	2 115	106,82%	4 586	6 119	133,43%	6 566	8 234	125,40%
Parkoló használat bevétele	54	97	179,63%	0	126		54	223	412,96%
Végrehajtás megtérült kamata és költsége	0	0		38	384	1010,53%	38	384	1010,53%
Óvadékból származó bevétel	213	0	0,00%	350	210	60,00%	563	210	37,30%
Egyéb befizetés karbantartásra	84	0	0,00%	137	136	99,27%	221	136	61,54%
Bérlőkijelölési jog	0	0		15 000	15 000	100,00%	15 000	15 000	100,00%
Értékvesztés visszaírás	85	0	0,00%	12	569	4741,67%	97	569	586,60%
Egyéb bevétel	8	0	0,00%	17		0,00%	25	0	0,00%
Pénzügyi műveletek bevétele	0	0		662	293	44,26%	662	293	44,26%
Összes bevétel	16 556	19 093	115,32%	44 611	54 333	121,79%	61 167	73 426	120,04%

Az értékesítés nettó árbevétele a bázis évhez képest 27,54 %-kal, abszolút összegben 12 723 E Ft-tal nőtt, ennek fő oka, **főként a BC-t érintő bérleti díj indexálás.** A bázishoz képest a lakbérbevételnél 28,02 %-os, a működési díj bevételnél 25,4 %-os, a fűtés és melegvízszolgáltatásnál 22,36%-os növekedés állapítható meg. Bevétel növekedést generált a parkoló rendbetételét követő hasznosítási szám emelkedése.

KSH lakbérindex 2021. I-II - 2024. I.II. negyedév (Dél-Alföldi régió megyei jogú városai) **bérleti díj egységnyi mértéke**



2024. január 12-én a KSH közzétette a 2023. évi inflációs rátát, melynek mértéke 17,6%. Az indexálást 2023. év január 1. és augusztus 31. között lakásbérleti szerződéssel rendelkező 26 bérlőnél végeztük el 2024. év január hónapban. Az indexálást követően a Téglás utca B-C lépcsőház ingatlanai esetén a bérleti díj 1 534 Ft/nm/hó, illetve 1 460 Ft/nm/hó, a szolgáltatási díj 324 Ft/nm/hó vagy 308 Ft/nm/hó-ra emelkedett a beköltözés időpontjától függően. Parkoló díjak esetében indexálás nem történt a kihasználtsági szint növekedése érdekében. 2024. év januárjában az indexálásról értesítőlevél került megküldésre a bérlőknek, valamint a bérlőkijelölési joggal rendelkező nagyvállalatnak. A februári számlában

került érvényesítésre a visszamenőleges emelés bérleti díj különbözete. A Téglás utca 5/A lépcsőház bérlői egyedi, hosszabb időszakra vonatkozó, jelentős összegű bérleti díj előleg megfizetése mellett kötnek bérleti szerződést cégünkkel.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	„A” lépcsőház			„BC” lépcsőház			"ABC" lépcsőház		
	2023 év	2024 év	2024/2023	2023 év	2024 év	2024/2023	2023 év	2024 év	2024/2023
Anyagjellegű ráfordítások	3 276	5 009	152,90%	7 954	10 929	137,40%	11 230	15 938	141,92%
Személyi jellegű ráfordítások	4 753	3 785	79,63%	9 475	9 191	97,00%	14 228	12 976	91,20%
Értékcsökkenési leírás	3 970	4 116	103,68%	5 414	5 670	104,73%	9 384	9 786	104,28%
Egyéb ráfordítások	292	292	100,00%	997	607	60,88%	1 289	899	69,74%
Pénzügyi műveletek ráfordítása	74	0		108	0		182	0	0,00%
Összesen:	12 365	13 202	106,77%	23 948	26 397	110,23%	36 313	39 599	109,05%

Az **anyagjellegű ráfordítások összege 15 938 E Ft,** mely 41,9 %-os emelkedést jelent a 2023. évi bázis adathoz képest. Az anyag- és energia költség eredménysonon a sok éves átlagadatnak megfelelően alakult a tárgyidőszaki érték. Eltérést az bázisidőszakhoz képest az okozza, hogy a gázszolgáltató a 2022 évre vonatkozó lakossági árszabás társasházi

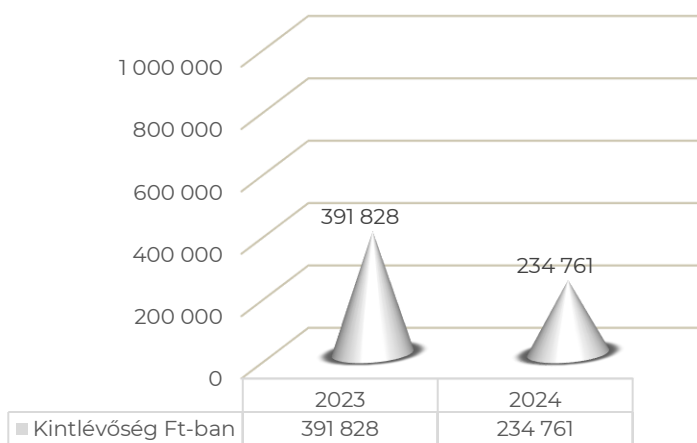
kedvezményét utólagosan 2023. I. félévben érvényesítette, így a bázisidőszak anyag- és energiaköltség tétele alacsony értéket mutat a korábbi évek- és a tárgyidőszak adataihoz képest. Az anyagköltség emelkedésének a másik oka a parkoló karbantartására vonatkozó anyagköltség, az egyenetlen felület zúzott kővel került feltöltésre. Az anyagjellegű ráfordítás legfőbb tétele az igénybe vett szolgáltatások összege. A bázisértékhez viszonyítva szinte azonos értéket mutat, melynek oka az, hogy a tárgyidőszakban elmaradt a 2023. I. félévben egyszeri költségként felmerült társasház alapítás költsége, viszont a külső szolgáltatók az inflációt beépítették díjaikba, ami emelkedést mutatott. Egyéb szolgáltatások értéke a bázisidőszakhoz hasonlóan alakult, viszont struktúrájában változás következett be; nagyobb részarányt képvisel a végrehajtás, fizetési meghagyás költsége.

A bérlők az áram és vízfogyasztásukat közvetlenül a szolgáltatónak fizetik. Ha a lakás megüresedik, akkor a KIK-FOR (tulajdonosként) kerül szerződéses kapcsolatba a szolgáltatóval és fizeti a lakóingatlan energiaellátásnak alapidóját, a karbantartási, felújítási munka esetén az áram és vízfogyasztás költségét. Ezen felül a Kft-t terheli a lakóház közös villamosenergia és víz fogyasztásának költsége.

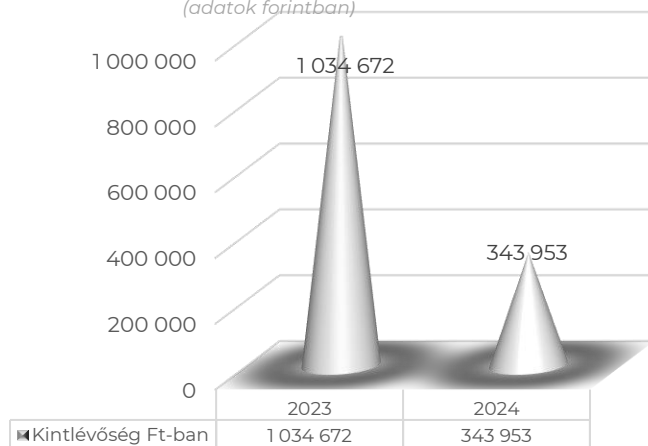
A személyi jellegű ráfordítás értéke 12 976 E Ft. A személyi jellegű ráfordítás felülvizsgálata miatt ezen ráfordítás esetén a csökkenés mértéke 8,8%, abszolút értékben 1 252 E Ft.

Az év egyik releváns feladata a követelésállomány kezelése volt, tekintve, hogy a 2021. december 31. fordulónapra vonatkozó kintlévőség mindösszesen 1 806 E Ft volt (594 E Ft, 1212 E Ft), mely jelentősen emelkedett az előző időszak fordulónapjához viszonyítva. 2022. december 31. fordulónapra vonatkozó kintlévőség 1 540 E Ft (305 E Ft, 1235 E Ft), mely csökkent az előző időszak fordulónapjához viszonyítva, eredményként értékeljük, hogy a vevőállomány jelentős csökkenését elérte a cég a bázis évhez viszonyítva is, úgy hogy a hasznosított ingatlanok száma is emelkedett a tárgyév alatt.

Téglás utca 5. "A" lépcsőház vevőkövetelés alakulása 2023-2024 év (adatok forintban)



Téglás utca 5. számú ingatlan "BC" lépcsőházának kintlévőségének alakulása (adatok forintban)



2024. december 31. napi üresen állás alakulása

Az üresen álló ingatlanok számában és összetételében változás következett be. 2023. december 31. fordulónapra vonatkozóan az A lépcsőházban 1 db, míg a BC lépcsőházban 13 darab ingatlan állt üresen a szükségessé vált karbantartási munkák elvégzése miatt, addig **2024. év fordulónapjára vonatkozóan 4 darab állt üresen.**

Sor-szám	Ingatlan adatai	Alapterület	Üresedés kezdő időpontja
1.	6000 Kecskemét Téglás utca 5. B. I. 6.	43	2024-06-14
2.	6000 Kecskemét Téglás utca 5. B. III. 16.	43	2024-10-24
3.	6000 Kecskemét Téglás utca 5. B. IV. 17.	43	2024-10-30
4.	6000 Kecskemét Téglás utca 5. C. fszt. 2.	43	2024-09-27
		172	

Az ágazat 56 834 E Ft nettó árbevételt és 16 299 E Ft egyéb realizált az év során, 15 938 E Ft összegű anyagjellegű és 12 976 E Ft személyi jellegű ráfordítás, valamint 9 786 E Ft időszaki

amortizáció és 899 E Ft egyéb ráfordítás mellett. Az ágazatot 5 712 E Ft általános költség terhelte, a **tárgyidőszak üzemi eredménye 28 494 E Ft**.

Társaságunk saját tulajdonát képezi a **Téglás utca 5.** szám alatt elhelyezkedő, 60 db lakást magába foglaló ingatlan, melyhez parkoló is tartozik. Az itt található **kapu automatizálását** valósítottuk meg **826 E Ft** összegben.

A Téglás utca 5. szám alatti ingatlancsoport tárgyi eszköz állományának összege a Kft. mérlegben szereplő tárgyi eszköz értékének ca. 20,57 %-át teszi ki.

adatok forintban

Megnevezés	Bruttó érték	2023. évig halmozott értékcsökkenés	2024. évi értékcsökkenés	Nettó érték
Téglás u. 5. telek	53 600 000	0	0	53 600 000
Téglás u. 5/A lakások	195 584 765	35 774 926	3 911 635	155 898 204
Téglás u. 5/BC lakások	262 562 000	40 337 128	5 251 234	216 973 638
Téglás u. 5. játszótér	1 079 500	1 079 500	0	0
Parkoló	378 515	0	0	378 515
Egyéb építmények	4 583 558	1 050 286	420 186	3 113 086
Műszaki berendezés	6 248 400	6 248 400	0	0
Egyéb gép, berendezés	429 200	0	31 456	397 744
Immateriális javak	83 100	83 100	0	0
Összesen	524 549 038	84 573 340	9 614 511	430 361 187

Mátis Kálmán utca 10. szám alatti tömbház lakóingatlanainak hasznosítása

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a KIK-FOR Kft. tulajdonosaként 2018. április 30-án, 2168 hrsz. alatt bejegyzett - 396 m² területű kivett lakóház, udvarként nyilvántartott - Mátis Kálmán utca 10. szám alatti ingatlant a Kft. számára az 56/2018. (IV.26.) számú közgyűlési határozatával apportálta, *bérbeadás útján történő hasznosítási cél megjelölésével*. A közgyűlés az apportálásra tekintettel az éves osztalékelvárás összegét 15 331 680,- Ft összegben határozta meg.

A KIK-FOR Kft. és Kecskemét meghatározó nagyvállalata között 2017. decemberében létrejött, bérlokkijelölési jog átruházásáról szóló szerződésben foglaltak szerint az ingatlantömb rendeltetésszerű használatra és beköltözésre alkalmas állapotba hozatala céljából felújította és bérbeadás útján hasznosítja a tömbház lakóingatlanait, melynek alapterülete 2 156,57 m². A KIK-FOR Kft. elkülönítetten szerepelteti a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti saját tulajdonú lakóingatlan hasznosításával kapcsolatos költségeket, ráfordításokat, bevételeket, az ingatlan bérbeadásból származó eredményt.

Az értékesítés nettó árbevétele a bázisévhez képest 19,91%-kal 6 947 E Ft-tal emelkedett. 2024. január 12-én a KSH közzétette a **17,6 inflációs rátát**. Az indexálást 2023. év augusztus 31-én lakásbérleti szerződéssel rendelkező 30 bérlőnél végeztük el 2024. év január hónapban. Az indexálást követően a bérleti díj 1 141 Ft/nm, illetve 1 086 Ft/nm, a szolgáltatási díj 313 Ft/nm vagy 297 Ft/nm-re emelkedett a beköltözés időpontjától függően. Tárolóhely díjak esetében indexálás nem történt. Februárban az indexálásról értesítőlevél került kiküldésre a bérlokknek és a nagyvállalatnak, a februári számlában került érvényesítésre a visszamenőleges emelés bérleti díj különbözete. Bérlokk felé egyszeri korrekciós emelést érvényesített a Kft. második ötéves bérleti ciklus kezdőnapján a félév fordulónapján. Az **egyszeri korrekciós bérleti díjemelés** mértéke a minimálbér és a garantált bérminimum előző 5 éves időszakban bekövetkezett emelkedése átlagával megegyező **13,7 %** volt.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. év	2024. év	Index
Lakbér árbevétele	20 961	25 135	119,91%
Működtetés árbevétele	5 680	6 432	113,24%
Vízdíj és fűtési díj bevétele	24	0	
Tárolók árbevétele	628	536	85,35%
Összesen	25 156	32 103	117,62%

A követelésállomány az értékvesztés elszámolásának eredményeként **1 668 E Ft** volt fordulónapon. **A tartozással rendelkező bérlokk számában változás nem következett be,;**

mind a bázis, mind a tárgyévben 14 bérlő rendelkezett tartozással a fordulónapokon. A bérlők számát tekintve a legjellemzőbb a 365 napot meghaladó tartozás volt. A bázis évben 4 bérlő rendelkezett 3 hónapot meghaladó tartozással, míg a tárgyévben 7 bérlő. A hasonló konstrukcióban hasznosított Téglás utca 5. szám alatti BC ingatlancsoporthoz viszonyítva a Kft. rossznak minősíti a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti kintlévőséget.

adatok forintban

Nyitó követelés állomány	T forgalom	K forgalom	Követelés állomány főkönyvi egyenlege	Göngyölített értékvesztés elszámolás	Mérleg szerinti követelés állomány
2 748 224	32 920 187	31 605 523	4 062 888	2 395 199	1 667 689

2024. december 31. fordulónapi üresen állás

A fordulónapi üresen állás a bázisévhez viszonyítva tovább emelkedett, míg 2023. december 31. fordulónapra vonatkozóan 8 darab volt a hasznosítás nélküli ingatlan a szükségessé váló felújítási és karbantartási munkák teljesítése miatt, addig a tárgyév zárónapjára vonatkozóan 1 darabbal emelkedett.

Sor-szám	Ingatlan címe	Üresedés kezdő időpontja
1	6000 Kecskemét Mátis Kálmán utca 10. III. 11.	2024-06-14
2	6000 Kecskemét Mátis Kálmán utca 10. III. 12.	2024-06-26
3	6000 Kecskemét Mátis Kálmán utca 10. III. 13.	2022-12-29
4	6000 Kecskemét Mátis Kálmán utca 10. IV. 16.	2024-09-25
5	6000 Kecskemét Mátis Kálmán utca 10. IX. 35.	2024-10-31
6	6000 Kecskemét Mátis Kálmán utca 10. IX. 37.	2024-12-04
7	6000 Kecskemét Mátis Kálmán utca 10. V. 18.	2024-06-27
8	6000 Kecskemét Mátis Kálmán utca 10. VII 28.	2024-10-24
9	6000 Kecskemét Mátis Kálmán utca 10. VIII. 32.	2024-11-29

Saját tulajdonú ingatlanon végzett felújítás

Társaságunk saját tulajdonát képezi a **Mátis Kálmán utca 10.** szám alatt található ingatlan, melynek egyik harmadik emeleti lakásában történt bérlő által elkövetett rongálás. A bérleti szerződés felmondásra került. A későbbi bérbeadás érdekében azonban szükségessé vált a lakás felújítása. A félév során **új konyhaszekrény beépítésére, belső ajtók, valamint kerámialapos tűzhely cseréjére** került sor összesen **2 033 E Ft** értékben.

A Mátis Kálmán utca 10. szám alatti épülettömb tárgyi eszköz állományának részei alkotják a Kft. mérleg szerinti tárgyi eszköz értékének *ca.* 29,5 %-át.

adatok Ft-ban

Megnevezés	Bruttó érték 2023.12.31.	Bruttó érték 2024.12.31	Index % 2024/2023	Nettó érték 2023.12.31.	Nettó érték 2024.12.31.	Index % 2024/2023
Mátis K. u. telek	27 200 000	27 200 000	100,00%	27 200 000	27 200 000	100,00%
Mátis K. u. 10. - Lakótömb	23 438 108	23 438 108	100,00%	21 274 102	20 805 339	97,80%
Mátis K. u. 10. - Lakások	625 749 158	627 090 344	100,21%	567 756 448	556 637 544	98,04%
Mátis K. u. 10. - Tárolók	1 247 607	1 247 607	100,00%	1 134 186	1 109 235	97,80%
Mátis K. u. 10. - Lift	9 282 282	9 282 282	100,00%	3 056 588	1 714 368	56,09%
Összesen:	686 917 155	688 258 341	100,20%	620 421 324	607 466 486	97,91%

Az ágazat 32 103 E Ft nettó árbevételt és 25 382 E Ft egyéb realizált az év során, 8 497 E Ft összegű anyagjellegű és 11 506 E Ft személyi jellegű ráfordítás, valamint 14 431 E Ft időszaki amortizáció és 3 368 E Ft egyéb ráfordítás mellett. Az ágazatot 5 082 E Ft általános költség terhelte, az időszaki **üzemi eredménye 14 601 E Ft.**

VII. 2024. évi beruházások, felújítások alakulása

Informatikai fejlesztés, az immateriális javak vonatkozásában elmondhatjuk, hogy Társaságunknál bevezetésre került a **PS-DMS Tanúsított Iratkezelő rendszer**, melynek bekerülési értéke **3 500 E Ft**, amit az Alapítás-átszervezés aktivált értéke mérleg soron tartunk nyilván. Az **online ügyfélszolgálati rendszer** kiépítését kiemelt feladatként kezeljük, mivel ez a fejlesztés véleményünk szerint nélkülözhetetlen annak érdekében, hogy egy ügyfélbarát szolgáltatás kerüljön bevezetésre. E rendszer kialakításának **második szakasza a Frontend rendszer kialakítása**, amelynek számítógépes programozása kapcsán felmerült **1 500 E Ft** ráaktiválásra került a már tavalyi évben aktivált Backend rendszerre. Informatikai eszközök vásárlására **1 782 E Ft** összeget fordítottunk az év során. A **központi igazgatás** részére történt 1 db **notebook dokkoló**, 1 db **winchester** és 3 db **egérvásárlás**. A **lakáságazat** munkájának segítése céljából került beszerzésre egy **tablet**, két **monitor**, négy **notebook**, valamint két **egér**. **Üzletágazat** vonatkozásában került sor egy **notebook** és két **monitor** aktiválására.

Az év során tönkrement a dokumentumszerver **winchestere**, így annak cseréjére került sor **72 E Ft** értékben, a NAS-BACKUP szerveren pedig **kapacitásbővítés** vált szükségessé, ami **124 E Ft** összegben került aktiválásra.

Az **ingatlankezelési részleg** egyik irodájába került beszerzésre egy **szalagfüggöny**, amelynek bekerülési értéke **292 E Ft**.

A **Horváth Döme körút 1.** szám alatt található nyugdíjasházban került sor a **kerékpártároló** felújítására, mivel eddig az nem volt fedett. A felújítás keretén belül a meglévő fedett épületek közötti átjáró tetőszakasza részben meg lett toldva, ezáltal kialakult egy fedett rész. Továbbá új kerékpártárolók kerültek elhelyezésre. A teljes beruházás költsége **393 E Ft** volt. A **Horváth Döme körúti nyugdíjasház** lakóinak kényelme érdekében valósítottunk meg kisértékű eszközbeszerzést (**kerti asztal 8 db rakásolható székekkel**), amit összesen **113 E Ft**-tal vettünk nyilvántartásba.

2024. év során aktivált kisértékű beruházásaink

A **központi igazgatás** részére történt **automata kávégép** beszerzés **111 E Ft** összegben. A **székház** udvarának kerti részén került elhelyezésre egy **asztal két** darab **székekkel**, melyek bekerülési értéke együttesen **18 E Ft**. Az **elektromos kapura** eszközöltünk **55 E Ft** értékű ráaktiválást **távírányító** beszerzésből kifolyólag.

A **III. emeleti mosdók**ba szereltek fel **64 E Ft** összegben 1-1 db **fali kézszárítót**. A **IV. emeleti konyhában** vált szükségessé a **mikrohullámú sütő** cseréje **24 E Ft** értékben.

A **tárgyalót** ékesíti 3 db új **vászonkép**, melyek bekerülési értéke **74 E Ft**.

Üzembehelyezésre kerültek **irodai és egyéb gépek, berendezések** összesen **357 E Ft**-on. (forgószék, antenna, hangszóró). A **vagyonyvédelmi rendszer** egyik kamerája tönkrement. A folyamatos működés biztosításának érdekében **kameracsere** vált szükségessé, melynek következtében **53 E Ft** értékben eszközöltünk ráaktiválást.

A **társasházkezelési részlegre** történt **asztali telefon- és forgószékvásárlás** **60 E Ft** értékben.

A **lakásgazdálkodási ágazat** részére szereztünk be **több kisértékű eszközt**, melyek összesen **249 E Ft** értékkel kerültek be könyveinkbe. (I. em. mosdók – fali kézszárító; forgószékek, illetve a bér lakás- és társasházkezelési csoportvezető irodája – szalagfüggöny) A Széchenyi sétány 4. szám alatti háztömbben az egyik – korábban bemutató lakásként funkcionáló – ingatlan **szalagfüggönye** került a kiegészítők közül funkcióváltás miatt a **tárgyi eszközök közé átsorolásra** **183 E Ft** értékben.

Cégünk **fizikai állományának eszközparkja bővítése** céljából szereztünk be gépeket **123 E Ft** értékben. (4 db eszköz). **Nyolc gépjármű**ünkbe történt meg **indításgátló beszerelése** összesen **273 E Ft** összegben.

Négy típuslakásra vonatkozóan készítettünk a későbbi felújításokhoz kapcsolódóan **belsőépítészeti tervdokumentációt 2 113 E Ft** értékben, ami szintén az Alapítás-átszervezés aktivált értéke mérlegsoron kerül kimutatásra.

A környezettudatosság vezérelte Társaságunkat, amikor megszületett a döntés, hogy fokozatosan **kivezetésre** kerülnek a **papíralapú számlák**, ami a **LIBRA könyvelési program fejlesztését** vont maga után. Ennek eredményeképpen a 1131. Vagyoni értékű jogok főkönyvi számra történt **569 E Ft** értékű aktiválás.

A **lakáságazaton** dolgozó kollégák részére vásárolt négy notebookra került telepítésre **MS Office 2021**, melyeknek a bekerülési értéke **377 E Ft**. Az **üzletágazat** munkájában résztvevő kolléga gépére telepített **MS Office 2021** pedig **70 E Ft** értéken került aktiválásra.

VIII. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint tulajdonos és a KIK-FOR Kft. között létrejött szerződésekből eredő 2024. évi közvetlen és közvetett bevételek

2024. évben az előző évhez viszonyítva - a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatával fennálló szerződések teljesítésének összecsúszásában - emelkedés tapasztalható, melynek elsődleges oka a vállalkozási szerződéssel végzett felújítási tevékenység tárgyi munkáinak teljesítése volt, ezen felül az előző évinél magasabb összegben merültek fel a bevétellel nem fedezett kiadások a közszolgáltatási szerződéssel végzett tevékenységnél, melyre a Kft. bevételt határolt el, ugyanakkor a vagyonkezelés ellátásért fizetett megbízási díj összege jelentősen csökkent.

Ügylet jogcíme	Nettó összeg Ft-ban	Bruttó összeg Ft-ban	Megnevezése
Vagyonkezelői szerződés	6 677 458	8 480 372	Vagyonkezelési tevékenység dologi kiadásai
Vagyonkezelői szerződés alapján végzett telekkialakítás	0	0	Vagyonkezelte ingatlanok telekkialakítási munkái
Magbízási díj I., II. ütem	33 023 520	41 939 870	Homokbánya lakások működtetési költsége
Közzolgáltatási szerződés	160 664 114	160 664 114	Támogatási szerződés (elhatárolás) ellenőrzést követően szükség szerint helyesbítés
Vállalkozási szerződés	182 015 934	231 160 236	Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítása
Homokbánya apartmanház üzemeltetés	43 209 352	54 875 877	3 db szerződés (takarítás, portaszolgálat fenntartása, karbantartás)
Egyéb megrendelések	18 245 685	23 172 020	Kötelezettségvállalás alapján
ÖSSZESEN	443 836 063	520 292 489	

Az önkormányzati tulajdonú lakásokból bérleti díj bevétele szinte stagnálást mutat, ugyanakkor a rendelet 2023. július 1. napi módosításának hatására a külön szolgáltatási díj bevétele - a felvonó használatot és a vízellátást kivéve - emelkedett.

Ügylet jogcíme	Nettó összeg Ft-ban	Bruttó összeg Ft-ban	Megnevezése
Közzolgáltatási szerződés alapján a bérlőkkel megkötött szerződéses állomány bevételeinek összege	223 686 214	223 686 214	Közzolgáltatási szerződés hatálya alá tartozó bérlemények lakbérbevétele
Felvonók működtetésével kapcsolatos bevételek	10 078 929	10 078 929	Önkormányzati tulajdonú tömbházakban lévő felvonók működtetési bevétele
2023.07.01-től - Kapunyitás és kaputelefon-biztosítás árbevétele	5 118 970	5 118 970	Kapunyitás és kaputelefon biztosításának árbevétele
2023.07.01-től - Közös költség bevétele (lakóház)	21 187 412	21 187 412	Közös költség bevétele
2023.07.01-től - Közös költség bevétele (egyéb ingatlanok)	20 304 438	20 304 438	Közös költség bevétele (egyéb ingatlan)
2023.07.01-től - Egyéb bevételek (rovarirtás)	242 873	242 873	Egyéb bevételek (rovarirtás)
Hidegvíz - és melegvíz ellátás és csatornadíj használat biztosítás árbevétele	5 869 287	5 869 287	Hidegvíz - és melegvíz ellátás és csatornadíj használat biztosítás árbevétele
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó éves szerződéses állomány	73 696 282	73 696 282	Homokbánya 240 db lakóingatlan bérbeadása
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó központi fűtés és melegvíz szolgáltatás	28 345 029	28 345 029	Homokbánya 240 db lakóingatlan fűtés és melegvíz szolgáltatása
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó kaputelefon szolgáltatás	4 628 990	4 628 990	Homokbánya 240 db lakóingatlan kaputelefon
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó közös költség szolgáltatás	10 232 503	10 232 503	Homokbánya 240 db lakóingatlan közös költség
Vagyonkezelte földterület használatbérbeadása	18 286 632	23 224 023	Használatbér bevétele
ÖSSZESEN	421 677 559	426 614 950	

A KIK-FOR Kft. 2023. évi nettó árbevételének 1 036 944 E Ft, 217 262 E Ft egyéb bevétel mellett, így mindösszesen 1 254 206 E Ft összegű bevétel keletkezett az év során. A KMJV Önkormányzatától közvetlenül származó éves bevétel és közvetetten a bérlelőktől származó bérleti díjak éves bevételét allokálva - azt a Kft. nettó bevételére vetítve - 54,07 %-os arányt képviselt. **A KIK-FOR Kft. 2024. évi nettó árbevételének összege 1 136 936 E Ft, 261 793 E Ft** egyéb bevétel mellett, így mindösszesen 1 398 728 E Ft összegű bevételt realizált az időszak alatt. **A KMJV Önkormányzatától közvetlenül származó éves bevétel és közvetetten a bérlelőktől származó bérleti díjak éves bevételét allokálva - azt a Kft. 2024. évi nettó bevételére vetítve - 61,88 %-os arányt képvisel.**

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

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

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

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

A Kft. elkötelezett az új online ügyintézési rendszer bevezetése mellett, melytől jelentős hatékonyságot, ügyfél elégedettséget vár. **Cél az egyes ügyintézési folyamatokat online térben történő megvalósítása,** mellyel egy új honlap kialakítására is sor kerül. Felhasználóink (bérlelőink és leendő bérlelőink) részére **biztosítani kívánunk saját ügyfél portált, ahol az ügyintézési folyamataikat,** mint pl. lakás igénylés, bérleti szerződés hosszabbítás iránti kérelem vagy a lakással felmerült észrevételeik benyújtása stb. **online intézhetik.**

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

Az ügyintézési rendszer front end részén túl a Kft. működése szempontjából **lényeges adatok backend rendszerben történő bevitel, tárolása kiemelt feladata lesz az elkövetkező éveknek,** annak érdekében, hogy mindenki a Kft. számára kialakított szoftverből legyen képes a jogosultságnak megfelelően az adatok elkérésére.

2024. évben ingatlanértékesítést valósított meg a Gizella tér 1. 1/b ingatlant a terveknek megfelelően értékesítette.

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

c) a kutatás és a kísérleti fejlesztés területére;

A KIK-FOR Kft. kutatás-fejlesztési tevékenységet nem végez.

d) a telephelyek bemutatására;

A KIK-FOR Kft. székhelye a Kecskemét Csányi János körút 14. szám alatti ingatlan. Az itt található épületben folyik a Társaság gazdasági-irányítási tevékenysége, valamint a bérletkezelés és társasházkezelés ügyfélszolgálati feladatainak ellátása. A KIK-FOR Kft. telephelye: Téglás utca 5. és Mátyás Kálmán utca 10. szám alatti ingatlanok és a piaci alapon bérbeadás útján hasznosított üzlethelyiségek. Téglás utca 5. és Mátyás Kálmán utca 10. szám alatti saját tulajdonú lakóingatlanok hasznosítása folyamatos. Tulajdonosi hozzájárulást követően a vagyonkezelő Jogar utcában kezdtük meg kialakítani az egyéb anyagok tárolását biztosító helyet. Itt többlet funkciót kívánunk megvalósítani, ugyanis gépek számára parkolási, tárolási helyet tervezünk biztosítani.

e) a vállalkozó által folytatott foglalkoztatáspolitikája:

A KIK-FOR Kft. a feladatait, tevékenységét csökkenő 2023. évben 66,11 fő 2024. évben 62,90 fő foglalkoztatotti létszámmal teljesítette. A létszám a tervezett alatt maradt. Társaságunknál - a jogszabályi kötelezettségnek megfelelően - január hónapban végrehajtottuk a kötelező minimálbér és garantált bérminimum emelést. A tárgyévben nem állt rendelkezésre csökkentett munkaidős foglalkoztatási támogatás, és az üzleti terv szerint **átlagos, differenciált 12 %-os bérfejlesztést megvalósítottuk.** Társaságunkat is érinti a munkavállalók megtartására irányuló fokozott törekvés. **A tárgyévi fluktuáció kiemelkedő mértékű volt, míg 2023. évben 12 fő lépett ki, addig 2024. évben 17 fő, így az állományi létszám 27,03 %-a cserélődött.** Társaságunk 2024. évben 4 fő megváltozott munkaképességű személyt foglalkoztatott, a Kft. ezzel támogatta visszailleszkedésüket a munka világába, mely a Kft. számára is a fizetendő rehabilitációs hozzájárulás minimalizálását és adóelőnyt eredményezett.

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

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

A társaság gazdálkodása során a környezetvédelemmel kapcsolatos felelősség - a tevékenységi kör jellegéből adódóan - *kis lépések megtételével jelenik meg*, azonban jelentős beruházásunk kapcsán - 2017. augusztusában üzembehelyezett **Nissan EVALIA e-NV200 elektromos személygépjárművel hozzájárulunk Kecskemét belváros környezetterhelésének csökkenéséhez.** A Kft. pénzügyi helyzetére jelentősebb befolyást nem gyakorol, kötelező környezetvédelmi fejlesztések megvalósítására jogszabályi keretek között nem kötelezett. A Kft. 2021. évben 2 db - kedvező széndioxid-kibocsátással bíró - tehergépjármű beszerzésével járult hozzá a környezetterhelés csökkentéséhez. Ezen túl alkalmaz olyan megoldásokat, melyek közvetetten kedvező hatást gyakorolnak a környezetre. A napi munka során keletkező alkáli elemeket és akkumulátorokat az erre a célra kijelölt leadóhelyeken adjuk le. A karbantartási feladatok ellátása során **keletkező hulladékokat szelektíven gyűjtjük.** Az irodai munka során kiemelt figyelmet fordítunk **a felesleges papírfelhasználás csökkentésére**, ennek érdekében kollégáinknak papírmentes munkamódszereket mutatunk pl. munkaanyagok kinyomatásának mellőzése vagy az elektronikus dokumentumok megosztásának előtérbe helyezése által.

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

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

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

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

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

Társaságunk 2024. évben a számviteli törvény szerinti pénzügyi instrumentummal nem rendelkezik.

b) a kockázatkezelési politikát és a fedezeti ügylet politikát

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

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

Tevékenységi körünkben adódóan az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok bérbeadása esetén az alkalmazott bérleti díjakat a tulajdonos rendeleti úton meghatározza. A bérlakások lakbérének mértékét - melynek külön szolgáltatási díját 2023. július 1. napjától bővítette - az Önkormányzat Közgyűlése oly módon határozta meg, hogy az a legszükségesebb felmerült költségekre nyújtson fedezetet. Ugyanakkor ez az összeg a minimális állagmegóvási feladatok ellátását mára nem teszi lehetővé, jelentősebb karbantartási munkákra, az ingatlanok élettartamát meghosszabbító, értéknövelő felújításokra nem biztosít pénzügyi keretet. A Kormány 2021. évben kormányrendelettel szabályozta az önkormányzat és az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság tulajdonában lévő bérlemények bérleti szerződéskötés rendjét és a bérleti díj mértékét, ez kihatással volt 2022. évre is, 2023 és 2024 évben ilyen korlátozás nem volt érvényben. Az üzleti ingatlan állomány esetén a bérleti díjakat április 1. napjától indexáltuk. A Kft.-re gyakorolt hitel - és kamatkockázat - az emelkedő BUBOR mellett is – kismértékűnek mondható, a 2014. évtől igénybe vett fejlesztési kölcsön tőke- és kamattörlesztésének 2023. április 28-án teljesítette, így 2024. évben fejlesztési hitel, kölcsön tőke, kamat visszafizetési kötelezettsége nem terhelte a Kft-t. Társaságunk a Raiffeisen Banknál 20 Milliő Ft összegű bankszámlahitel-kerettel rendelkezett a tárgyév során. A bankszámlahitel-keret felhasználása esetén kamatfizetési kötelezettségünk keletkezik 1 havi BUBOR + 1,5% (2024. december 31-ig), továbbá 2024. évben az OTP Bank Nyrt-től 100 M Ft folyószámla hitelkeretet igényeltünk, ami 1,35 % + 1 havi BUBOR kamatfelár mellett 2024. december 31-ig állt rendelkezésre. A folyamatos likviditás fenntartása érdekében nagy hangsúlyt fektetünk a kiszámlázott bevétel pénzügyi realizálásának elérésére. A Társaság alaptevékenységéhez igazodó fizetési kötelezettségeit folyamatosan rendezzi, a lakbér bevételek a tervek szerint alakulnak. Az elmúlt időszaki felújítási munkák pénzügyi előfinanszírozása a lekötött pénzkészlet felhasználásával valósult meg. A következő 3 évben a jelenleg érvényben lévő szerződéseink alapján a bevételek fedezik a várható kiadásokat, azonban kiemelt figyelmet fordít a Kft. az energia egységárak (pl. 2024 évben a víz és csatornadíj) miatti árváltozásra, és annak kezelésére. A KIK-FOR Kft. gazdálkodása, pénzügyi, likviditási helyzete a jelenlegi ismereteink alapján kielégítő, teljesül a vállalkozás folytatásának elve, így a Kft. működése rövid és hosszú távon is várhatóan fenntartható.

Kecskemét, 2025. március 31.

Nagy Gábor Tibor
ügyvezető igazgató

Mellékletek

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

ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSKEZELÉSI ÁGAZAT
(Közzszolgáltatási szerződés 1. számú mellékletében szerepelő ingatlanok)
2024. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. év TÉNY (O)	2024. TERV (T)	2024. év TÉNY (I)	Index % 2024 / 2023 TÉNY (I) / TÉNY (O)	Index % 2024 / 2024 TÉNY (I) / TERV (T)
Lakásbérleményből származó bevétel	224 627	220 097	223 686	99,6%	101,6%
Felvonó üzemeltetés bevétele	12 365	11 284	10 079	81,5%	89,3%
Víz- és csatornadíj, áram közvetített szolg.	10 911	7 886	5 869	53,8%	74,4%
Külön szolgáltatási díj	15 876			0,0%	
Kaputelefon szolgáltatásból származó bevétel	3 522	5 796	5 119	145,3%	
Közös költség bevétele (lakóház)	8 321	19 028	21 187	254,6%	
Közös költség bevétele (közvetített)	10 382	20 223	20 304	195,6%	
Önkormányzati ingatlanok felújítása	10 243	182 292	182 016	1777,0%	99,8%
Megrendelésre végzett karbantartás	81764	2 570	10 223	12,5%	397,8%
Önkormányzati ingatlanok egyéb bevétele			1 356		
Értékesítés nettó árbevétele	378 011	469 176	479 839	126,9%	102,3%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0		
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	309		
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	309		
Követelések visszaírt összege	1 124	1 215	1 837	163,4%	151,2%
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	1 230	1 634	1 404	114,1%	85,9%
Költségvetésből kapott (munkaerőpiaci) támogatás	1 374	0	470	34,2%	
Óvadékból származó bevétel, egyéb bevétel, káresemény	3 162	896	4 836	152,9%	539,7%
Önkormányzati támogatás	73 273	68 000	160 664	219,3%	236,3%
Egyéb bevételek	80 163	71 745	169 211	211,1%	235,9%
Ebből: visszaírt értékvesztés	1 124	0	1 837	163,4%	
Anyagköltség	38 009	48 900	36 975	97,3%	75,6%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	149 479	298 963	279 318	186,9%	93,4%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 968	4 500	3 598	182,8%	80,0%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	20 803	31 366	36 033	173,2%	114,9%
Anyagjellegű ráfordítások	210 259	383 729	355 924	169,3%	92,8%
Béreköltség	153 918	169 530	200 279	130,1%	118,1%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	12 511	11 811	13 813	110,4%	117,0%
Bérráulékok	17 182	22 039	22 712	132,2%	103,1%
Személyi jellegű ráfordítások	183 611	203 380	236 804	129,0%	116,4%
Értékcsökkenési leírás	5 385	3 540	7 096	131,8%	200,5%
Egyéb ráfordítások	17 293	5 107	3 416	19,8%	66,9%
Ebből: értékvesztés	10 781	3 226	2 398	22,2%	74,3%
Általános költség	75 577	74 742	83 211	110,1%	111,3%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-33 951	-129 577	-37 092	109,3%	28,6%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	857	1 240		144,7%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	287	203	201	70,0%	99,0%
Pénzügyi műveletek eredménye	-287	654	1 039	-362,0%	158,9%
Adózás előtti eredmény	-34 238	-128 923	-36 053	105,3%	28,0%

ÜZLET-, IRODA- ÉS EGYÉB HELYSÉG HASZNOSÍTÁSI ÁGAZAT

2024. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. év TÉNY (O)	2024. TERV (T)	2024. év TÉNY (I)	Index % 2024 / 2023 TÉNY (I) / TÉNY (O)	Index % 2024 / 2024 TÉNY (I) / TERV (T)
Üzletbérleményből származó bevétel	238 082	246 197	262 552	110,3%	106,6%
Terület bérbeadásból származó bevétel	910	780	113	12,4%	14,5%
Közvetített szolgáltatás tovább számlázása	8 858	7 595	19 711	222,5%	259,5%
Egyéb bérbeadás	7 861	8 542	9 181	116,8%	107,5%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	255 711	263 114	291 557	114,0%	110,8%
Saját termelésű készletek állományváltozása	-607	0			
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	1 863	0	133		
Aktivált saját teljesítmény értéke	1 246	0	133		10,7%
Egyéb bevételek	26 425	3 658	7 524	28,5%	205,7%
Ebből: értékvesztés visszairás	158	0	1 606	1016,5%	
Egyéb bevételek összesen	26 425	3 658	7 524	28,5%	205,7%
Anyagköltség	14 295	6 980	10 980	76,8%	157,3%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	52 901	35 251	51 562	97,5%	146,3%
Egyéb szolgáltatások értéke	2 887	2 546	3 846	133,2%	151,1%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	4 972	8 317	16 285	327,5%	195,8%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	75 055	53 094	82 673	110,1%	155,7%
Béreköltség	46 698	55 753	48 631	104,1%	87,2%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	3 254	1 950	1 695	52,1%	86,9%
Bérráulékok	4 098	7 248	5 670	138,4%	78,2%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	54 050	64 951	55 996	103,6%	86,2%
Értékcsökkenési leírás	19 444	18 528	19 337	99,4%	104,4%
Egyéb ráfordítások	11 730	13 558	12 193	103,9%	89,9%
Ebből: értékvesztés	538	511	1 308	243,1%	256,0%
Általános költség	28 673	17 140	20 917	72,9%	122,0%
Üzemi tevékenység eredménye	94 430	99 501	108 098	114,5%	108,6%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	3		
Pénzügyi műveletek ráfordításai	109	46	50	45,9%	108,7%
Pénzügyi műveletek eredménye	-109	-46	-47	43,1%	102,2%
Adózás előtti eredmény	94 321	99 455	108 051	114,6%	108,6%

VAGYONKEZELÉSI ÁGAZAT

2024. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. év TÉNY (0)	2024. TERV (T)	2024. év TÉNY (1)	Index % 2024 / 2023 TÉNY (1) / TÉNY (0)	Index % 2024 / 2024 TÉNY (1) / TERV (T)
Földterületek haszonbérbe adása	10 352	4 325	11 068	106,9%	255,9%
Egyéb helyiség bérbeadása	4 406	4 178	4 129	93,7%	98,8%
Vagyonkezelésért járó megbízási díj	24 511	26 376	6 677	27,2%	25,3%
Vagyonágazat parkoló terület használati díj bevétele	952	2 640	2 450	257,4%	92,8%
Értékesítés nettó árbevétele	40 221	37 519	24 324	60,5%	64,8%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0		
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0		
Aktivált saját teljesítmény értéke	0	0	0		
Végrehajtás, fizetési meghagyás megtérült költségének bevétele	210	0	15	7,1%	
Támogatás	2 580	2 580	2 411	93,4%	93,4%
Egyéb bevételek	2 790	2 580	2 426	87,0%	94,0%
Ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	5		
Anyagköltség	901	133	424	47,1%	318,8%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	16 816	14 240	12 285	73,1%	86,3%
Egyéb szolgáltatások értéke	172	78	213	123,8%	273,1%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	377	99	54	14,3%	54,5%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	18 266	14 550	12 976	71,0%	89,2%
Béreköltség	13 974	16 438	15 660	112,1%	95,3%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	943	486	790	83,8%	162,6%
Bérfelrakások	1 644	2 657	1 800	109,5%	67,7%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	16 561	19 581	18 250	110,2%	93,2%
Értékcsökkenési leírás	990	990	2 526	255,2%	255,2%
Egyéb ráfordítások	232	117	328	141,4%	280,3%
Ebből: értékvesztés	65	0	83	127,7%	
Általános költség	7 077	4 680	4 974	70,3%	106,3%
Üzemi tevékenység eredménye	-115	181	-12 304	10698,9%	-6797,7%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0		
Pénzügyi műveletek ráfordításai	27	13	13	48,1%	100,0%
Pénzügyi műveletek eredménye	-27	-13	-13	48,1%	100,0%
Adózás előtti eredmény	-142	168	-12 317	8673,8%	-7331,4%

EGYÉB ÁGAZAT
2024. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. év TÉNY (O)	2024. TERV (T)	2024. év TÉNY (I)	Index % 2024 / 2023 TÉNY (I) / TÉNY (O)	Index % 2024 / 2024 TÉNY (I) / TERV (T)
Működtetésből származó bevétel - Homokbánya I.	16 512	16 512	16 512	100,0%	100,0%
Működtetésből származó bevétel - Homokbánya II.	16 512	16 512	16 512	100,0%	100,0%
Apportba kapott ingatlanok bérbeadásának árbevétele	374	373	78	20,9%	20,9%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya I.	16 403	12 414	16 444	100,2%	132,5%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya II.	13 064	10 302	11 901	91,1%	115,5%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya I.	40 447	40 078	41 156	101,8%	102,7%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya II.	33 135	31 891	32 540	98,2%	102,0%
Kaputelefon szolgáltatásból származó bevétel Homokbánya I.	1 263	2 513	2 491	197,2%	99,1%
Kaputelefon szolgáltatásból származó bevétel Homokbánya II.	1 098	2 144	2 138	194,7%	99,7%
Közös költség bevétele Homokbánya I	2 792	5 555	5 506	197,2%	99,1%
Közös költség bevétele Homokbánya II	2 427	4 739	4 727	194,8%	99,7%
Kapcsolt vállalkozás, Városi Bérlet Kft bevétele		2 130	2 876		135,0%
Bogács bevétele	1 287	1 294	1 394	108,3%	107,7%
Ügyviteli szolgáltatás	457	372	332	72,6%	89,2%
Egyéb árbevétel, közvetített szolgáltatás	84	29	26	31,0%	89,7%
Homokbánya apartmanház üzemeltetés	28 585	28 660	28 459	99,6%	99,3%
Homokbánya apartmanház karbantartás	16 442	27 711	18 719	113,8%	67,6%
Értékesítés nettó árbevétele	190 882	203 229	201 811	105,7%	99,3%
Saját termelésű készletek állományváltozása					
Saját előállítású eszközök aktivált értéke			77		
Aktivált saját teljesítmény értéke	0	0	77		
Tárgyi eszköz értékesítés	56 163	35 399	35 835	63,8%	101,2%
Káresemény bevétele, késedelmi kamat, bírság	2 047	1 109	1 731	84,6%	156,1%
Egyéb bevételek	1 930	360	2 302	119,3%	639,4%
Egyéb máshova nem sorolható bevétel	2 155	874	537	24,9%	61,4%
Fizetési meghagyás, Végrehajtás megtérült költsége	415	510	55	13,3%	10,8%
Lakáskiürítés megtérült költsége	26	0	0	0,0%	
Egyéb bevételek	62 736	38 252	40 460	64,5%	105,8%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	1 499	1 023	336	22,4%	32,8%
Anyagköltség	-13 950	32 500	24 669	-176,8%	75,9%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	94 725	90 671	99 595	105,1%	109,8%
Egyéb szolgáltatások értéke	550	519	435	79,1%	83,8%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	65	1 475	1 427	2195,4%	96,7%
Anyagjellegű ráfordítások	81 390	125 165	126 126	155,0%	100,8%
Bérek költség	41 854	43 911	47 944	114,6%	109,2%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	3 269	3 676	3 574	109,3%	97,2%
Bérfelrakások	5 126	5 708	5 732	111,8%	100,4%
Személyi jellegű ráfordítások	50 249	53 295	57 250	113,9%	107,4%
Értékcsökkenési leírás	967	1 482	1 691	174,9%	114,1%
Egyéb ráfordítások	27 987	433	6 022	21,5%	1390,8%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	2 130	2 122	1 031	48,4%	48,6%
Általános költség	26 469	23 850	27 104	102,4%	113,6%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	66 556	37 256	24 155	36,3%	64,8%
Pénzügyi műveletek bevételei	6	282	1	16,7%	0,4%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	18 665	64	72 264	387,2%	112912,5%
Pénzügyi műveletek eredménye	-18 659	218	-72 263	387,3%	-33148,2%
Adózás előtti eredmény	47 897	37 474	-48 108	-100,4%	-128,4%

KÜLSŐ,VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG ÁGAZAT

2024. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. év TÉNY (0)	2024. TERV (T)	2024. év TÉNY (1)	Index % 2024 / 2023 TÉNY (1) / TÉNY (0)	Index % 2024 / 2024 TÉNY (1) / TERV (T)
Megrendelésre végzett karbantartásból származó bevételek	23 342	6 701	19 408	83,1%	289,6%
Egyéb tevékenységből származó bevételek	10 404	947	3 575	34,4%	377,5%
Egyéb máshova nem sorolható bevételek	162	154	156	96,3%	101,3%
Értékesítés nettó árbevétele	33 908	7 802	23 139	68,2%	296,6%
Saját termelésű készletek állományváltozása	-608	-216	-152	25,0%	70,4%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	618	0	0	0,0%	
Aktívált saját teljesítmény értéke	10	-216	-152	-1520,0%	70,4%
Egyéb bevételek	3 754	0	490	13,1%	
Egyéb bevételek	3 754	0	490	13,1%	
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	66		25	37,9%	
Anyagköltség	7 137	2 681	5 520	77,3%	205,9%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	15 981	2 742	8 200	51,3%	299,1%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 082	1 023	1 239	114,5%	121,1%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0		
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 997	543	336	16,8%	61,9%
Anyagjellegű ráfordítások	26 197	6 989	15 295	58,4%	218,8%
Béreköltség	20 214	7 894	14 543	71,9%	184,2%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 311	281	870	66,4%	309,6%
Bérfelrakások	2 430	1 026	1 683	69,3%	164,0%
Személyi jellegű ráfordítások	23 955	9 201	17 096	71,4%	185,8%
Értékcsökkenési leírás	2 089	2 154	2 113	101,1%	98,1%
Egyéb ráfordítások	161	0	465	288,8%	
<i>Ebből: értékvesztés</i>	49	0	9	18,4%	
Általános költség	10 033	2 379	5 043	50,3%	212,0%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-24 763	-13 137	-16 535	66,8%	125,9%
Pénzügyi műveletek bevételei	1 058	0	551	52,1%	
Pénzügyi műveletek ráfordításai	274	6	67	24,5%	1116,7%
Pénzügyi műveletek eredménye	784	-6	484	61,7%	-8066,7%
Adózás előtti eredmény	-23 979	-13 143	-16 051	66,9%	122,1%

TÁRSASHÁZKEZELÉSI ÁGAZAT

2024. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. év TÉNY (O)	2024. TERV (T)	2024. év TÉNY (I)	Index % 2024 / 2023 TÉNY (I) / TÉNY (O)	Index % 2024 / 2024 TÉNY (I) / TERV (T)
Társasházkezelésből származó bevétel	22 168	25 047	27 329	123,3%	109,1%
Értékesítés nettó árbevétele	22 168	25 047	27 329	123,3%	109,1%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0			
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0			
Aktívált saját teljesítmény értéke	0	0	0		
Egyéb bevétel	148	0	1	0,7%	
Egyéb bevételek	148	0	1	0,7%	
Ebből: visszaírt értékvesztés	0				
Anyagköltség	221	174	353	159,7%	202,9%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 869	2 753	3 210	171,7%	116,6%
Egyéb szolgáltatások értéke	2	5	6	300,0%	120,0%
Eladott áruk beszerzési értéke	0		0		
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	3		0	0,0%	
Anyagjellegű ráfordítások	2 095	2 932	3 569	170,4%	121,7%
Béreköltség	13 993	18 445	20 854	149,0%	113,1%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	884	978	1 106	125,1%	113,1%
Béjárulékok	1 874	2 398	2 788	148,8%	116,3%
Személyi jellegű ráfordítások	16 751	21 821	24 748	147,7%	113,4%
Értékcsökkenési leírás	35	0	105	300,0%	
Egyéb ráfordítások	0	0	0		
Ebből: értékvesztés	0	0	0		
Általános költség	3 770	3 308	4 195	111,3%	126,8%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-335	-3 014	-5 287	1578,1%	175,4%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0		
Pénzügyi műveletek ráfordításai	14	6	10	71,4%	166,7%
Pénzügyi műveletek eredménye	-14	-6	-10	71,4%	166,7%
Adózás előtti eredmény	-349	-3 020	-5 297	1517,7%	175,4%

SAJÁT TULAJDONÚ INGATLAN ÁGAZAT
TÉGLÁS utca 5. SZÁM ALATTI saját tulajdonú ingatlancsoport hasznosítás
2024.év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. év TÉNY (0)	2024. TERV (T)	2024. év TÉNY (I)	Index % 2024 / 2023 TÉNY (I) / TÉNY (0)	Index % 2024 / 2024 TÉNY (I) / TERV (T)
Lakásbérleményből származó bevétel	34 475	38 186	44 136	128,0%	115,6%
Üzemeltetési díj árbevétele	6 566	7 245	8 234	125,4%	113,7%
Fűtés- melegvíz szolgáltatásból származó bevétel	3 466	4 296	4 241	122,4%	98,7%
Parkolódíjból származó bevétel	54	317	223	413,0%	70,3%
Értékesítés nettó árbevétele	44 561	50 044	56 834	127,5%	113,6%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	672		
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0		
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	672		
Bérlőkijelölési jog értékesítés	15 000	15 000	15 000	100,0%	100,0%
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	944	711	1 299	137,6%	182,7%
Egyéb bevétel	15 944	15 711	16 299	102,2%	103,7%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>97</i>	<i>0</i>	<i>569</i>	<i>586,6%</i>	
Anyagköltség	1 471	6 983	6 321	429,7%	90,5%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	8 580	5 060	8 418	98,1%	166,4%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 179	1 009	1 199	101,7%	118,8%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0		
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0		
Anyagjellegű ráfordítások	11 230	13 052	15 938	141,9%	122,1%
Bérlőköltség	12 004	16 635	11 046	92,0%	66,4%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	808	536	624	77,2%	116,4%
Bérlőjelölések	1 416	2 163	1 306	92,2%	60,4%
Személyi jellegű ráfordítások	14 228	19 334	12 976	91,2%	67,1%
Értékcsökkenési leírás	9 384	9 030	9 786	104,3%	108,4%
Egyéb ráfordítások	1 289	874	899	69,7%	102,9%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>413</i>	<i>650</i>	<i>23</i>	<i>5,6%</i>	<i>3,5%</i>
Általános költség	6 958	5 535	5 712	82,1%	103,2%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	17 416	17 930	28 494	163,6%	158,9%
Pénzügyi műveletek bevételei	662		293	44,3%	
Pénzügyi műveletek ráfordításai	208	15	13	6,3%	86,7%
Pénzügyi műveletek eredménye	454	-15	280	61,7%	-1866,7%
Adózás előtti eredmény	17 870	17 915	28 774	161,0%	160,6%

SAJÁT TULAJDONÚ INGATLAN ÁGAZAT
MÁTIS KÁLMÁN utca 10. SZÁM ALATTI saját tulajdonú lakótömb hasznosítás
2024. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. év TÉNY (O)	2024. TERV (T)	2024. év TÉNY (I)	Index % 2024 / 2023 TÉNY (I) / TÉNY (O)	Index % 2024 / 2024 TÉNY (I) / TERV (T)
Lakásbérleményből származó bevételek	20 961	23 212	25 135	119,9%	108,3%
Működtetési díj árbevétele	5 680	6 332	6 432	113,2%	101,6%
Víz szolgáltatásból származó bevételek	24	0	0	0,0%	
Tároló használatdíjából származó bevételek	628	587	536	85,4%	91,3%
Értékesítés nettó árbevétele	27 293	30 131	32 103	117,6%	106,5%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0		
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0		
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0		
Bérlőkijelölési jog értékesítés	24 665	24 665	24 665	100,0%	100,0%
Egyéb bevételek	637	483	717	112,6%	148,4%
Egyéb bevételek	25 302	25 148	25 382	100,3%	100,9%
Ebből: visszairt értékvesztés	0	257	101		39,3%
Anyagköltség	531	4 481	1 804	339,7%	40,3%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	3 672	5 150	5 296	144,2%	102,8%
Egyéb szolgáltatások értéke	903	1 563	1 397	154,7%	89,4%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0		
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	23	0	0	0,0%	
Anyagjellegű ráfordítások	5 129	11 194	8 497	165,7%	75,9%
Bérlőköltség	10 272	16 827	9 837	95,8%	58,5%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	681	895	540	79,3%	60,3%
Bérjárulékok	1 264	2 187	1 129	89,3%	51,6%
Személyi jellegű ráfordítások	12 217	19 909	11 506	94,2%	57,8%
Értékcsökkenési leírás	14 353	14 444	14 431	100,5%	99,9%
Egyéb ráfordítások	2 850	2 519	3 368	118,2%	133,7%
Ebből: értékvesztés	892	560	788	88,3%	140,7%
Általános költség	6 326	6 087	5 082	80,3%	83,5%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	11 720	1 126	14 601	124,6%	1296,7%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	286		
Pénzügyi műveletek ráfordításai	24	16	12	50,0%	75,0%
Pénzügyi műveletek eredménye	-24	-16	274	-1141,7%	-1712,5%
Adózás előtti eredmény	11 696	1 110	14 875	127,2%	1340,1%

Ingatlan karbantartás

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. év	2024. év	2024. év	Index bázishoz	Index éves tervhez
	Bázis	Terv	Tény	%	%
Karbantartás					
– Saját és külső kivitelező által végzett	113 034	113 034	152 686	135,08%	135,08%
– Lift karbantartás	7 194	7 194	6 051	84,11%	84,11%
Lakás karbantartás összesen:	120 228	120 228	158 427	131,77%	131,77%
Nem lakás karbantartás összesen	19 475	19 475	18 006	92,46%	92,46%
Karbantartás mindösszesen	139 703	139 703	176 433	126,29%	126,29%

Felújítás- és beruházások alakulása

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022. év	2023. év	2024. év	Index 2024/2023.
	Tény	Tény	Tény	%
Egyéb felújítás (üzletek)	7 337	10 710	8 583	80,14%
Önkorm. tulajdonú ingatlanon végzett felújítás		0	393	
Saját tulajdonú ingatlanon végzett beruházás		0	2 511	
Telephely fejlesztés (Jogar u. 5)		875	0	
Vagyonkezelésbe átvett földterületek		0	103 312	
Vagyonkezelésbe átvett ingatlan		0	8 456	
Vagyonkezelésbe átvett egyéb építmények		3 330	5 993	179,97%
Vagyonkezelt ingatlan vagyoni értékű joga		0	5 530	
Vagyonkezelésbe kapott ingatlanon végzett felújítás saját forrásból	7831			
Tanúsított iratkezelő rendszer		0	3 500	
Online ügyintézési rendszer kialakítás	5395	7 000	1 500	21,43%
Belsőépítészeti tervdokumentáció		0	2 113	
Vagyoni értékű jogok		642	1 016	158,26%
Hardver eszközök	4 989	2 296	1 782	77,61%
Műszaki gépek, berendezések, járművek	1 265	3 490	600	17,19%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	20 321	7 242	9 628	132,95%
Ingatlan felújítás, egyéb beruházás összesen	47 138	35 585	154 917	435,34%

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Pénzügyi Bizottsága a **110/2024. (IX.10.) VPB. számú határozatban** az önkormányzat kizárólagos és többségi tulajdonában álló gazdasági társaságok tekintetében egységes előírásokat határozott meg, melyben a 2024. évi számviteli törvény szerinti éves beszámoló mellékleteként az alábbi nyilatkozatot írja elő.

NYILATKOZAT

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

A KIK-FOR Kft. egyéb hosszú lejáratú kötelezettsége a számviteli törvény előírásai szerint kimutatott, a vagyonkezelői szerződés alapján **vagyonkezelésben lévő ingatlanok 237 638 E Ft** mérlegfordulónapi könyvszerinti értéke.

A Kft. 2024. évben más hosszú lejáratú kötelezettséget nem mutatott ki, a bérlok által befizetett 106 653 E Ft óvadék összegét a 178 226 E Ft összegű egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között szerepelteti.

adatok forintban

Főkönyvi szám	Megnevezés	Fordulónapi egyenleg
4791	Bérbeadott üzlet bérlők által fizetett kaució	48 358 968
4793	Lakossági bérlők óvadék befizetése	45 339 798
47942	Téglás utca 5/A biztosíték	2 640 793
47946	Téglás utca 5/BC biztosíték	5 662 171
47948	Mátis Kálmán utca 10. biztosíték	4 651 635
	Összesen	106 653 365

Kecskemét, 2025. március 31.

Nagy Gábor Tibor
ügyvezető

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

Teljességi nyilatkozat

A jelen teljességi nyilatkozat a KIK-FOR KFT 2024. december 31-ével végződő évre vonatkozó éves beszámolójának (a mérleg, az eredménykimutatás és a kiegészítő melléklet a továbbiakban együtt: „a pénzügyi kimutatások”) Önök által végzett könyvvizsgálatával kapcsolatosan készült, amely könyvvizsgálat célja annak megállapítása, hogy a Társaság által az üzleti évről készített egyszerűsített éves beszámoló a 2000. évi C. törvény ("a Számviteli törvény") előírásai szerint készült, és ennek megfelelően megbízható és valós képet ad a Társaság vagyoni és pénzügyi helyzetéről, a működés eredményéről.

Ehhez legjobb tudomásunk és meggyőződésünk szerint megerősítjük az alábbiakat:

Pénzügyi kimutatások

1. Teljesítettük a könyvvizsgálatra vonatkozó megbízási szerződésben rögzített kötelezettségeinket, amelynek megfelelően a mi felelősségünk volt a pénzügyi kimutatások Számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítése és bemutatása, valamint meggyőződésünk, hogy a pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a cég vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről. A Számviteli törvényben foglalt alapelveket következetesen alkalmaztuk a 2024.december 31-én zárult üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatások elkészítése során is.
2. Felelősségünk az olyan belső kontroll kialakítása és működtetése, amelyet a vezetés és az irányítással megbízott személyek szükségesnek határoznak meg ahhoz, hogy lehetővé tegye olyan pénzügyi kimutatások készítését, amelyek nem tartalmaznak akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást.
3. A számviteli becslések készítése során általunk alkalmazott jelentős feltételezések – az Orosz-Ukrán háború és az energiaválság miatti megnövekedett bizonytalanságot is figyelembe véve - észszerűek. A pénzügyi kimutatások készítése során tett jelentősebb becslések a Társaság pénzügyi kimutatásaiban megfelelően kerültek kimutatásra.
4. A kapcsolt felek közötti viszonyok és ügyletek elszámolása és közzététele a Számviteli törvénnyel összhangban, megfelelően történt, ideértve az ilyen ügyletekkel kapcsolatos követeléseket vagy tartozásokat, az értékesítések, beszerzések, hitelek, átruházások és pénzáradások összegét, a lízingszerződéseket, valamint a szóbeli és írásbeli garanciákat
5. Sor került minden olyan módosításra vagy közzétételre a pénzügyi kimutatásokban, amelyre vonatkozóan a pénzügyi kimutatások fordulónapja utáni időszakban bekövetkezett események miatt a Számviteli törvény helyesbítést vagy közzétételt ír elő, és amely a jelen beszámolóra hatással lehet.
6. Meggyőződésünk szerint a nem helyesbített hibás állítások – amelyeket Önök a könyvvizsgálatuk során feltártak és beazonosítottak –, valamint ezek hatásai sem önmagukban, sem összességükben nem lényegesek a pénzügyi kimutatások egésze szempontjából. A nem helyesbített hibás állítások listája, ha voltak ilyen hibák, mellékletként csatolva van a jelen teljességi nyilatkozathoz.
7. Elismerjük felelősségünket, hogy a Társaság teljesítse az általános forgalmi adó bevallással, a társasági adó bevallásával, a munkavállalók személyi jövedelemadójának levonásával, a társadalombiztosítási járulékokkal, valamint egyéb adókkal és illetékekkel kapcsolatos kötelezettségeit, továbbá megerősítjük, hogy legjobb tudomásunk szerint a mai napig minden ilyen jellegű bevallást a Társaság rendben

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

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

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

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

A rendelkezésre bocsátott információ

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

6. Közzeltünk Önökkel minden a Társaság pénzügyi kimutatásait érintő, munkavállalók, korábbi munkavállalók, elemzők, szabályozók vagy mások által tett, csalásra vagy vélt csalásra vonatkozó állítással kapcsolatos információt.
7. Közzeltünk Önökkel minden ismert jogszabályi és szabályozási meg nem felelést vagy vélt meg nem felelést, amelynek hatásait figyelembe kellene venni pénzügyi kimutatások elkészítésekor vagy a pénzügyi kimutatásokban nyilvánosságra kellene hozni, vagy amely várható veszteség alapja lehetne. Felettes szervektől nem érkezett olyan visszajelzés, amely szerint pénzügyi számviteli beszámolási gyakorlatunk nem lenne megfelelő, vagy olyan hiányosságok mutatkoznának benne, amelyek jelentős hatással lehetnének a pénzügyi kimutatásokra. A Társaság minden szempontból teljesítette azon szerződéses megállapodásait, amelyek nem-teljesítés esetén jelentős hatással lennének a pénzügyi kimutatásokra
8. Közzeltük Önökkel a gazdálkodó egység kapcsolt feleinek azonosító adatait, valamint mindazokat a kapcsolt felek közti viszonyokat és ügyleteket, amelyekről tudomásunk van. A számviteli nyilvántartás, ami a pénzügyi információ alapja, pontosan és megbízhatóan, megfelelő részletességgel tükrözi a Társaság kapcsolt felekkel megvalósult ügyleteit. A kapcsolt felekkel kötött szerződésekről a megfelelő nyilvántartásokkal rendelkezünk, szükség esetén az adókorrekciót elvégeztük.
9. Jelen pénzügyi kimutatások tartalmazzák a Társaság összes olyan készpénz és bankszámla egyenlegét, valamint minden egyéb ingatlanát és vagyonát, amelyről tudomásunk van. A Társaság megfelelő jogcímmel rendelkezik a tulajdonában lévő összes eszközre, és nincsenek olyan jelentős következményekkel járó jelzálogok, biztosítékok vagy egyéb terhelések a Társaság egyetlen eszközén sem, amelyek ne lennének bemutatva a pénzügyi kimutatásokban vagy a kiegészítő mellékletben.
10. Nincsenek a Társasággal szemben olyan nem érvényesített igények, amelyek Társaságunk jogi képviselőjének véleménye szerint érvényesíthetők lennének.
11. Nincs olyan tervünk vagy szándékunk, amelyet nem hoztunk volna tudomásukra, és amely lényegesen befolyásolná eszközeink és forrásaink besorolását vagy könyv szerinti értékét.
12. Nem merültek fel olyan jelentős kérdések, amelyek szükségessé tennék az előző időszaki hibák korrigálásának külön (harmadik) oszlopban történő megjelenítését a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatásokban.
13. A Társaság vezetésének, illetve az irányítással megbízott személyeknek nincs tudomása olyan eseményekről, amelyek a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló hatályos törvényben meghatározott visszaélések fogalmát kimerítenék.
14. A GDPR jogszabályokban foglalt előírásoknak megfelelőünk.
15. Jelen nyilatkozat megtételének időpontjáig nem jutott tudomásunkra semmiféle olyan ügy vagy eset, amely jelentős hatással lehetne a 2024.december 31-én zárult üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatásokra és az azokkal kapcsolatban közzétett információkra. Nincs ismeretünk olyan tényről, amely lényeges, kedvező vagy kedvezőtlen, változást idézett vagy idézhet elő a Társaság pénzügyi helyzetében vagy tevékenysége eredményében.
16. A társaság felmérte és értékelte az ukrán-orosz konfliktus, valamint az energiaválság miatti mérleg fordulónap utáni események eddig ismert vagy valószínű hatásait, és a szükséges módosítást vagy közzétételt a beszámolóba beépítette.
17. Nincs ismeretünk olyan tényről, amely lényeges, a tevékenység folytatása elvét esetlegesen megkérdőjelező változást idézett vagy idézhet elő a Társaság pénzügyi helyzetében vagy tevékenysége eredményében. A kedvezőtlen gazdasági környezet kihívásainak meg kívánunk, és meg is tudunk felelni.

Nagy Gábor Tibor
ügyvezető igazgató

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó KFT tulajdonosainak

Vélemény

Elvégeztük a **KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó KFT** („a Társaság”) 2024. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2024. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 2.945.994 E Ft, az adózott eredmény 23.730 E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2024. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

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

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

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a **KIK-FOR KFT** 2024. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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

Véleményünk szerint a **KIK-FOR KFT 2024. évi üzleti jelentése** minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **KIK-FOR KFT 2024. évi éves beszámolójával** és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

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

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

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

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

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

Továbbá:

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

események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

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

Kecskemét, 2025. március 31.

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

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Kivonat
(TERVEZET)

a KIK-FOR Kft-nél 2025. április 15-én megtartott
Felügyelő Bizottsági ülésének jegyzőkönyvéből

/2025. (IV.15.) sz. FB-határozat:

Az évközi ellenőrzések során szerzett tapasztalatokat és a beszámolóról készített könyvvizsgálói jelentést figyelembe véve, a Felügyelő Bizottság a KIK-FOR Kft. 2024. évről készített beszámolóját az alábbi adatokkal egyhangúlag, ... igen, ... nem szavazattal, ... tartózkodás mellett a tulajdonosnak elfogadásra javasolja:

Befektetett eszközök	2 605 117 E Ft
Forgóeszközök	197 950 E Ft
Aktív időbeli elhatárolások	142 927 E Ft
Saját tőke	2 159 491 E Ft
Céltartalékok	5 717 E Ft
Kötelezettségek	495 984 E Ft
Passzív időbeli elhatárolások	284 802 E Ft
Mérlegfőösszeg	2 945 994 E Ft
Adózott eredmény	23 730 E Ft

A KIK-FOR Kft. 2024. éves beszámolójáról és gazdasági tevékenységéről az egyszemélyes Tulajdonos részére a Felügyelő Bizottság - az érvényes jogszabályokon alapuló kötelezettségének eleget téve - megvizsgálta a KIK-FOR Kft. 2024. évi beszámolóját és megállapította, hogy az a vonatkozó jogszabályok által előírt alaki, tartalmi és formai követelményeknek megfelelően került összeállításra. A mérleg, az eredménykimutatás, a kiegészítő melléklet és az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásai szerint teljes részletességgel, áttekinthetően mutatja be a vállalkozás vagyoni pénzügyi és jövedelmi helyzetét, ezekről megbízható és valós képet ad.

A Felügyelő Bizottság javasolja a tulajdonosnak, hogy a KIK-FOR Kft. 2024. évi

23 730 E Ft adózott eredményének eredménytartalékba történő helyezését, mellyel bérfejlesztést és a saját tulajdonú ingatlanállomány felújításának önrészét tudja biztosítani.

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

Dr. Berényiné Dr. Dézsi Andrea
Felügyelő Bizottság elnöke

A jegyzőkönyvi kivonatot

hitelesítette:

Trugel Ilona

Felügyelő Bizottsági Tag

Hódiné Madari Márta
jegyzőkönyvvezető