



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

ÉVES BESZÁMOLÓ
A TÁRSASÁG
2025. évi éves
TEVÉKENYSÉGÉRŐL

Kecskemét, 2026. április 30.

Tartalom

Vezetői összefoglaló.....	3
Mérleg	7
Eredménykimutatás.....	9
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET	9
Általános rész.....	10
A mérleg egyes tételeinek értékelése, kiegészítő ismertetése	13
A Kft. vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének elemző bemutatása	16
Az egyes mérlegtételekhez kapcsolódó kiegészítések	17
Eszközök, aktívák	17
Források, passzívák	21
Eredménykimutatáshoz kapcsolódó adatok, kiegészítések	26
CASH FLOW kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések	29
Tájékoztató jellegű kiegészítések	30
Táblázatok a 2025 évi kiegészítő melléklethez	34
Vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet mutatók.....	35
Immateriális javak, tárgyi eszközök állományváltozása	36
Aktív időbeli elhatárolások	37
Passzív időbeli elhatárolások	37
Cash-flow kimutatás.....	38
Társasági adó elszámolás	39
ÜZLETI JELENTÉS	40
I. Köszolgáltatási és megbízási szerződés alapján kezelt önkormányzati tulajdonú lakáságazat	42
II. Üzlet-, iroda- és egyéb helyiséget érintő ingatlanvagyon-ágazat hasznosítása	48
III. Vagyonkezelési tevékenység ellátása	51
III. Egyéb tevékenység	52
IV. Társasházkezelési ágazat tevékenységének bemutatása	54
V. Külső vállalkozási tevékenység	54
VI. Saját tulajdonú (lakó)ingatlanok hasznosítása	55
VII. 2025. évi fordulónapi követelés állomány összesítése	58
VIII. 2025. évi beruházások, felújítások alakulása	59
IX. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint tulajdonos és a Kecskeméti KIK-FOR Kft. között létrejött szerződésekből eredő közvetlen és közvetett bevételek	61
Mellékletek.....	65
Üzleti jelentés 1. számú melléklet	66
Üzleti jelentés 2. számú melléklet	67
Üzleti jelentés 3. számú melléklet	68
Üzleti jelentés 4. számú melléklet	69
Üzleti jelentés 5. számú melléklet	70
Üzleti jelentés 6. számú melléklet	71
Üzleti jelentés 7. számú melléklet	72
Üzleti jelentés 8. számú melléklet	73
NYILATKOZAT	74
Teljességi nyilatkozat	75
J E G Y Z ő K Ö N Y V Kivonat (TERVEZET)	Hiba! A könyvjelző nem létezik.

Vezetői összefoglaló

a 2025. évi éves beszámolóhoz

A Kecskeméti KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. 2025. évben a tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata által a 33/2025. (V.15.) GVB. számú határozattal elfogadott 2025. évi Üzleti terve szerint, valamint a közfeladatellátási kötelezettség megszűnéséről szóló 182/2025. (X.2.) közgyűlési határozat, továbbá a felügyelő bizottság és a tulajdonos egyéb határozatait, valamint a rá vonatkozó jogi szabályozás rendelkezéseket betartva végezte tevékenységét.

2015. november 1. napjától kezdődően a Társaság főfeladata 2025. október 31. napján lejáró Közzolgáltatási szerződésben meghatározottak alapján közfeladatként az önkormányzati tulajdonú lakásgazdálkodás. Ennek keretében a 10 éves időtartamú határozott időszak alatt a Kft. gyakorolta az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok bérbeadói jogait és látta el egyéb feladatait, valamint felújítási munkákat végzett. A Kft. tevékenységei közé tartozik az önkormányzattól vagyonelemekkel való gazdálkodás. **A tárgyév fordulónapján 330 darab ingatlan tartozott a vagyonelemkezelési divízióhoz. 2025. év fordulónapjára 111 db üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítását, valamint 101 db saját tulajdonú lakás kezelését, hasznosítását végezte,** ezzel mindösszesen **a tárgyév fordulónapján 542 darab ingatlan tartozott a Kft. portfóliójába.** Ezen felül 48 db társasházban 1 431 db albetét (lakás, üzlet, iroda, valamint garázs) **közös képviseletét** látta el a Társaság, valamint egyéb tevékenységként Homokbányán lévő 138 férőhelyes apartmanház karbantartását és üzemeltetését látta el.

A Kft. 2025. évben nyereségesen valósította meg célkitűzéseit.

Az értékesítés nettó árbevétele 1 183 066 E Ft, a társaság adózott eredménye 7 172 E Ft.

Kiemelt gazdasági események

- **A Társaság közfeladatellátási tevékenysége a 182/2025. (X.2.) közgyűlési határozat alapján 2025. október 31-én megszűnt, ennek következtében - a tulajdonosi döntés végrehajtásaként - strukturális átalakítások valósultak meg.**
- **2025. január 1. napjától a bérlakás-rendszer egyensúlyi működésének megteremtése céljából** a 12/2016. (VI.30.) az önkormányzat tulajdonában lévő lakások **lakbéréről szóló rendelet** annak érdekében **változott**, hogy a piaci és költségelven történő bérbeadásból származó bevételek biztosítsák a szociális helyzet alapján történő bérbeadáshoz és a lakásállomány fenntartásához, korszerűsítéséhez, bővítéséhez szükséges többletforrásokat. Így a szociális alapon történő hasznosítás 98-430 Ft/m²/hó közötti egységnyi bérleti díja 196 - 645 Ft/m²/hó emelkedett, a költségelven bérbeadás 534-936 Ft/m²/hó bérleti díjról 694 - 1419 Ft/m²/hó változott, a piaci alapú lakbér 946 - 2200 Ft/m²/hóról 1230 - 2530 Ft/m²/hó változott. **Ennek eredményeként az 566 Ft/m²/hó átlagos bérleti díjról 806 Ft/m²/hó átlagos díjra emelkedett az egységnyi bérleti díj.**
- A Kft. „Vállalkozási keretszerződés **építőmesteri, épületgépészeti és épületvillamossági** munkálatokra - 2025” tárgyban meghívásos közbeszerzési eljárást bonyolított főként az önkormányzati tulajdonú ingatlanvagyon karbantartási és felújítási munkáinak elvégzési kötelezettségére tekintettel. A közbeszerzési eljárás eredményesen zárult 2024. év végén és 2025. év elején, így a két nyertes partnerrel 100-100 m Ft + Áfa keretösszegben megkötötte a cég a szerződéseit. Az év során mindösszesen ca. 145 E Ft összeget fordított a cég ingatlanok karbantartására.
- A tárgyévben is folytatódott a digitalizáció, az online ügyintézési rendszer fejlesztése, ezzel összefüggésben az **új követeléskezelő rendszer bevezetése is megvalósult a bérleti tartozások csökkentése és az egységes követeléskezelési rendszer folyamatba iktatása céljából.**
- **A Kft. jegyzett tőkéje** a tulajdonosi döntés eredményeként 1 574 990 E Ft-ról **1 667 012 E Ft-ra emelkedett.** A meghozott közgyűlési határozat alapján az apportként kapott területből a Kft. a

Nyíl Lakópark Kft-ben szerzett 2025. június 19-én jelentős tulajdoni **részesedést, melynek fordulónapi könyv szerint értéke 92 022 E Ft** (1450 E Ft jegyzett tőke (24,17%) és 90 572 E Ft tőketartalék). **Ezzel a Kecskeméti KIK-FOR Kft. immár 7 projekt társaságban - 683 489 E Ft könyv szerinti értéken nyilvántartott - tulajdoni részesedéssel rendelkezik, ezzel a Kft. profiljában az ingatlanfejlesztés egyre markánsabban jelenik meg.**

- A **vagyonkezelő a 2025. évre szóló vagyongazdálkodási koncepcióját elkészítette**, annak előterjesztését Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése a 8/2025. (II.20.) számú közgyűlési határozatával elfogadta, mely alapján végezte szakmai tevékenységét.
- **Kiemelt gazdasági tényezőnek tekintjük az infláció alakulását.** A KSH által meghatározott **fogyasztói árindex 2024. évhez viszonyítva 3,7%-kal emelkedett, ezen belül a szolgáltatások árindexének növekedése 6,8% volt**, ezen belül a lakásjavítás és karbantartás 8,9 %, a lakbér 12,4 %-kal drágult, a társasházi közös költség 8,4%-kal. A háztartási energiáért 0,5%-kal, ezen belül a vezetékes gázért 0,4%-kal kevesebbet, az elektromos energiáért 0,3 %-kal többet kellett fizetni. **2025. évben az árak az előző évhez viszonyítva átlagosan 4,4%-kal tovább emelkedtek.** A **háztartási energiáért 8,9 %-kal többet kellett fizetni átlagosan**, ezen belül a **vezetékes gáz 19,8 %-kal**, az elektromos energia 2,2%-kal **drágult**. A **szolgáltatások ára 6,8 %-kal emelkedett**, ezen belül a lakásjavítás és -karbantartás 9,0%-kal, **a lakbér 5,7 %-kal drágult**, az üzemanyagok ára 8,6%-kal mérséklődött. A tartós fogyasztási cikkek ára 2,7%-kal emelkedett, fűtő és főző berendezések ára 2,3%-kal módosult. Az infláció havi mértéke a tárgy időszakban csökkenő tendenciájú volt 3,3%-5,5% között mozgott, ebből a lakbér 9,4% - 12,2% között változott a szolgáltatások árán belül, mely 5,3%-9,2% között ingadozott.
- Az **üzleti és saját tulajdonú ingatlanvagyon hasznosítása** során a Kft. 3,7%-os díjkorrekciót 2025. január 1. napjától érvényesítette.

A gazdálkodást befolyásoló tényezők

- A KMJV Önkormányzata 2025. évi költségvetéséről szóló 23/2024. (XII.23.) többször módosított önkormányzati rendelet **1612241 KIK-FOR Kft. lakás- és vagyonkezelői tevékenysége megnevezésű előirányzat működési célú támogatások soron 114 560 E Ft** biztosított, míg az önkormányzati tulajdonú **ingatlanok felújítására 148 901 E Ft-ot tervezett.** A vagyonkezelési tevékenység dologi kiadásaira 38 901 E Ft, míg fejlesztésre 4 171 E Ft keretösszeg áll rendelkezésre. Így az önkormányzat 2025 évi költségvetési rendeletében ütemezetten, mindösszesen bruttó 308 333 E Ft előirányzatot biztosított a lakás és vagyonkezelői tevékenység ellátásra, míg homokbányai bér lakás üzemeltetésre 136 657 E Ft előirányzatot különített el, melyből felújításra, beruházásra 57 624 E Ft volt biztosítva.
- Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között 2025. május 28. napján vállalkozási szerződés jött létre a felújítási tervben szereplő önkormányzati tulajdonú 18 darab lakóingatlan és 3 darab lakóház főalkatrészeinek felújítására vonatkozóan **bruttó 76 498 E Ft** összegben szeptember 30-ai teljesítési határidővel, 13 273 E Ft értékű tárgyi munkát egyedi megrendelést követően teljesített.
- 2025. november 06. napján **Pumptruck bringapályával (43 413 E Ft** értékben) bővült a vagyonkezelt ingatlanok száma. Mindezeket a változásokat lekövetve **2025. december 31. napján a vagyonkezelésben lévő tárgyi eszközök 266 472 E Ft értékben szerepelnek** nyilvántartásunkban, amelyből a földterületek értéke 192 773 E Ft.
- **Az üzletbérbeadási tevékenységünk** - az országos előrejelzések ellenére - magas kihasználtság mellett működött a tárgyidőszak alatt is.
- A társasházkezelési divízió a fordulónapon 48 db társasházat kezel, **a kezelt albetétek száma 1431 darab.**

A társaság **adózás előtti eredménye 20 035 E Ft.**

Az **értékesítés nettó árbevétele 1 183 066 E Ft.**

Az **anyagjellegű ráfordítások összege 646 765 E Ft.**

A **személyi jellegű ráfordítások tendált összértéke 505 998 E Ft.**

A tárgy évben foglalkoztatott munkavállalók **átlagos statisztikai állományi létszáma** 2024. bázis időszakban 62,90 fő, 2025. első félévében 66,16 fő, **2025. tárgy időszakban 61,55 fő** volt. A közfeladatellátás megszűnésével a munkavállalói létszám csökkenése következett be, így december hónapban 46,03 fő volt a foglalkoztatottak havi átlagos statisztikai állományi létszám.

Az év során a **cég fizetőképessége, pénzügyi helyzete kezelhető volt. A Társaság a folyamatos likviditás fenntartása céljából előrelátóan gondoskodott folyószámlahitelről**, mely a tárgyidőszakban kismértékű, néhány napra történő felhasználást jelentett. Így a biztonsági funkcióját betöltötte, rövid távú felhasználásra tekintettel minimális kamatköltséget jelentett.

A lakossági (önkormányzati és homokbányai lakások) kintlévőség-állomány 4 052 E Ft, mely az előző időszakhoz képes jelentősen változott. Az összes követelésállomány 18 932 E Ft, az értékvesztést az év végén elszámoltuk. *Részletes adatokat a Kiegészítő melléklet és az üzleti jelentés ágazati része tartalmaz.*

Kötelezettségek értéke **440 877 E Ft**, a bázis évhez képest 11,1 %-kal csökkent. *Részletes adatokat a Kiegészítő melléklet tartalmaz.*

A **saját tőke** növekedése a jegyzett tőke emelkedés 5,3 %, összege a bázis évi **2 159 491 E Ft-ról 2 258 684 E Ft-ra** növekedett az év fordulónapjára.

Az **EBITDA mutató** - üzleti eredmény + értékcsökkenés - a tevékenység jövedelemtermelő képességét fejezi ki. A mutató a 2025. félévére 51 141 E Ft volt, mely **az októberben meghozott tulajdonosi döntés végrehajtásának és a 2024. évi alulfinanszírozás** - el nem ismert költségeinek egyéb ráfordításként történő elszámolásának következtében - **- 10 830 E Ft**. Nettó 74 509 m Ft összegben nyilvántartott önkormányzati tulajdonú ingatlanon végzett felújítások kivezetései miatt elszámolt terven felüli értékcsökkenés és a Kft. által kezelt önkormányzati tulajdonú társasházakban nyilvántartott 3 079 E Ft összegű felújítási alap kivezetése, illetve az „átmenő” és kilépő munkavállalók részére fizetett bruttó 19 709 E Ft + járulék összegű juttatáscsomag kifizetése befolyásolta az EBITDA év végi értékét. A **99 170 E Ft rendkívüli ráfordítás tömeggel korrigált EBITDA értéke 88 340 E Ft**.

Az eszközarányos mutató (ROA) - az adózott eredmény és az eszközök aránya - a cégre jellemző 1 % alatti 0,25 %-os értéket mutatja. A Kft. az ingatlanbérbeadási ágazatnak megfelelő mutatószámokkal rendelkezik. **Az ingatlanbérbeadási tevékenység jellemzően magas eszközállományt feltételező tevékenységi formában működik.**

A saját tőke jövedelmezősége (ROE) - az adózott eredmény és a saját tőke aránya - a cég egységnyi saját tőkére vetített jövedelem termelése, ami 2025. I. félévére 0,69 %-ra, majd év végére 0,32 %-ra módosult.

Az árbevétel arányos jövedelmezőség mutató (ROS) - az adózott eredmény, a nettó árbevétel és egyéb bevétel összegének aránya - értéke a tárgyidőszakban 0,54 %.

2025. évében saját tulajdonú ingatlan értékesítésére nem került, a tulajdonosi apport a tárgy időszakban 92 022 E Ft-tal növelte az eszközök értékét, mellyel a Kft. 24,17%-os tulajdoni részesedést szerzett a Nyíl Lakópark Kft-ben.

Az év végére a Kft. pénzeszköz állománya a 2024. évi nyitó 146 485 E Ft-ról drasztikusan 34 650 E Ft-ra csökkent, a közfeladatellátási kötelezettség megszűnésére tekintettel az Elszámolási megállapodásban foglalt kötelezettségek teljesítése okán. A Kecskeméti KIK-FOR Kft. a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. bankszámlájára 67 584 E Ft-ot utalt át, illetve fizetett ki a közfeladatellátással felhatalmazott cégbe átmenő munkavállalók és vezetők (mindösszesen 24 fő kilépő) részére bruttó 19 709 E Ft-ot és 1 874 E Ft szociális hozzájárulási adót a központi költségvetés részére. A pénzügyi helyzet egyebekben fenntartható volt a tárgyidőszakban. A **likviditási mutató** (forgóeszközök aránya a rövidlejáratú kötelezettséghez) 59,88%. Társaságunk az időszak során elkülönített pénzeszközzel is rendelkezett jellemzően az első félévben. Ekkor 15-70 m Ft-ot kötött le 5,0 - 6,05%/év kamatozás mellett, mellyel 2 863 E Ft-tal növelte pénzügyi műveletinek bevételeit, eredményét.

A Kft. 2025. évben is a törvényi előírásokat, a kialakított belső szabályzatokat, a szerződéses kötelezettségeit figyelembe véve, jogosultságait érvényesítve járt el a tulajdonosi döntéshozatalt támogatva, meghozott döntéseket végrehajtva.

A Kft. szerződéses kapcsolatai a tulajdonos önkormányzattal rendezettek. A tulajdonos önkormányzattal szemben fennálló **hosszú lejáratú kötelezettségünk 266 472 E Ft**, amely a vagyonkezelésbe kapott ingatlanokkal kapcsolatos vagyonkezelői kötelezettségből adódik.

Cégünk szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázis nyilvántartásban, adó és egyéb fizetési kötelezettségeit folyamatosan teljesíti, adó és egyéb köztartozásunk nincs. Társaságunk évente 12-féle adócímen mintegy 327 308 E Ft-ot a központi költségvetésbe, míg a 7-féle helyi adónemekre összesen 39 848 E Ft-ot teljesített az év során.

Tulajdonosi, hivatali utóellenőrzés történt, belső ellenőrzés, hatósági ellenőrzés nem volt 2025. évben. **A felügyelő bizottság 45 határozatot hozott a tárgy időszakban összehívott hét ülése alatt.**

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 Kecskeméti 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 s.k.
ügyvezető

Mérleg

AKTÍVÁK
2025. év

adatok E Ft-ban

Ssz.	Tétel megnevezése	2024. évi TÉNY (0)	2025. I. félévi TÉNY	2025. évi TERV (T)	2025. évi TÉNY (1)	Index % 2025. évi TÉNY (1) / 2024. évi TÉNY (0)	Index % 2025. évi TÉNY (1) / 2025. évi TERV (T)
A.	A. Befektetett eszközök	2 605 117	2 666 850	2 629 680	2 699 448	103,6%	102,7%
I.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	14 492	12 866	12 470	8 844	61,0%	70,9%
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	12 463	10 561	10 820	6 966	55,9%	64,4%
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke						
3.	Vagyoni értékű jogok	2 029	2 305	1 650	1 878	92,6%	113,8%
4.	Szellemi termékek						
5.	Üzleti vagy cégérték						
II.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	2 089 922	2 151 731	2 052 733	2 007 115	96,0%	97,8%
1.	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 049 527	2 021 116	2 023 776	1 970 920	96,2%	97,4%
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	12 322	10 279	11 418	8 832	71,7%	77,4%
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	27 268	27 895	17 539	26 913	98,7%	153,4%
5.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	386	92 441		450	116,6%	
6.	Beruházásokra adott előlegek	419					
III.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	500 703	502 253	564 477	683 489	136,5%	121,1%
1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	488 403	489 953	552 177	671 189	137,4%	121,6%
2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban						
3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés						
4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló váll-ban						
5.	Egyéb tartós részesedés	12 300	12 300	12 300	12 300	100,0%	100,0%
IV.	Halasztott adókövetelés						
B.	B. Forgóeszközök	197 950	183 494	130 795	82 539	41,7%	63,1%
I.	I. KÉSZLETEK	756	486		2 508	331,8%	
1.	Anyagok	447	122		46	10,2%	
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	64					
4.	Késztermékek				62		
5.	Áruk	245	364		2 400	979,6%	
6.	Készletekre adott előlegek						
II.	II. KÖVETELÉSEK	50 709	44 888	49 495	45 380	89,5%	91,7%
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	27 059	23 187	37 600	18 932	70,0%	50,4%
3.	Követelések jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló vállalkozással szemben	8 301	10 619	1 335	15 259	183,8%	1143,0%
4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozással szemben						
5.	Váltókövetelések						
6.	Egyéb követelések	15 349	11 082	10 560	11 190	72,9%	106,0%
III.	III. ÉRTÉKPAPÍROK						
IV.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	146 485	138 120	81 300	34 650	23,7%	42,6%
1.	Pénztár, csekkek	3	45	100	29	956,2%	28,7%
2.	Bankbetétek	146 482	138 075	81 200	34 621	23,6%	42,6%
C.	C. Aktív időbeli elhatárolások	142 927	177 590	178 345	98 289	68, 8%	55,1 %
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	139 212	171 531	174 520	93 532	67,2 %	53,6 %
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3 715	6 059	3 825	4 757	128,0%	124,4%
3.	Halasztott ráfordítások						
	ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	2 945 994	3 027 934	2 938 820	2 880 276	97,8 %	98,0 %

Kecskemét, 2026. április 30.

Nagy Gábor Tibor s.k.
ügyvezető

adatok E Ft-ban

Ssz.	Tétel megnevezése	2024. évi TÉNY (0)	2025. I. félévi TÉNY	2025. évi TERV (T)	2025. évi TÉNY (1)	Index % 2025. évi TÉNY (1) / 2024. évi TÉNY (0)	Index % 2025. évi TÉNY (1) / 2025. évi TERV (T)
D.	D. Saját tőke	2 159 491	2 267 143	2 259 135	2 273 046	105,3%	100,6%
I.	I. JEGYZETT TŐKE	1 574 990	1 667 012	1 667 012	1 667 012	105,8%	100,0%
	<i>Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken</i>						
II.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)						
III.	III. TŐKETARTALÉK	27 519	27 519	27 519	27 519	100,0%	100,0%
IV.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	508 143	532 834	526 616	541 604	106,6%	102,8%
V.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	25 109	24 147	30 365	15 377	61,2%	50,6%
VI.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK						
VII.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	23 730	15 631	7 623	7 172	30,2 %	94,1 %
E.	E. Céltartalékok	5 717	5 717				
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	5 717	5 717				
F.	F. Kötelezettségek	495 984	539 323	465 357	444 877	88,9 %	94,7 %
I.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK						
II.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	237 638	232 911	239 904	266 472	112,1%	111,1%
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök						
2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények						
3.	Tartozások kötvénykibocsátásából						
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek			9 004			
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek						
6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben						
7.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló váll. szemben						
8.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban álló váll. szemben						
9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	237 638	232 911	230 900	266 472	112,1%	115,4%
10.	Halasztott adókötelezettség						
III.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	258 346	306 412	225 453	174 405	67,5 %	77,4 %
1.	Rövid lejáratú kölcsönök						
	<i>- ebből: az átváltoztatható és változó kötvények</i>						
2.	Rövid lejáratú hitelek	1 552		4 553			
3.	Vevőktől kapott előlegek	30 981	23 792	40 950	1 638	5,3%	4,0%
4.	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból (szállítók)	41 387	34 422	61 106	39 109	94,5 %	64,0%
5.	Váltótartozások						
6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben						
7.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló váll-ban	6 200	61 654		23 772	383,4%	
8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban álló váll-ban						
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	178 226	186 544	118 844	109 886	61,7%	92,5%
G.	G. Passzív időbeli elhatárolások (104. - 106. sorok)	284 802	215 751	214 328	180 716	63,5%	84,3%
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	152 020	123 097	116 008	99 576	65,5%	85,8%
	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	50 978	11 883	18 600	21 287	41,8%	114,4%
3.	Halasztott bevételek	81 804	80 771	79 720	79 721	97,5%	100,0%
	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	2 945 994	3 027 934	2 938 820	2 880 276	97,8%	98,0%

Kecskemét, 2026. április 30.

Nagy Gábor Tibor s.k.
ügyvezető

Eredménykimutatás

Összköltség eljárással
2025. év

adatok E Ft-ban

sz.	Tétel megnevezése	2024. évi TÉNY (0)	2025. I. félévi TÉNY	2025. évi TERV (T)	2025. évi TÉNY (1)	Index % 2025. évi TÉNY (1) / 2024. évi TÉNY (0)	Index % 2025. évi TÉNY (1) / 2025. évi TERV (T)
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 136 936	551 550	1 207 412	1 183 066	104,06%	97,98%
02.	Export értékesítés nettó árbevétele						
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)	1 136 936	551 550	1 207 412	1 183 066	104,06%	97,98%
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-75	-64	-64	-64	84,80%	99,37%
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	1 114	304	430	1 110	99,62%	258,10%
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)	1 039	240	366	1 046	100,69%	285,85%
III.	Egyéb bevételek	261 793	51 788	97 273	141 000	53,86%	144,95%
	<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>4 479</i>		<i>2 459</i>			
05.	Anyag- és energiaköltség	90 957	46 723	85 611	91 583	100,69%	106,98%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	506 205	188 041	474 681	480 405	94,90%	101,21%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	16 850	9 555	19 737	19 342	114,79%	98,00%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	70	10	73	36	52,12%	49,98%
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	54 081	28 851	46 900	55 400	102,44%	118,12%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)	668 163	273 180	627 002	646 765	96,80%	103,15%
10.	Béreköltség	423 249	211 147	461 360	429 748	101,54%	93,15%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	29 720	16 830	29 957	28 264	95,10%	94,35%
12.	Bérfelárulások	49 847	24 223	52 289	47 985	96,26%	91,77%
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. + 12.)	502 816	252 200	543 606	505 998	100,63%	93,08%
VI.	Értékcsökkenési leírás	65 378	32 134	62 545	62 809	96,07%	100,42%
VII.	Egyéb ráfordítások	59 281	27 057	57 649	183 178	309,00%	317,75%
	<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>5 640</i>					
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I. ± II. + III. - IV. - V. - VI. - VII.)	104 130	19 007	14 249	-73 639	-70,72%	-516,80%
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés						
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek				90 764		
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek						
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	2 374	1 925	134 752	2 965	124,88%	2,20%
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei						
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13. + 14. + 15. + 16. + 17.)	2 374	1 925	134 752	93 729	3948,13%	69,56%
18.	Részesedésekből származó ráfordítások						
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások						
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	431	27	1 448	55	12,86%	3,83%
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott bankkölcsönök, bankbetétek értékvesztése	72 199		134 582			
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai						
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18. + 19. + 20.+ 21.+22.)	72 630	27	136 030	55	0,08%	0,04%
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)	-70 256	1 898	-1 278	93 674	-133,33%	-7329,75%
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A. ±B.)	33 874	20 905	12 971	20 035	59,15%	154,46%
X.	Adófizetési kötelezettség	10 144	5 274	5 348	12 863	126,80%	240,52%
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C. - X.)	23 730	15 631	7 623	7 172	30,22%	94,09%

Kecskemét, 2026. április 30.

Nagy Gábor Tibor s.k.
ügyvezető

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

a Kecskeméti KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság 2025. évi 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.

Általános rész

A társaság bemutatása, cégadatok

A vállalkozás neve: **Kecskeméti KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**

Rövidített név: Kecskeméti 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 dr. Pataki Klaudia polgármester

A vállalkozás székhelye: 6000 Kecskemét, Csányi János körút 14.

Weblap: www.kikfor.hu, e-mail cím: titkarsag@kikfor.hu

Fő tevékenysége: saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése, TEÁOR 6820'25

Egyéb kiemelt tevékenységek:

- ingatlankezelés TEÁOR 68.32'25
- saját tulajdonú ingatlan adásvétele TEÁOR 6811'25
- mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás TEÁOR 7111'25, 7112'25
- szakipari munkák végzése TEÁOR 4321'25, 4322'25, 4323'25, 4324'25, 4331'25, 4332'25, 4333'25, 43334'25, 4335'25, 4341'25)

Társaság törzstőkéje: 1 667 012 E Ft.

A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 2/2025. (II.20.) határozatával a kizárólagos tulajdonában álló Kecskeméti KIK-FOR Kft. törzstőkéjét 1 574 990 E Ft-ról 1 667 012 E Ft-ra felemelte nem pénzbeli hozzájárulás - *kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok* - szolgáltatásával. A cégbírószági bejegyzés időpontja 2025. március 1., a törzstőke-emelés, apportálás összege 92 022 E Ft.

A vállalkozás jogi képviseletét ellátó: Szíjj és Társa Ügyvédi Iroda (6000, Kecskemét, Mária utca 4., adószám: 19550785-2-03) látja el.

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, Bulyovcsity Gabriella képviseli.

A vállalkozás képviselőjére jogosult: Nagy Gábor Tibor ügyvezető igazgató, önállóan (lakcíme: 6000 Kecskemét, Belsőnyír tanya 112.), *illetve* az Alapító okirat szerint két együttes képviselői jogkörrel rendelkező személy, melyből az egyik a Társaság mindenkor gazdasági vezetője **Szöllősi-Varga Tünde Valéria** (lakcíme: 6000 Kecskemét, Semmelweis utca 18.) **és Kurenkov Vjacseszlav Vlagyimirovics** (lakcíme: 6000, Kecskemét, Szövetség utca 16.) **vagy Dobosi Zsolt Richárd** (lakcíme: 6000 Kecskemét, Szolnoki hegy tanya 32.) **együttesen.**

A Kft. **kettős könyvvizsgálásra és éves beszámoló** készítésére kötelezett. A társaság éves nettó árbevétele az üzleti évet megelőző két üzleti év átlagában meghaladta a 600 M Ft-ot, és az üzleti évet megelőző két év átlagában az átlagosan foglalkoztatottak száma az 50 főt, így **könyvvizsgálatra kötelezett.**

Könyvvizsgáló: GAUDIT Gazdasági Szolgáltató Kft. 6044 Kecskemét, Belsőnyír 325/E szám (kamarai tagsági szám: 000393). A könyvvizsgálat ellátására kijelölt személy: Kovácsné Bordás Gabriella (an: Zsiga Julianna) 6044 Kecskemét, Belsőnyír 325/E. szám alatti lakos, (kamarai tagsági szám: 002185).

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy: Szöllősi-Varga Tünde Valéria gazdasági vezető (közgazdász, mérlegképes könyvelő) (an.: Lugosi Valéria, lakcíme: 6000 Kecskemét, Semmelweis utca 18.) PM regisztrációs száma: 137128, igazolvány száma: 11322, szakirány: vállalkozási szak.

A 2025. évi mérlegfőösszeg 2 882 276 E Ft, amely 2,2 %-kal csökkent a bázis évi 2 945 994 E Ft mérlegfőösszeghez képest és 0,2 %-kal maradt el a tervezettől. A tárgyidőszakban a Társaság nettó árbevétele 1183 066 E Ft, melynek 33,8 %-a Közzolgáltatási szerződés alapján kezelt önkormányzati tulajdonú lakáskezelési ágazat, 26,5 %-a üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítása, 18,2 %-a egyéb tevékenység (főként a homokbányai lakások bérbeadása, fűtés-melegvíz szolgáltatás), 1,9 %-a vagyonkezelési tevékenység, 5,4 %-a Téglás utca 5. szám alatti saját tulajdonú ingatlan ágazat, 2,7%-a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti ingatlanbérbeadási tevékenység, 9,1 %-a külsős vállalkozási tevékenység (megrendelésre végzett munkák), 2,4 %-a társasházkezelés ellátásával kapcsolatos bevétel.

A Kft. társasági jogi státusza, tulajdonosi szerkezete

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

A kapcsolt vállalkozási viszonyban álló társaságok 2025. december 31-én

- a) Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, 6000 Kecskemét, Kossuth tér 1., mint tulajdonos,
 - Kecskeméti KIK-FOR Kft., mint 100%-os önkormányzati tulajdonú társaság
 - Kecskeméti Városfejlesztő Kft., 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14.
 - Kecskeméti Városgazdasági Nonprofit Kft., 6000 Kecskemét, Béke fasor 71/A.
 - Kecskeméti Városüzemeltetési Nonprofit Kft., 6000 Kecskemét, Béke fasor 71/A.
 - Kecskeméti Termostar Hőszolgáltató Kft., 6000 Kecskemét, Akadémia krt. 4.
 - Bácsvíz Víz- és Csatornaszolgáltató Zrt., 6000 Kecskemét, Izsáki út 13.
 - Városi Alapkezelő Zrt., 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14.
 - Kecskeméti Televízió Nonprofit Kft., 6000 Kecskemét, Szabadság tér 2.
 - Hírös Agóra Kulturális és Ifjúsági Központ Nonprofit Kft., 6000 Kecskemét, Deák Ferenc tér 1., valamint
 - Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és egyes intézményei.
- b) Kecskeméti Lapok Kft., 6000 Kecskemét, Csányi János körút 14., melynek 51,83%-ban tulajdonosa a Kecskeméti KIK-FOR Kft, szavazati arány: 1700/3200.
- c) Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. (korábbi néven: Városi Bérletkezelő Kft.), 6000 Kecskemét, Csányi János körút 14., melynek 51,69%-ban tulajdonosa a Kecskeméti 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 Kecskeméti 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 Kecskeméti 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 Kecskeméti 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 Kecskeméti KIK-FOR Kft. 2023. április 4-től, szavazati arány: 5079/10000
- h) Nyíl Lakópark Kft. 6000. Kecskemét, Homokkő utca 1. B. ép, melynek 51,67%-ban tulajdonosa a Kecskeméti KIK-FOR Kft 2025. június 27-től, szavazati arány: 155/300, július 19-től 300/445-re módosult. A szavazati arány záró értéke 145/600-ra változott, 24,17%.

A mérlegkészítés időpontjáig a leányvállalatok elfogadott beszámolóinak adatai:

adatok E Ft-ban

Sor-szám	Társaság neve	2024./2025. évi saját tőke	2024./2025. évi jegyzett tőke	Tőketartalék 2024./2025. év	Eredmény - tartalék 2024./2025. év	Adózott eredmény 2024./2025. év	Részesedés arány	2024./2025. évi mérlegfőösszeg
1.	Kecskeméti Lapok Kft.	29 174	32 800	-	- 20 182	3 706	51,83%	33 804
2.	Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft.	535 738	20 700	544 700	- 16 460	-13 157	51,69%	1 146 630
3.	Városi Zöld Eszköz Kft.	107 780	6 100	50 000	58 199	-6 519	50,82%	731 966
4.	Városi Útfenntartási Eszközök Kft.	152 766	6 100	50 000	79 678	16 988	50,82%	771 065
5.	Városi Lakópark Kft.	40 565	6 100	31 000	7 608	-4 643	50,82%	- 4 643
6.	Városi Társasházépítési Kft.	28 794	6 300	-	22 167	-6806	50,79%	- 6 806
7.	Nyíl Lakópark Kft.	192 133	6 000	187 472	-	-1 339	24,17 %	192 370
	Összesen	1 086 995	84 100	863 672	131 010	-11 770	331,11 %	3 896 908

A **Nyíl Lakópark Kft.** 03-09-139443 cégjegyzékszámával bejegyzésre került 2025. június 27-én. A Kft. alapításkori jegyzett tőkéje 3 000 E Ft. A Kecskeméti KIK-FOR Kft **1 550 E Ft pénzbeli betét** teljesítésével 51,67% üzletrészt szerzett 2025. június 19-én. A szavazati jog a vagyoni hozzájáruláshoz igazodik; a 300 db szavazati jogból 155 db szavazatszám tartozott cégünkhöz. A Nyíl Lakópark Kft alapításkori tőketartaléka 48 450 E Ft, a pénzbeli tőketartalék vagyoni hozzájárulását a kéttagú társaság másik üzletrésztulajdonosa bocsátotta az újonnan alapított cég rendelkezésére. 2025. július 30-i bejegyzéssel a Kecskeméti KIK-FOR Kft. a Kecskemét 3324/2 hrsz-ú ingatlan 173/1000 tulajdoni hányadát átadta apport címén a Nyíl Lakópark Kft-nek, így a társaság jegyzett tőkéje 1 450 E Ft összeggel felemelésre került. A törzstőke emelésén kívül a Kecskemét 3342/2 hrsz-ú ingatlan 173/1000, valamint Kecskemét 3324/1 és 3325 és 3326 hrsz-ú 1/1 arányú ingatlanok (természetben: Kecskemét, Nyíl utca) tulajdoni hányada 90 572 E Ft összeggel tőketartalék címén szintén átadásra került, így mindösszesen a Nyíl Lakópark Kft jegyzett tőke összege 4 450 E Ft lett, tőketartaléka 139 022 E Ft, így a Kecskeméti KIK-FOR Kft törzsbetétje 67,42%-ra emelkedett, melyhez 300/445 szavazat tartozott. Majd 2025. októberében 1 550 E Ft részesedését értékesítette társtulajdonosa részére, **ezzel 145/600-ra, 24,17%-ra módosult a részesedés záró értéke. Az alapított társaság célja az érintett területen egy többlakásos társasház létrehozása.**

A Kft. tevékenységi körének, főbb feladatainak bemutatása

- a tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata elvárásainak megfelelően a **bérlások költségtakarékos üzemeltetése** (2025. október 31-én megszűnt),
- a cég tulajdonában lévő **üzlet-, iroda- és egyéb helyiségek nyereséges, hatékony működtetése, illetve hasznosítása,**
- az önkormányzati **ingatlanok vagyonkezelői feladatainak** végrehajtása,
- **társasházkezelési feladatok** ellátása,
- nyereségorientált **épületüzemeltetési feladatok** teljesítése és
- **külső vállalkozási tevékenység** végzése.

A cég sajátos tevékenységét a vonatkozó jogszabályok betartása mellett végezte a tárgyidőszak alatt

- 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról
- 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról
- 2015. évi CXLI. törvény a közbeszerzésekről
- 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról
- 2009. évi CXXII. törvény a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről
- 2007. évi CLXXXI. törvény a közpénzekből nyújtott támogatások átláthatóságáról
- 67/2008. (III. 29.) Korm. rendelet a közpénzekből nyújtott támogatások átláthatóságáról szóló 2007. évi CLXXXI. törvény végrehajtásáról
- 2006. évi V. törvény a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és végelszámolásról
- 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról
- 2000. évi C. törvény a számvitelről

- 1995. évi LXVI. törvény a köziratokról, a közlevéltárakról és a magánlevéltári anyag védelméről ➤ 3/2018. (II.21.) BM. rendelet a közfeladatot ellátó szervezetnél alkalmazható iratkezelési szoftverekkel szemben támasztott követelményekről
- 335/2005. (XII.29.) Korm. rendelet a közfeladatot ellátó szervezet iratkezelésének általános követelményeiről

A mérleg egyes tételeinek értékelése, kiegészítő ismertetése

A vállalkozás számviteli politikájának főbb vonásai

A Kecskeméti 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 féléves mérlegkészítés időpontja július 31. A beszámoló összeállításának időpontja: március 31.

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

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

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

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

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

Társaságunk az **eredménykimutatást összköltségeljárással** készíti el.

A Kft. a költségeit az 5-ös számlaosztályban - költségnemek szerint - számolja el. Az éves beszámoló összeállítása érdekében a társaság a mérlegsémához igazodó számlarendet használ. A számviteli törvény előírásai szerint egyéb bevételként számoljuk el a beruházásokra, fejlesztésekre intenzitás arányosan a **kapott támogatások tárgyévre jutó részét**.

A **pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai** között társaságunknál a betételhelyezések hozamát, a beruházási és egyéb hitelek kamatát mutatjuk ki.

Kivételes előfordulású vagy nagyságrendű bevételnek, költségnek, ráfordításnak tekintjük a mérlegfőösszeg 10%-át elérő összegű tételeket. Minden esetben kivételes előfordulású költség, ráfordítás, mely a rendszeres üzletmeneten kívül esik, bekövetkezése eseti jellegű. Lényegesnek minősülne a mindenkor mérleg főösszeg 2%-át elérő tételek. Igénybe vett szolgáltatások közül jelentős, mely eléri az összes anyagjellegű ráfordítás 10%-át.

Amortizációs politika

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

Az értékcsökkenést költségként az aktiválás időpontjától a tárgyév végéig, az egy évre megállapított érték időarányos részét havonta számoljuk el. A 200 E Ft értékhatár alatti eszközök értékcsökkenését használatba vételkor számoljuk el.

Terven felüli értékcsökkenést a piaci érték tartós (egy évnél hosszabb), jelentős mértékű csökkenése esetén számolunk el, továbbá selejtezés miatt, ha az eszköz használhatósága bármilyen ok miatt csökken. Jelentősnek tekintjük a könyv szerinti (nettó) értéknél 15%-kal, legalább 500 E Ft-tal magasabb piaci értéket. Terven felüli értékcsökkenés visszaírását akkor alkalmazzuk, ha a piaci érték a könyv szerinti értéket 15%-kal meghaladja. A visszaírást az előző években elszámolt terven felüli értékcsökkenés mértékéig számoljuk el.

Mérlegtételek elszámolási szabályai

Az **immateriális javak** közt **vagyoni értékű jog**ként tartjuk nyilván a használati jogokat, valamint a szoftver termékek használatának jogát. Az amortizáció elszámolásához általánosan 33 %-os leírási kulcsot alkalmazunk. **Alapítás-átszervezésként** mutatjuk ki a (munkafolyamatok változtatásával együtt járó) szoftverezettség fejlesztéséhez kapcsolódó bevezetési díjakat, azokat 5 év alatt írjuk le (Nexon Port, ERP Front end, PS-DSM Tanúsított iratkezelő).

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 a mérleg fordulónapján **7 db társaságban** van tartós részesedése. A Kecskeméti 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 egyedileg, adósonként 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 tárgyidőszakban 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, mely az időszak alatt emelkedett. Jegyzett tőke könyv szerinti értéken szerepel a mérlegben.

Tőketartalék: jogszabály alapján tőketartalékba helyezett pénzösszeget tartalmazza. A tőketartalék a mérlegben könyv szerinti értéken szerepel. A tőketartalék eredetét analitikus nyilvántartásban mutatjuk ki.

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

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

Lekötött tartalék: A lekötött tartalék jelentős részét a vagyonkezelésbe átvett ingatlanok értékcsökkenésének megfelelő mértékben képzett tartalék fedi le. Lekötött tartalékot határoztunk meg továbbá az alapítás és átszervezésnek minősített eszközértékekre. A 2022 évben a törvényi előírásoknak megfelelően képzett, de a 2025. évi mérleg fordulónapján a még fel nem használt fejlesztési tartalék összegével kapcsolatban tartunk nyilván még lekötött tartalékot.

Céltartalék: az adózás előtti eredmény terhére képzett összeg, mely harmadik féllel szembeni fizetési kötelezettségekre – pl. várható veszteségekre - képzett a Kft., mely **a mérlegfordulónapon fennáll, de összege vagy esedékességének időpontja még bizonytalan**, és azokra a vállalkozó a szükséges fedezetet más módon nem biztosította.

Hosszú lejáratú kötelezettségek között tartjuk nyilván a beruházási hitelt, a vagyonkezelésre átvett földterületeket és egyéb eszközöket, illetve az éven túli hitel-, 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 a beérkezett számlákat, amelyek teljesítési időpontja 2025. 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 tárgyidőszakban együttesen elszámolt nettó árbevételének azt a részét, amely meghaladja a szerződés elszámolási egysége - *általános forgalmi adót nem tartalmazó* - teljes szerződéses ellenértékének mérlegfordulónapi teljesítési fok arányában számított összegét.

Beruházásainkra visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatások, pályázati források értékét a felhasználásával létesített berendezés értékcsökkenésével azonos ütemben arányosítva számoljuk el az egyéb bevételek között. Az adott időszakig még el nem számolt részt a **halasztott bevételek** soron kell kimutatni. A **saját előállítású eszközök** értékelése közvetlen önköltségen történik.

Vagyonkezelési joggal átvett vagyon nyilvántartása, elszámolása

A vagyonkezelési joggal átvett ingatlanokat az eszközök között tartjuk nyilván, az önkormányzat ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartásával egyeztetett értéken. A felmerült gazdasági eseményeket könyveljük, és a beszámoló kiegészítő mellékletében külön szerepeltetjük. Az eszközökről a tárgyévét követő év január 31-ig leltárt készítünk, melyet felelősségi nyilatkozattal ellátva a tulajdonos felé továbbítunk.

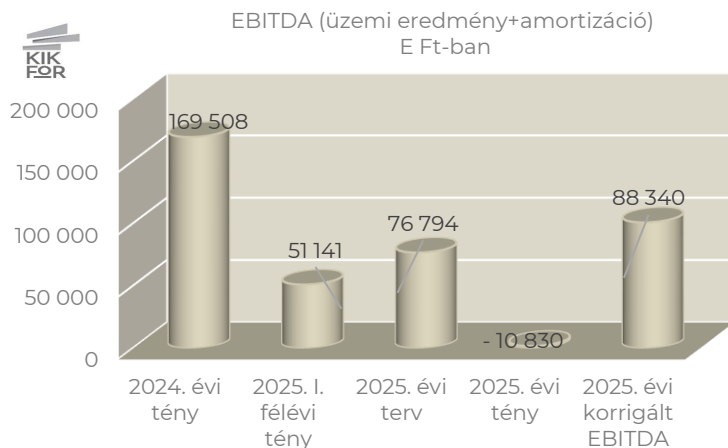
A vagyonkezelésbe átvett vagyon használatából származó bevételeket, illetve közvetlen költségeket elkülönítetten tartjuk nyilván.

Kecskeméti KIK-FOR Kft, mint vagyonkezelő éves összesített és részletezett pénzügyi elszámolást készít évi 4 alkalommal, 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

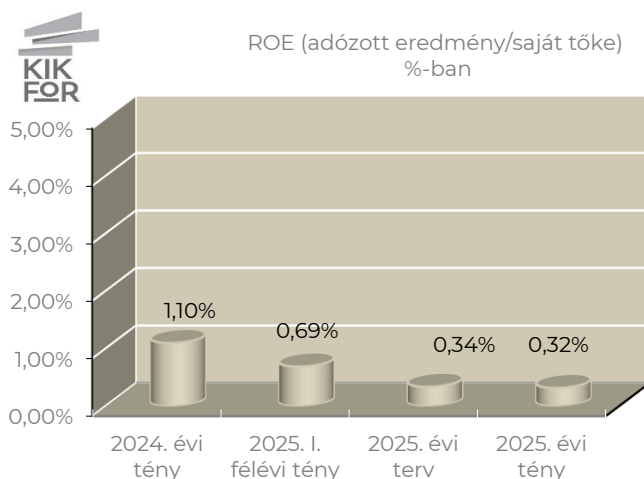
(1. számú táblázat)



EBITDA mutató (üzemi eredmény + amortizáció) a tevékenység jövedelemtermelő képességét fejezi ki. Ez az érték a 2024 évi Gizella téri ingatlan értékesítés hatására 169 508 E Ft, mely 2025 I. félévre 51 141 E Ft-ra módosult. A mutató értékére a tárgy év végére kedvezőtlenül hatott a közfeladatellátási tevékenység megszűnésével kapcsolatban elszámolt ca. 99 170 E Ft rendkívüli ráfordítástömeg, mellyel korrigálva az EBITDA értéke 88 340 E Ft.

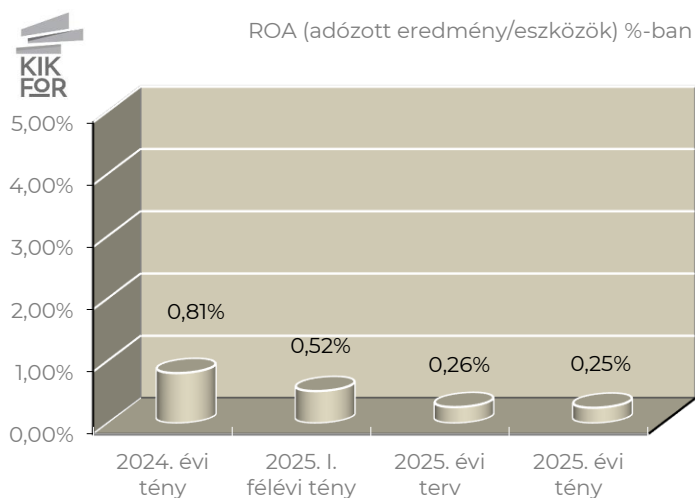
A tőke működtetés jövedelmezőségét mérő mutató

(ROE) az előző év 1,10 %-os értékéhez képest 0,32 %-ra változott. A nettó árbevétel a 2025. január 1. napjától megvalósuló lakbéremelés eredményeként 45 m Ft-tal emelkedett, ugyanakkor az egyéb bevételeként kimutatott lakásgazdálkodási támogatás igény 53,76 %-kal 86 m Ft-tal csökkent. A saját tőke működtetés hatékonysága azt mutatja meg, hogy a Kft. milyen jövedelmezően gyarapította saját tőkéjét.



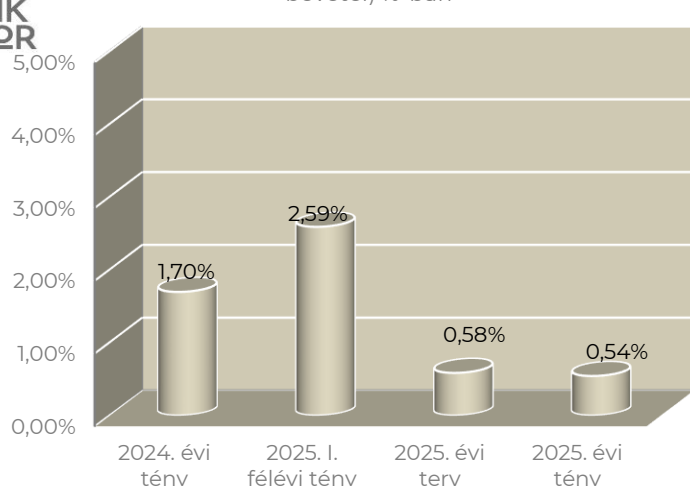
Az eszközarányos jövedelmezőség mutató

(ROA) a lekötött eszközök működtetésének hatékonyságát mérő mutató az előző évi 0,81 %-ról 0,25 %-ra módosult. A Kft. teljes eszközállománya átlagosan 0,25 %-os hozamot biztosított 2025. évben; az üzleti ingatlanállományé (az adózás előtti eredményhez viszonyítva) 20,21 %, Téglás utca 5. szám alatti társasházé 8,60 %, Mátis Kálmán utca 10. esetén 4,47 % volt a karbantartási munkák teljesítése miatt.





ROS (adózott eredmény / nettó árbevétel + egyéb bevételek) %-ban



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 1,70 %-ról 0,54%-ra módosult.

A **tőkeszerkezet mutató** 15,31 %, az idegen tőke aránya az összes forráshoz képest csökkent a közfeladatellátási kötelezettség megszűnésével összefüggésben a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. részére átutalt 67 m Ft óvadék és előre befizetett bérleti

díj teljesítése miatt. Tőkemultiplikátor értéke 1,27, mely szintén kedvezőnek minősíthető.

Az **élőmunka termelékenysége** (nettó árbevétel és létszám aránya) 2025. I. félévben 8 337 E Ft/fő-re változott, mely az év végére 19 221 E Ft/fő-re emelkedett, a létszám csökkenés hatásaként.

Az év végi mérleg fordulónapjára számított **likviditási mutatók alakulását** erőteljesen befolyásolta a pénzeszköz állomány, illetve a rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése. A Kft. **likviditási gyorsráta mutatója** a bázis évhez képest 76,33 %-ról 45,89 %-ra változott. A mutató százalékos aránya tovább csökkent, így a Kft. középtávon nem képes a hosszabb bevétel elmaradás vagy kiesés esetén szállítói és egyéb rövid lejáratú kötelezettségét teljesíteni a rendelkezésre álló likvid eszközökből, ezért kiemelt szempont a pénzügyi folyamatok hatékony menedzselése.

Az **eladósodottság mértéke**, mely 15,31 % kedvező érték, így a tőkeszerkezeti és eladósodási mutatók értéke megfelelő, kiegyensúlyozottnak tekinthető. A **hosszú távú működési biztonság mutatója** 119,51 %-os értéket mutat, tehát a befektetett eszközökre elegendő saját tőke jut. A tőke visszaforgatás %-os értéke 0,32.

Az egyes mérleg tételekhez kapcsolódó kiegészítések

Eszközök, aktívák

Az eszközök leltározására csak év végén kerül sor, az eszközök analitikus egyeztetése a mérlegkészítésig megtörtént. A **fordulónapi mérlegfőösszeg 2 880 276 E Ft**, amely 2,2 %-os csökkenést mutat az előző évihez képest.

A **befektetett eszközök összértéke 2 699 448 E Ft**, mely a 2024. évi adathoz viszonyítva 3,6 %-kal emelkedett. A számviteli törvényben előírt szerkezetű állományváltozás kimutatását (*befektetett eszköz tükör*) a 2. számú táblázat tartalmazza. Az elszámlolt 62 809 E Ft-os értékcsökkenéssel szemben a befejezetlen beruházások, felújítások fordulónapi értéke 2025. évben 450 E Ft.

I. Az immateriális javak összege 8 845 E Ft. Itt tartjuk nyilván a cégnél alkalmazott szoftverek felhasználási jogosultságát 1 878 E Ft értékben, az a Nexon Port bevezetési díját, valamint a PS-DSM tanúsított iratkezelési rendszer, továbbá az új arculat kialakításával, bevezetésével kapcsolatos díjat, illetve az online ügyintézési rendszer kiépítéséhez kapcsolódóan felmerült 6 966 E Ft összeget.

adatok E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	2024. év	Összetétel %	2025. év	Összetétel %	Változás %
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	12 463	86,0%	6 966	78,8%	55,9%
Vagyoni értékű jogok	2 029	14,0%	1 878	21,2%	92,6%
Összesen	14 492	100%	8 844	100,0%	61,0%

II. Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök nettó értéke a mérlegforduló napon **2 007 115 E Ft**, mely 4 %-kal mérséklődött az előző évihez képest. Üzletállomány esetén az év során egy **2 711 E Ft** értékű **klíma-hőszivattyú szett** vásárlásán felül 7 256 E Ft összegben valósult meg üzletet érintő fejlesztés. A **7573 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben a **Jogar utcán** található vagyonnekelt ingatlanon **elektromos hálózatkiépítést** valósítottunk meg **386 E Ft** értékben. 2025. évében az irodaház földszintjén lévő mosdó akadálymentessé történő átalakítása befejeződött. A fizikai állomány részére vásároltunk eszközöket, valamint Bogácson eszközöltünk hiánypótló fejlesztést.

adatok E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	2024. év	Összetétel %	2025. év	Összetétel %	Változás %
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 049 527	98,1%	1 970 920	98,2%	96,2%
Ebből: vagyonnekeltbe vett eszközök	234 351		262 349		111,9%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	12 322	0,6%	8 832	0,4%	71,7%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	27 268	1,3%	26 913	1,3%	98,7%
Ebből vagyonnekeltbe vett eszközök	522		424		81,2%
Befejezetlen beruházások, felújítások	386	0,0%	450	0,0%	116,6%
Beruházásokra adott előleg	419			0,0%	
Összesen	2 089 922	100,0%	2 007 115	100,0%	96,0%

Év végén a **beruházások, felújítások befejezetlen állománya 450 E Ft**, ami a Csányi János körút 14. 1. emelet helyiségeinek felújítására vonatkozó átalakítási terv.

III. Befektetett pénzügyi eszközök

Egyéb tartós részesedések: A Kft-nek 2021. évig 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 értéke 32 800 E Ft.

A Kecskeméti 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 Kecskeméti KIK-FOR Kft. 20 700 E Ft tőkéjű társaságba befektetésként, a jegyzett tőke emeléseként **10 700 E Ft apportértéket**, a társaság tőketartalékába **544 700 E Ft** értékű ingatlant bocsátott rendelkezésre vagyoni hozzájárulásként. A 2 070 szavazati jogból a Kecskeméti KIK-FOR Kft-re 1 070 szavazat jut.

A Kecskeméti 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 Kecskeméti KIK-FOR Kft-re 310 szavazat tartozik, ezzel többségi befolyással bír. Az érintett társaságok befektető tagja elsőbbségi jogokkal rendelkezik.

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

A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlése a 23/2023. (II. 16) számú határozatával jóváhagyta a **Városi Társasházépítési Kft** (cégjegyzékszám: 03-09-1326639, 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 Kecskeméti KIK-FOR Kft. **3 200 E Ft pénzbeli betét** teljesítésével és **11 267 E Ft tőketartalékba** helyezésével 50,79% üzletrészt szerzett, a 10 000 db szavazati jogból 5079 db szavazatszám tartozik cégünkhöz.

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

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

2025. évben Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlése 2/2025. (II.20.) határozata alapján apport címén a Kecskeméti KIK-FOR Kft. tulajdonába kerültek a 3324/1, 3324/2, 3325, 3326 helyrajzi számú -kivett beépítetlen terület megnevezésű - ingatlanok abból a célból, hogy az ingatlanok fejlesztése céljából létrehozott projektársaságban részesedést szerezzon. A projektársaság **Nyíl Lakópark Kft.** néven 2025. június 27-én a 03-09-139443 cégjegyzékszámra került bejegyzésre. A 3 000 E Ft jegyzett tőkéjű társaságban a Kecskeméti KIK-FOR Kft törzsbetétjének értéke mérleg fordulónapján 1450 E Ft, mely alapján a törzstőke 24,17 %. A Kecskeméti KIK-FOR Kft által jegyzett tőke és tőketartalék rendelkezésre bocsátása a tárgy időszakban megtörtént.

A befektetett pénzügyi eszközök összetétele az alábbiak szerint alakult

adatok E Ft-ban és %-ban

Társaság neve	Beszerzés éve	Társaság jegyzett tőkéje E Ft-ban	Törzsbetét értéke E Ft-ban	Szavazatok aránya	Részesed és mértéke %-ban	Üzletrész bekerülési értéke E Ft-ban	Értékvesztés elszámolása E Ft-ban	Értékvesztés visszairása E Ft-ban	Részesedés könyv szerinti értéke E Ft-ban
Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. .	2022	20 700	10 700	1700/3280	51,69%	555 400	90 764	90 764	555 400
Városi Zöld Eszköz Kft.	2022	6 100	3 100	1070/2070	50,82%	3 100	0	0	3 100
Városi Ütfenntartási Eszközök Kft.	2022	6 100	3 100	310/610	50,82%	3 100	0	0	3 100
Kecskeméti Lapok Kft.	2009	32 800	17 000	310/610	51,83%	12 300	0	0	12 300
Városi Lakópark Kft.	2023	6 100	3 100	310/610	50,82%	3 100	0	0	3 100
Városi Társasházépítési Kft.	2023	6 300	3 200	5079/10000	50,79%	14 467	0	0	14 467
Nyíl Lakópark Kft.	2025	6 000	1 450	145/300	24,17 %	92 022	0	0	92 022
Összesen		84 100	41 650			683 489	90 764	90 764	683 489

A Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. (korábbi néven: Városi Bérlakás Kft.) - a tulajdonos által meghatározott ázsios tőkeemelés követő - tőkeszerkezete okán, a Kecskeméti KIK-FOR Kft. 51,69%-os tulajdonosi részesedést jelentő befektetésére 2024. december 31. fordulónappal 72 199 E Ft értékvesztést számolt el a 2023. évi 18 565 E Ft értékvesztésen felül. A 2022. évi ázsios tőkeemelésre tekintettel a Kecskeméti Lakásmenedzsment (korábbi néven: Városi Bérlakás Kft.) saját tőkéjéből a Kecskeméti KIK-FOR Kft-re jutó rész alacsonyabb, mint a részesedés bekerülési értéke, így a mindösszesen 90 764 E Ft értékvesztés került elszámolásra, mely a tárgy időszak végéig visszaírásra került.

Tartósan vagy egyéb tartósan adott kölcsön rovaton 0 Ft szerepel.

B. A forgóeszközök összértéke 2024. év fordulónapjához viszonyítva 197 950 E Ft-ról **82 539 E Ft-ra csökkent**, melynek fő oka a pénzeszközök csökkenése.

I. A készletek értéke 756 E Ft-ról, 2 508 E Ft-ra emelkedett. A készletekből az áruként kimutatott eszközök értéke 2 400 E Ft, míg anyagként 46 E Ft, késztermékként 62 E Ft szerepel.

II. A Követelések összege a mérleg fordulónapon **45 381 E Ft**, mely 10,5 %-os csökkenést mutat a bázisidőszakhoz viszonyítva.

A **lakossági bruttó vevőállomány** a 2025. január 1. napjától megvalósult lakbéremelés ellenére, a közfeladatellátás 2025. október 31. napi megszűnésének hatására a kintlévőség jelentősen csökkent. **A tárgyidőszak során 3 988 E Ft összegű követelések kivezetés a 34/2025. (VI.26.) sz. FB határozat alapján megtörtént.**

adatok E Ft-ban és %-ban

	Részletezés fő vevőcsoportok szerint	2024.12.31	2025.06.30	2025.12.31	%
1.	Bruttó lakossági vevőállomány	33 942	29 022	19 957	58,8%
	Elszámolt értékvesztés lakosság	20 019	15 624	15 905	79,4%
	Lakossági vevőállomány	13 923	13 398	4 052	29,1%
2.	Bruttó üzletek vevőállomány	9 929	9 720	8 060	81,2%
	Elszámolt értékvesztés	1 396	1 396	996	71,3%
	Üzlet vevőállomány	8 533	8 324	7 064	82,8%
3.	Bruttó vevőállomány vagyonkezelésbe vett földterületekre	4 081	37	5 199	127,4%
	Elszámolt értékvesztés vagyonkezelésbe vett földterületek	205	186	510	248,8%
	Vagyonkezelésbe vett földterületek vevőállománya	3 876	-149	4 689	121,0%
4.	Bruttó vevőállomány egyéb tevékenység esetén	1 552	2 328	3 787	244,0%
	Ebből Társasházaknak számlázott közös képviselési díj	60	232	189	315,0%
	Ebből egyéb számlák	1 471	1 865	1 916	130,3%
	Elszámolt értékvesztés	825	714	660	80,0%
	Egyéb tevékenység vevőállománya	727	1 614	3 127	430,1%
1-4.	Bruttó vevőállomány összesen	49 504	41 107	37 003	74,7%
	Elszámolt értékvesztés összesen	22 445	17 920	18 071	80,5%
	Mérleg szerinti vevőállomány összesen	27 059	23 187	18 932	70,0%

Az **üzletek vevőállománya** 8533 E Ft volt a fordulónapon, mely 17,8%-kal 7 064 E Ft-ra csökkent a tárgyév fordulónapjára. **A vagyonkezelésbe vett eszközök vevőállományának** összege 3 876 E Ft, mely 4 689 E Ft-ra emelkedett a fordulónapra. **Egyéb tevékenység** sorban összesítve szerepeltetjük az egyéb ágazatok követelésállományát, melynek bruttó összege 3 127 E Ft.

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

adatok E Ft-ban és %-ban

	Részletezés fő vevőcsoportok szerint	2024.12.31	2025.06.30	2025.12.31	%
	KMJV Önkormányzat	8 067	10 232	4 959	61%
	Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft	234	205	10 083	4309%
	Városi Útfenntartási Eszközök Kft.		127	127	
	Városi Társasházépítési Kft		-35	0	
	Városi Zöld Eszköz Kft.		127	127	
	Városi Lakópark Kft.		-35	-35	
	Kecskeméti Lapok Kft.		-2	-2	
	Bruttó állomány	8 301	10 619	15 259	183,8 %
	Elszámolt értékvesztés összesen	0	0	0	-
	Mérleg szerinti vevőállomány	8 301	10 619	15 259	183,8 %

Társaságunk a követelések behajtása érdekében fizetési emlékeztetőket, felszólításokat küld, illetve fizetési meghagyást és végrehajtási eljárási kérelmet nyújt be.

Egyéb követelésként 11 190 E Ft-ot tartunk nyilván. *Ebből:* munkavállalókkal szembeni követelés 60 E Ft, társasház felújítási alap 3 079 E Ft összege kivezetésre került a közfeladatellátás megszűnése miatt, adó túlfizetés összege 257 E Ft, határozott időszaki teljesítési számlák áfa tartalma 10 672 E Ft, egyéb követelés értéke 200 E Ft (Ipar utcai bérletre megfizetett óvadék).

adatok E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	2024. év	Megoszlás %-ban	2025. I. félév	Megoszlás %-ban	2025. év	Megoszlás %-ban	Változás %-ban
Adott előlegek			0	0,00%	0	0,00%	
Munkabér előleg			40	0,36%	60	0,54%	150,0%
Egyéb követelés	600	3,91%	600	5,41%	200	1,79%	33,3%
Társasház felújítási alap	3 079	20,06%	3 079	27,78%	0	0,00%	0,0%
Határozott időszaki telj. számlák áfatartalma	5 730	37,33%	7 258	65,49%	10 672	95,38%	147,0%
Adó (tárgy: rehabilitációs hozzájárulás és Bogács helyi adó) túlfizetés	5 940	38,70%	105	0,95%	258	2,31%	245,7%
Összesen	15 349	100,0%	11 082	100,0%	11 190	100,0%	72,9 %

III. Értékpapírokkal társaságunk nem rendelkezik.

IV. A pénzeszközök fordulónapi értéke **34 650 E Ft.** A Kft. pénzügyi helyzete a tárgyév folyamán fenntartható volt. **A tárgy időszak alatt 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 és az önkormányzat által 2025. évre vonatkozóan kiutalt 57 m Ft támogatási előleg következtében kezelhetően alakultak a likvid pénzáramok az egész év során. A Kft. a megváltozott kamatkörnyezethez jól alkalmazkodott I-III. negyedévben lehetősége volt 15-70 m Ft betét lekötésére, rövidtávú 7-14-30 napos futamidővel számolva pénzeszköz lekötést kezdeményezett 5,0%-6,05% % standard kamat mellett. *A fordulónapon lekötött pénzállománnyal nem rendelkezett.*

C. Az aktív időbeli elhatárolások értéke 98 289 E Ft. Az adatok részletezését a 3/a. számú táblázat tartalmazza. Ezen a soron szerepel a bevételek aktív időbeli elhatárolása 93 532 E Ft összegben és a költségek aktív időbeli elhatárolása 4 757 E Ft értékben. A bevételek és költségek aktív időbeli elhatárolások feloldására a fordulónapot követő időszakban kerül sor.

Források, passzívák

D. A saját tőke mérlegben szereplő könyv szerinti értéke a bázis évi 2 159 491 E Ft-ról 4,6 %-kal, 2 258 684 E Ft-ra emelkedett.

adatok E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	2024. év	2025. I. félév	2025. I. félév összetétel %	2025. év	2025. év összetétel %	Változás %-ban
Jegyzett tőke	1 574 990	1 667 012	73,5%	1 667 012	73,3%	105,8%
Tőketartalék	27 519	27 519	1,2%	27 519	1,2%	100,0%
Eredménytartalék	508 143	532 834	23,5%	541 604	23,8%	106,6%
Lekötött tartalék	25 109	24 147	1,1%	15 377	0,7%	61,2%
Értékelési tartalék		0	0,0%	0	0,0%	
Adózott eredmény	23 730	15 631	0,7%	7 172	0,9%	30,2%
Saját tőke összesen	2 159 491	2 267 143	100,0%	2 258 684	100,0%	104,6%

I. 100%-ban a KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő Kecskeméti KIK-FOR Kft jegyzett tőkéjének összege 1 574 990 E Ft-ról 1 667 012 E Ft-ra változott. A KMJV Önkormányzata 2025.03.01-jével nem pénzbeli hozzájárulás - 4 db ingatlan - rendelkezésre bocsátásával a Kft törzstőkéjét megemelte, a cégbírósági bejegyzés 2025.03.11-én megtörtént.

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

IV. Az eredménytartalékban a Kft. megalakulásától 2025. december 31. fordulónapig tartó időszakának kumulált adózott eredményei szerepelnek 541 604 E Ft.

V. A lekötött tartalék összege 25 109 E Ft-ról **15 377 E Ft-ra, 38,8 %-kal csökkent.** Lekötött tartalékot képeztünk a vagyonkezelésbe kapott ingatlanok Mötv 109. § (6) bekezdése szerint

elszámolt értékcsökkenésének megfelelő 3 699 E Ft összegben visszapótlási kötelezettségre. 2025. év során a korábban az Andoc modul elemeivel kapcsolatban képzett lekötött tartalék megszüntetésre került, a Nexon modulokkal összefüggésben elszámolt alapítás-átszervezés értékével kapcsolatban képzett tartalék 254 E Ft értékben szerepel, valamint a cég arculatának kialakítására, bevezetésére 108 E Ft értéket tartunk nyilván. Lekötött tartalékként szerepel az adóoptimalizálás céljából a jövőbeni tárgyi eszköz beruházásra az eredménytartalék terhére 2022 évben 26 971 E Ft összegben képzett fejlesztési tartalék fordulónapig fel nem oldott 4 712 E Ft összegét. 2023 évben megkezdett és 2024-2025 évben folytatódott az alapítás-átszervezés értékeként elszámolt online ügyintéző és iratkezelő rendszer bevezetési és fejlesztési ráfordításaira szintén lekötött tartalék lett képezve 7 814 E Ft összegben.

adatok E Ft-ban és %-ban

Lekötött tartalék képzésének jogcíme	2024. év év	2025. I. félév	2025. év	Változás %
Online frontend és backend szakrendszer kifejlesztése és beüzemelése	6 147	5 304	4 447	72,3%
Aradi vértanúk tere 2. vagyonkezelte ingatlan visszapótlási kötelezettsége miatt képzett tartalék	444	468	492	110,8%
Batthyány utca 22. vagyonkezelte ingatlan visszapótlási kötelezettsége miatt képzett tartalék	1 743	1 837	1 931	110,8%
Egyéb vagyonkezelésbe vett eszközök miatt képzett tartalék	578	857	1 275	220,6%
Andoc iktatás modul bevezetésével kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	572	0	0	0,0%
Andoc szerződés-kötés modul bevezetésével kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	0	111	0	
Andoc műszak-munkalap modul bevezetésével kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	0	175	0	
Nexon Port kiépítésével kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	579	185	102	17,7%
Nexon cégcsoport kiépítésével kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	0	233	152	
Új arculatterv kialakításával kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	216	162	108	49,9%
Fejlesztési tartalékképzés összege	11 971	10 424	4 712	39,4%
Iratkezelő rendszer tartalékképzés összege	2 858	2 510	2 158	75,5%
Tervdokumentáció képzett tartaléka		1 881	0	
Összesen	25 109	24 147	15 377	61,2%

Egyéb vagyonkezelésbe vett eszközök után képzett tartalék

adatok E Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	Tárgyévi lekötött tartalék összege	Vagyonkezelésbe adás óta képzett lekötött tartalék összege
3	Dózsa György úti parkoló	67	139
4	Dózsa György úti automata kapu	98	204
5	Kurucz körút 3. lakóház, udvar	169	338
6	Platán utcai műfüves labdarúgópálya	28	55
7	Műfüves labdarúgópálya használati joga	111	221
8	Pumptruck bringapálya	133	133
9	Kerítés	92	185
	Összesen	698	1275

VI. A Kft. értékelési tartalékkal nem rendelkezik.

VII. A Kft.-nél 2025. év során **7 172 E Ft** összegű **adózott eredmény képződött**.

E. Céltartalék képzés visszaírására a korábbi években várható kötelezettség címén került sor, mindösszesen 5 717 E Ft összegben. A Kecskeméti KIK-FOR Kft a számviteli politikában rögzítetteknek megfelelően külső megrendelésre végzett nagy értékű munkákra vonatkozóan 2022 évben, garanciális kötelezettség címén 2 299 E Ft céltartalékot képzett, mely 3 418 E Ft-tal 2023 évben kiegészítésre került. A jótállási kötelezettségre előírt tartalék a Kecskeméti KIK-FOR Kft. kapcsolt vállalkozásával, a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft-vel (korábbi: Városi Bérlet Kft-vel) kötött vállalkozási szerződés esetleges hibás teljesítésével kapcsolatos garanciális igények biztosítékaként szolgált, mely 2025.10.31-én feloldásra került.

F. A kötelezettségek értéke **440 877 E Ft**, mely a bázisfordulónaphoz képest 11,1 %-os csökkenés, melynek egyik fő oka a szállítóállomány és az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek jelentős csökkenése. A kötelezettségállomány 60,44 %-át hosszú lejáratúként, 39,56 %-át rövid lejáratú kötelezettségként tartjuk nyilván.

Kötelezettségállomány megoszlását a következő táblázat mutatja be

adatok Ft-ban és %-ban

Megnevezés		2024. év	Összetétel	2025. I. félév	Összetétel	2025. év	Összetétel	Változás
		Tárgy év	%	Tény	%	Tény	%	%-a
I.	Hátrasorolt kötelezettségek	0	0,0%		0,00%		0,00%	0,0%
	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0,0%		0,00%	0	0,00%	
	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű váll. szemben	0	0,0%		0,00%		0,00%	
	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	237 638	47,9%	232 911	43,19%	266 472	60,44%	112,1%
	Ebből: tartós részesedésű vállalkozásban							
	Ebből vagyonkezelési miatti kötelezettség	237 638	47,9%	232 911	43,19%	266 472	60,44%	112,1%
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	237 638	47,9%	232 911	43,19%	266 472	60,44%	112,1%
	Rövid lejáratú hitelek		0,0%		0,00%	0	0,00%	
	Vevőktől kapott előleg	1 552	0,3%	23 792	4,41%	1 638	0,37%	105,5%
	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	30 981	6,2%	34 422	6,38%	39 109	8,87%	126,2%
	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős jelentős tulajdoni részesedésű váll. szemben	41 387	8,3%	61 654	11,43%	23 772	5,39%	57,4%
	Jelentős tulajdonosi részesedésű vállalkozással szembeni kötelezettség	6 200	1,3%				0,00%	0,0%
	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	178 226	35,9%	186 544	34,59%	109 886	24,92%	61,7%
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	258 346	52,1%	306 412	56,81%	174 405	39,56%	67,5%
Összesen		495 984	100,0%	539 323	100,00%	440 877	100,0%	88,9%

I. Hátrasorolt kötelezettségekkel társaságunk nem rendelkezik.

II. A hosszú lejáratú kötelezettségek 12,1 %-kal emelkedtek, **266 472 E Ft** értékben szerepelnek a mérlegben. 2025. év fordulónapján a hosszú lejáratú kötelezettség állomány *kizárólag* a KMJV Önkormányzata által vagyonkezelésbe adott, a Kecskeméti KIK-FOR Kft által vagyonkezelésbe vett eszközök kötelezettsége.

adatok E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	2024. év	Megoszlás %-ban	2025. év	Megoszlás %-ban	Változás %-ban
Vagyonkezelésbe vett földterület	207 352	87,3%	192 773	72,3%	93,0%
Vagyonkezelésbe vett egyéb tárgyi eszköz	30 286	12,7%	73 699	27,7%	243,3%
Összesen	237 638	100,0%	266 472	100,0%	112,1%

III. Rövid lejáratú kötelezettségek teszik ki a kötelezettségek 39,56 %-át, azaz 174 405 E Ft-ot, mely bázisidőszakhoz viszonyított értéke összességében 32,5 %-kal csökkent a kapcsolt szállító állomány mérséklődése miatt.

Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök között mutatjuk ki a hosszú lejáratú kölcsönök, lízingek 2025. évben esedékes törlesztőrészletét. A hitel végtörlesztését követően társaságunk rövid lejáratú kölcsönrel, hitellel nem rendelkezett a tárgyidőszaki fordulónapkor.

A vevőktől kapott előlegek között szerepeltetjük az egyösszegű lakossági bérleti befizetések 1 638 E Ft összegét.

A szállítói kötelezettség 39 109 E Ft értéke mérséklődött az előző időszak záróhoz képest. Cégünk likviditási helyzete a mérleg fordulónapjáig lehetővé teszi a szállítói állomány folyamatos, határidőre történő kiegyenlítését.

A Kft-nek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben a következő kötelezettsége állt fenn a fordulónapon:

adatok E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	2024. év	Megoszlás %-ban	2025. év	Megoszlás %-ban
Kecskemét Megyei Jogú Város			22 290	93,76%
Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft.			1 482	6,24 %
Városi Lakópark Kft.				0,00%
Városi Zöld Eszköz Kft.	3 100	50,00%		0,00%
Városi Útfenntartási Eszközök Kft.	3 100	50,00%		0,00%
Összesen:	6 200	100,00%	23 772	100%

Jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben álló kötelezettségként került kimutatásra, a Városi Zöld Eszköz Kft. és a Városi Útfenntartási Eszközök Kft., többségi tulajdoni részesedéseinek megszerzésével kapcsolatos kötelezettség. A Kecskeméti 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). KMJV Önkormányzattal szemben fennálló Homokbánya lakbér kötelezettség összege.

Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek soron szereplő mindösszesen **109 886 E Ft összege** a fordulónapon fennálló, esedékességű tartozások, amelyeket az esedékességi határidőig kiegyenlítettünk.

Egyéb rövidlejáratú kötelezettség legnagyobb hányadát, 65,15 %-át a bérlők által a bérbeadással kapcsolatban fizetett 71 600 E Ft összegű óvadék összege teszi ki.

A társaság itt szerepelteti a vállalkozási szerződés alapján, a partnerek által teljesített jótállási biztosíték 6 150 E Ft összegét.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettség megoszlása

adatok E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	2024. év	Megoszlás %-ban	2025. I. félév	Megoszlás %-ban	2025. év	Megoszlás %-ban	Változás %-ban
ÁFA kötelezettség	12 471	63,8%	13 302	7,13%	9 322	8,48%	74,7%
Munkabér után fizetendő munkavállalót terhelő adók, járulékok (szja, tbj)	0	0,0%	10 111	5,42%	10 204	9,29%	
Munkabér után fizetendő munkadót terhelő adók, járulékok (szcho)	19 537	100,0%	5 466	2,93%	3 974	3,62%	20,3%
Rövid lejáratú kötelezettség munkavállalók felé	1 882	9,6%	25 417	13,63%	2 514	2,29%	133,6%
Egyéb adók (tao, innovációs járulék, gépjármű adó)	48 359	247,5%	1 155	0,62%	3 706	3,37%	7,7%
Üzletbérlők által fizetett biztosíték	12 955	66,3%	48 202	25,84%	56 049	51,01%	432,6%
Lakásbérlők által fizetett óvadék	45 837	234,6%	59 232	31,75%	15 551	14,15%	33,9%
Építőipari jótállási biztosíték	24 601	125,9%	23 077	12,37%	6 150	5,60%	25,0%
Helyi adók	12 507	64,0%	16	0,01%	925	0,84%	7,4%
Egyéb kötelezettség	77	0,4%	566	0,30%	1 491	1,36%	1936,4%
Összesen	178 226	912,2%	186 544	100,00%	109 886	100,00%	61,7%

Cégünk adó és egyéb fizetési kötelezettségeit folyamatosan teljesíti, adó és egyéb köztartozásunk nincs. A Kecskeméti KIK-FOR Kft. összességében szolvens, eszközeinek piaci értéke elegendő az idegen források visszafizetésére.

Jelzálogjoggal terhelt kötelezettségek, támogatások

A DAOP-5.1.2/C-09-2f-2011-0001 Rákóczi út-Vasútkert revitalizációja projektre nyújtott vissza nem térítendő támogatás 62 858 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 Nemzeti Fejlesztési Ügynökség javára.

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 az NGM javára jelzálogjog került bejegyzésre, ezen felül vezeték jog került bejegyzésre MVM Démász Áramhálózati Kft. javára.

Társaságunk a fizetőképességét hátrányosan érintő kockázatok elkerülése érdekében, a közfeladatként ellátott lakásgazdálkodás utólagos finanszírozása miatt a számlavezető OTP Nyrt-től 100 millió forint folyószámla hitelkeretet tartott fenn. A kölcsön biztosítéka a Kecskemét belterület 1144 hrsz. (természetben a Kecskemét, Csányi János körút 14. szám alatti) ingatlan melyre 260 m Ft erejéig a bank jelzálogjogot alapított, ezen felül vezeték jog került bejegyzésre MVM Démász Áramhálózati Kft. javára.

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 tárgyévra 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 Mátis Kálmán utca 10. számú ingatlanra vonatkozó bérlőkijelölési jog ellenértékét fizették meg 6 486 E Ft összegben, melyek elhatárolása megtörtént, a tárgyév végére feloldott bevétel összege 24 665 E Ft.

G. Passzív időbeli elhatárolások

A **passzív időbeli elhatárolások** állománya **180 716 E Ft**. Az adatok részletezését a *3/b. számú táblázat* tartalmazza. Az elhatárolt bevételek összege 99 576 E Ft. Költségek, ráfordítások passzív elhatárolásként szerepel 1 419 E Ft, halasztott bevétel összege 79 721 E Ft.

A bevételek passzív időbeli elhatárolása között jelenik meg a bérlőkijelölési jog hátralévő időszakára szóló 5 000 E Ft a Téglás utca 5. BC társasház esetén, míg a Mátis Kálmán utca 10. lépcsőház esetén 84 273 E Ft ennek összege. Egyéb bérleti díj elhatárolás 3 804 E Ft, üzleteknél 6 464 E Ft.

Halasztott bevételként elhatárolt támogatások

A halasztott bevétel soron szerepel 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 fordulónapi értéke 35 289 E Ft. A DAOP-5.1.2/c-14-k2-2014-0001 Kéttemplom-köz üzemek portálfelújítása, tető- és homlokzatfelújítások projekt mérleg fordulónapi értéke 44 432 E Ft.

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

I. Az **értékesítés nettó árbevétele 2025. évben 1 183 066 E Ft** volt, mely 4,06 %-os növekedést eredményezett a bázisévhez képest. A nettó árbevétel előző időszakhoz viszonyított emelkedést a 2025. januárjától megvalósuló egységnyi lakbér emelkedés (amely a közfeladatellátás esetén 44 m Ft, Homokbánya esetén 16 m Ft bérleti díj többletet jelent) és az üzleti ingatlanállomány hasznosításából származó (14 m Ft) bevétel emelkedés eredményezte.

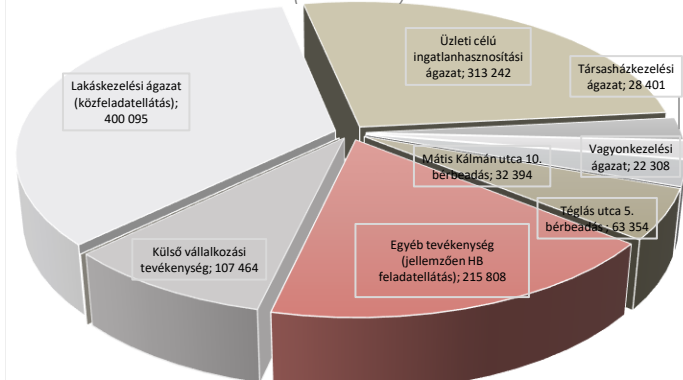
Megnevezés	Nettó árbevétel E Ft-ban	%-ban
Lakáskezelési ágazat (közfeladatellátás)	400 095	33,8%
Üzleti célú ingatlanhasznosítási ágazat	313 242	26,5%
Társasházkezelési ágazat	28 401	2,4%
Vagyongkezelési ágazat	22 308	1,9%
Mátis Kálmán utca 10. bérbeadás	32 394	2,7%
Téglás utca 5. bérbeadás	63 354	5,4%
Egyéb tevékenység (jellemzően HB feladatellátás)	215 808	18,2%
Külső vállalkozási tevékenység	107 464	9,1%
Összérték	1 183 066	100,0%

A jelentős tulajdoni részesedéssel rendelkező kapcsolt vállalkozások tekintetében 183 122 E Ft nettó árbevételt számoltunk el, melynek megoszlása az alábbi:

Kapcsolt vállalkozás megnevezése	Összeg E Ft-ban
KMJV Önkormányzata	165 153
Kecskeméti	
Lakásmenedzsment Kft.	13 604
Városi Lakópark Kft.	393
Városi Zöld Eszköz Kft.	1467
Városi Társasházépítési Kft.	393
Városi Útfenntartási Kft.	1467
Kecskeméti Lapok	649
Összesen	183 122

A Közzolgáltatási szerződés alapján ellátott **lakásgazdálkodási ágazat** éves nettó árbevétele a 2025. évi **nettó árbevétel 33,8 %-át teszi ki** 400 095 E Ft-tal, az üzleti ingatlanállomány hasznosításának nettó árbevétele az összes nettó árbevétel 26,5 %-át alkotja 313 242 E Ft-tal, illetve az egyéb tevékenység 18,2%-ot képvisel 215 808 E Ft összeggel. Az év során kivételes nagyságú vagy előfordulású (a mérleg főösszeg 10%-át elérő) tételből 203 225 E Ft összegű, a társaság számviteli politikájában meghatározott lényeges (a mérleg főösszeg 2%-át elérő) 58 646 E Ft összegű árbevételt nem számolt el.

2025. évi nettó árbevétel (E Ft-ban)



II. Az **aktivált saját teljesítmények értéke 1 046 E Ft**, ebből a saját előállítású eszközök, saját teljesítmény aktivált értéke **1 110 E Ft** (Wojtyla Barátságközpont részére festési munkák végzése 256 E Ft, Kecskeméti Közalapítvány 48 E Ft), mely térítés nélküli szolgáltatásnyújtáshoz kapcsolódik, valamint a földszinti mosdó kialakítása 806 E Ft.

Saját termelésű készletek állományváltozásaként került elszámolásra a megrendelésre végzett munka előző évi befejezetlen termelés felhasználása **-64 E Ft** értékben (Rávány tér 6/A fsz 11. 11 E Ft, Rákóczi út 2. 1. 3. 38 E Ft és a KTV részére végzett munkák 15 E Ft összege).

III. Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek értéke 2025. évben 141 000 E Ft.

adatok E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	2024. év	2025. I. félév Tény	2025. év Tény	Index %-ban tényhez
Értékesített tárgyi eszközök eredménye	35 855		20	0,1%
Ebből: ingatlanértékesítés	35 855	0		0,0%
Üzleti évhez kapcsolódó egyéb bevételek	54 191	25 701	74 677	
Ebből: Kártérítés, késedelmi kamat címén kapott összeg		0	2 918	
Ebből: Káreseményekkel kapcsolatos bevétel	7 334	0	20	0,3%
Ebből: Végrehajtás, lakáskiürítés, fizetési meghagyás megtérült értéke	5 037	1 586	2 782	55,2%
Ebből: 5 évre szóló bérlőkijelölési jog 2021-től	15 000	7 500	15 000	100,0%
Ebből: 10 évre szóló bérlőkijelölési jog 2019-től	24 665	12 332	24 665	100,0%

Ebből: óvadékból származó bevétel	0	2 010	5 672	
Ebből: jólteljesítési biztosíték			14 999	
Ebből: Egyéb bevételek		2 273	196	
Ebből: utólagosan megtérült végrehajtási költség			2 688	
Ebből: céltartalék felhasználás			5 716	
Ebből: térítés nélküli átvétel			21	
Értékvesztés visszairása	4 479		3 395	
Visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás	5 164	2 758	5 908	114,4%
Ebből: Munkaerőpiaci támogatás	470			0,0%
Ebből: Magyar Államkincstár által folyósított támogatás	2 881	1 725	3826	132,8%
Ebből: DAOP pályázatok Écs arányos visszairása	2 083	1 033	2082	100,0%
Ebből: Egyéb támogatás		0		
Működési támogatás lakásgazdálkodás bővülő feladatai miatt	160 664	23 329	57 000	35,5%
Utólag kapott engedmény	1 440			
Egyéb bevételek	261 793	51 788	141 000	53,9%

Az egyéb bevételek 28,13 %-át képviseli a bérlőkijelölési jogok feloldott, korábbi elhatárolt bevétele. Az egyéb bevételek mérlegsor 40,43 %-át teszi ki a KMJV Önkormányzat, mint jelentős tulajdoni részesedéssel rendelkező társasággal kötött közszolgáltatási szerződés alá tartozó ingatlanok kalkulált és egyben elhatárolt kompenzációs összege 57 000 E Ft összegben. Kivételes nagyságú vagy előfordulású egyéb bevétellel nem rendelkezett a Kft, kapcsolt vállalkozástól egyéb bevétele nem képződött. Egyéb bevételek közé - a vállalkozótól származó nyilatkozat alapján - átvezetésre került a Mátis Kálmán utca 10. 2019. évi felújításából származó jólteljesítési biztosíték 14 999 E Ft összege.

Támogatási program keretében végleges jelleggel kapott támogatások A vagyonkezelési divíziónál támogatási program keretében összesen 3 826 E Ft összegű támogatási összeg került felhasználásra a tárgyévben, melyből 1 691 E Ft a bázisidőszakban folyósított támogatás tárgyévi felhasználása.

adatok Ft-ban

Támogatás tárgya	2024-ben folyósított 2025 évre vonatkozó támogatás összege (E Ft)	Folyósított támogatás összege 2025-ben (E Ft)	Felhasznált összeg 2025-ben (E Ft)
Fenntarthatóságot elősegítő alapszintű-jövedelemtámogatás	1 192		1 192
Fenntarthatóságot elősegítő, átcsoportosítással nyújtható kiegészítő jövedelemtámogatás	499		499
Fenntarthatóságot elősegítő, átcsoportosítással nyújtható kiegészítő jövedelemtámogatás		645	645
Fenntarthatóságot elősegítő alapszintű-jövedelemtámogatás		1 489	1 489
Összesen	1 691	2 134	3 826

IV. Az anyagjellegű ráfordítások összege **646 765 E Ft**, mely jelentősen 21 398 E Ft-tal (3,2 %-kal) csökkent a 2024. évi adathoz képest az önkormányzati megrendelések jellemzően az igénybe vett szolgáltatások csökkenése miatt. **Az anyag- és energia költség** szinte a bázis évvel egyezően alakult; a közüzemi költségek 56 214 E Ft összeget alkottak, melynek legnagyobb tétele a gázfelhasználás (25 663 E Ft) volt. Az anyagjellegű ráfordítás legfőbb tétele **az igénybe vett szolgáltatások 480 405 E Ft éves összege**.

Igénybe vett szolgáltatások	E Ft-ban	Megoszlás
Közszolgáltatási szerződés szerinti lakáságazat	150 673	31,36%
Üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítás	56 077	11,67%
Társasházkezelés	4 699	0,98%
Vagyonkezelési tevékenység	12 711	2,65%
Mátis Kálmán u. 10. bérbeadás	8 092	1,68%
Téglás utca 5. hasznosítás	7 927	1,65%
Egyéb tevékenység	119 826	24,94%
Külső vállalkozási tevékenység	87 521	18,22%
Általános költség	32 880	6,84%
Összesen	480 405	100,00%

Az igénybe vett szolgáltatások ágazonkénti megoszlása közfeladat-ellátás hangsúlyos volt a tárgyidőszakban is, amelyet az egyéb tevékenység ágazat követ, nagyrészen homokbánya lakbér tovább számlázott összegével, a külső vállalkozási tevékenység esetén a megbízással végzett állagmegóvási és karbantartási munkák elvégzése érdekében merült fel ilyen jellegű költség.

Igénybe vett szolgáltatások főbb tételei

Megnevezés	Összeg E Ft-ban
Bérleti és használati díjak	36 118
Karbantartási és javítási költségek	163 629
Hirdetés, reklám, arculatépítés költsége	8 283
Oktatás, továbbképzés költsége	874
Kiküldetési költségek (napidíj nélkül)	51
Ügyvédi, tanácsadói, könyvvizsgálói díjak	31 284
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költsége	240 167
Ebből: Homokbánya lakbér (KMJV általi kiszámlázás)	90 567
Ebből: Társasházak közös költség	27 339
Ebből: Társasházak felújítási költsége	24 415
Ebből: Takarítás költsége	14 049
Ebből: távhő költsége	15 785
Ebből: felvonó felülvizsgálat	5 150
Ebből: kazánüzemeltetés költsége	9 876
Ebből: biztonsági szolgálat költsége	9 171
Ebből: vagyonkezelés	8 206
Ebből: IT, számítógépes programozás	7 343
Ebből: posta, telefon, internet	8 561
Összesen	480 405

12/2023. (V.25.) önkormányzati rendelet 2023. július 1-jei hatállyal a lakások hasznosításával összefüggő önkormányzati rendeleteket módosította, a változás következtében a nem önkormányzati tulajdonú lakóházban lévő önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok esetén a külön szolgáltatási díj a társasházi közös költség figyelembevételével kerül megállapításra és a bérlok számára tovább számlázásra. A rendelet hatálybalépésével a társasházak által kiszámlázott közös költség üzemeltetési összegét közvetített szolgáltatásként kezeljük, így a társasházak közgyűlési határozataiban meghatározott tárgydíszakra vonatkozó közös költség emelés összege a növekedés oka.

V. A személyi jellegű ráfordítások összege **505 998 E Ft**, amely a bérköltség 429 748 E Ft, a személyi jellegű egyéb kifizetés 28 264 E Ft és a bérjárulékok 47 985 E Ft **együttes összege**. A bázisidőszakhoz képest a személyi jellegű ráfordítások 0,63 %-kal 3 m Ft-tal emelkedtek. A társaságnál az üzleti tervnek megfelelően a munkavállalók esetén átlagos 10 %-os differenciált béremelésre került sor. Az átlagos statisztikai állományi létszám 62,90 főről 61,55 főre csökkent.

VI. Az értékcsökkenési leírás összege 62 809 E Ft, amely 3,93 %-kal csökkent. A közfeladatellátási szerződés megszűnésével az önkormányzati ingatlankezeléssel kapcsolatban nyilvántartott eszközök kivezetése is megtörtént.

Befektetett eszközök elszámolt értékcsökkenése (E Ft-ban)	
Immateriális javak	5 275
Ebből: Alapítás-átszervezés aktivált értéke	3 615
Ebből: Vagyoni értékű jogok	1 660
Tárgyi eszközök	57 535
Ebből: Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	44 883
Ebből: Műszaki gépek, berendezések, járművek	4 150
Ebből: Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	8 502
Mindösszesen	62 809

Egyéb szolgáltatások értéke

16 850 E Ft-ról **19 342 E Ft-ra** 14,79 %-kal emelkedtek jellemzően a pénzintézeteknek fizetett 14,2%-os költségtömeg (ebből bankköltség növekmény 15,3%) és a biztosítási díjak 12,4%-os emelkedése miatt. Hatósági díjak 21,75%-os emelkedése főként a végrehajtási és fizetési meg-hagyás összegének emelkedésével magyarázható.

Megnevezés	Összeg E Ft-ban
Hatósági, igazgatási szolgáltatási díjak, illetékek	3 907
Pénzügyi befektetési szolgáltatási díjak	6 249
Biztosítási díjak	9 184
Összesen	19 342

Változatlan formában továbbadott **árak beszerzési értékeként** a 36 E Ft-ot számoltunk el a tárgydíszakban. **A közvetített szolgáltatás értéke** 54 081 E Ft-ról **55 400 E Ft-ra emelkedett**. A

Megnevezés	Értékcsökkenés	%-ban
Lakáskezelési ágazat (közfeladatellátás)	4 870	7,75%
Üzleti célú ingatlanhasznosítási ágazat	19 478	31,01%
Társasházkezelési ágazat	81	0,13%
Vagyonkezelési ágazat	2 485	3,96%
Mátis Kálmán utca 10. bérbeadás	14 433	22,98%
Téglás utca 5. bérbeadás	9 535	15,18%
Egyéb tevékenység (jellemzően HB feladatellátás)	975	1,55%
Külső vállalkozási tevékenység	3 316	5,28%
Központi – általános	7 635	12,16%
Összérték	62 809	100,00%

VII. Az egyéb ráfordítások összege **183 178 E Ft**, amely a bázis értékhez képest 59 281 E Ft-ról 209,0 %-kal emelkedett. A közfeladatellátás megszűnésével kapcsolatban **lényegesnek minősülő, terven felüli értékcsökkenés 74 509 E Ft és a 3 079 E Ft korábban a társasházak felújítási alapjaként megképzett összeg kivezetése okozta a kimagasló ráfordítás tömeget**, ezen

felül a 2024. évi alulfinanszírozás el nem ismert költségtömege jelenik meg az egyéb ráfordítások között. Jellemző tárgydíszaki tételek: értékvesztésként 3 595 E Ft-ot számolt el, helyi adókra 50 872 E Ft-ot írt elő, melynek összege 10,6 %-kal emelkedett a bázis évhez képest, Kecskemét

Megyei Jogú Város Önkormányzata részére 39 612 E Ft-ot, 11,8%-kal többet fizetett. Hat szervezet számára 729 E Ft összegű támogatást biztosított az év során (ebből szociális cél: 529 E Ft, egészségügyi: 100 E Ft, egyéb 100 E Ft).

A) Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye: -73 639 E Ft.

B) Pénzügyi műveletek eredménye: 93 674 E Ft.

A pénzügyi műveletek bevételeinek értéke összesen **93 729 E Ft**, amelyből lekötött betét kamathozama 2 965 E Ft. A Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. saját tőkéjének emelkedésével összhangban a Kft. részesedésének értéke változott, melynek eredményeként 90 764 E Ft értékvesztés visszaírásra került.

A pénzügyi műveletek ráfordításainak értéke **55 E Ft**.

C) Adózás előtti eredmény: 20 035 E Ft.

X. Adófizetési kötelezettség: társasági adó összege 12 863 E Ft.

D) Adózott eredmény: 7 172 E Ft.

A Kft. a tárgyévi adózott eredményét az irodaház 2026. évi fejlesztéséhez szükséges önerő biztosítására használja fel.

CASH FLOW kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

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

2025. évben 111 835 E Ft pénzeszköz csökkenés következett be a 2024. december 31-i állományhoz képest.

A működési cash flow értéke 2025 évben - **118 178 E Ft** volt. Meghatározó a 20 035 E Ft összegű adózás előtti eredmény, melyet - 35 737 E Ft-tal korrigáltunk, melyben a vagyonkezelési támogatás 1 725 E Ft-os összegével is számoltunk. A működési cash flowra hatott az elszámolt 62 809 E Ft összegű amortizáció és 74 m Ft -os terven felüli értékcsökkenés összege. 2025. évben a működési cash flow változásában 290 E Ft értékvesztés elszámolása jelenik meg a követelések kivezetés miatt, ezen felül a vevőállomány és a forgóeszköz változása - 74 450 E Ft-tal jelenik meg, továbbá kiemелendő, hogy a cég általános működési tevékenysége során kumulálódó szállítóállomány összege jelentősen 20 273 E Ft-tal csökkent, melyben a 4727 E Ft vagyonágazati kötelezettség csökkenés is kimutatásra kerül. 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 finanszírozási kötelezettségének csökkenése miatt - 7333 E Ft-tal csökkent. Passzív időbeli elhatárolások összeg - 78 544 E Ft-tal csökkent az év során.

A befektetési cash flow értéke 2025. évben **-143 303 E Ft**, a vagyonkezelésben kapott ingatlanok értékének és az önkormányzati tulajdonú ingatlanok kivezetésének és az év során beszerzett tárgyi eszközök hatásaként.

A finanszírozási cash flow értéke 2025. évben **150 046 E Ft**. A pénzeszközállományt a gépjármű beszerzések kapcsán visszafizetett lízing és kamat visszafizetése 1 152 E Ft-tal csökkentette, valamint az önkormányzat által a lakásgazdálkodás támogatására utalt 57 m Ft növelte. Az időszaki cash flowban a 92 022 E Ft apportérték összege megjelenik, mellyel az év során a Kft. a Nyíl Lakópark Kft-ban részesedést szerzett, valamint az év során 1 550 E Ft értékű részesedés átruházás történt, mely szintén a finanszírozási részben mutatható ki.

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

Tájékoztató jellegű kiegészítések

I. Létszámhelyzet bemutatása

adatok Ft-ban és főben

Megnevezés	Átlagos statisztikai állományi létszám (fő)	Bruttó bér (E Ft)	Személyi jellegű kifizetés (E Ft)	Bér-járulékok (E Ft)
Főállású teljes munkaidős foglalkoztatás	55,97	401 388	27 154	46 366
Fizikai	17,57	97 862	5 759	9 828
Szellemi	38,40	321 109	21 394	38 824
Főállású nem teljes munkaidős foglalkoztatás	5,58	14 362	1 111	846
Fizikai	1,00	1 636	176	226
Szellemi	4,58	12 726	935	620
Állományba nem tartozók (FB tag, megbízási jogviszony)	9,00	13 998	-	772
Foglalkoztatottak összesen	61,55	429 748	28 264	47 985

A Társaság által foglalkoztatottak **átlagos statisztikai állományi létszáma** 2025. I. félévében 66,16 fő, a tárgy időszak alatt **61,55 fő**, amely a bázisidőszakhoz viszonyítva 1,35 fővel (6,07 %-kal) csökkent. Társaságunk 3 fő megváltozott munkaképességű személyt foglalkoztatott az év során, a kötelező foglalkoztatási szint 3,1 fő volt, így 0,1 fő hiányzó létszám után 262 E Ft rehabilitációs hozzájárulási fizetési kötelezettsége keletkezett a cégnek.

adatok főben

Időszak	Jan.	Febr.	Márc.	Ápr.	Máj.	Jún.	Júl.	Aug.	Szept.	Okt.	Nov.	Dec.	Összesen
A Kft. átlagos statisztikai állományi létszáma	66,00	66,08	67,45	67,23	65,39	64,20	62,8	62,00	62,10	62,39	46,93	46,03	61,55

A vezető tisztségviselők, a felügyelő bizottság és a könyvvizsgáló járandóságainak összegét 2025. évre az alábbi táblázat tartalmazza:

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Összeg
Ügyvezetés díjazása	39 579
Könyvvizsgáló díjazása	4 212
Felügyelő bizottság díjazása	5 060

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

II. 2025. évi környezetvédelmi információk

A Kft. 2025 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 90 m³ vízmennyisége alapján 162 E Ft talajterhelési díjfizetési kötelezettsége állt fenn a Kft-nek, melynek határidőre eleget tett.

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

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

A Kecskeméti KIK-FOR Kft. 2025. évben 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 literben és kg-ban

Hulladék neve	Mennyiségi egység	Nyitó készlet	Növekedés	Csökkenés	Záró készlet
Kommunális hulladék	liter	0	89 560	89 560	0
Vegyes hulladék	kg	0	22 490	22 490	0
Zöld hulladék	kg	0	4 240	4 240	0

A tárgyidőszakban csökkent a keletkezett kommunális hulladék mennyisége, mely hulladékgazdálkodásra, kommunális és szelektív hulladékgyűjtésre vonatkozó törvényi előírások pozitív hatásaként értelmezhető. A lakosság a REpont rogramnak köszönhetően tudatosabb hulladékgyűjtést alkalmaz, mely az elszállított hulladék csökkenését vonta maga után. A vegyes hulladék mennyiségi emelkedésének oka a gyorsszolgáti telephely megszüntetésével, átköltöztetésével kapcsolatban keletkezett hulladék elszállíttatásával magyarázható.

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

Környezetvédelmet közvetlenül szolgáló gépjárművünk az alábbi:

PAV-835 forgalmi rendszámú Nissan EVALIA E.NV 200 elektromos hajtású gépjármű, környezetvédelmi besorolása 5E.

Egészségvédelmet 2 db légsterilizáló berendezés és 1 db hőkamerás beléptető rendszer szolgálja.

Környezetvédelemmel kapcsolatosan felmerült költségek:

A hulladék elszállításával kapcsolatban mindösszesen 2025. évben 3 681 E Ft költség merült fel.

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

III. Egyéb információk

- A felügyelő bizottság tagjai, a könyvvizsgáló és az ügyvezető igazgató, más vezető állású munkavállalók részére kölcsön, előleg juttatására 2025. évben nem került sor, nevükben nem történt garanciavállalás.
- Korábbi vezető tisztségviselőkkel, felügyelő bizottsági tagokkal szemben nyugdíjfizetési, végkielégítési kötelezettségünk nincs.
- 2025. január 7-én a tulajdonos KMJV Ellenőrzési csoportja a 223/2023. iktatószámmon végzett ellenőrzés eredményeképpen 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. Ezt követően 2.527-09./2026. ügyiratszámú ellenőrzési jelentésben a Társaság 2023-2025. évi gazdálkodási rendszerének ellenőrzése, utóellenőrzés tárgyban folytatott ellenőrzés vizsgálta a 2024. évi 160 m Ft összegű kompenzációs elszámolás alátámasztását, melyből 10,7 m Ft költséget nem tart elszámolhatónak, így ezzel az összeggel korrigáltunk az elhatárolt bevételek összegét, további egyeztetések alapján 93,2 m Ft pénzforgalmi számla jóváírás céljából 34,6 m Ft-tal redukáltuk a 2024. évi alulfinanszírozás összegét.
- A Kft. belső ellenőrt foglalkoztatott, aki megállapításokat tett az ellenőrzött területre vonatkozóan. A belső ellenőrzés során jelentős összegű hibák megállapításra nem kerültek, melyek az eszközök és a források állományára, eredménykimutatás tételre hatással lennének.
- A Kft.-nek folyamatban lévő peres kilakoltatási ügye van, 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 -kapcsolt cégek viszonylatában sem- jövőbeni nyugdíjfizetési vagy végkielégítési fizetési kötelezettsége, illetve a társaságnak nincsen olyan pénzügyi kötelezettsége, amely a mérlegben nem jelenik meg, de a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából fontos lenne.
- A Kft nem rendelkezik olyan kapcsolt felekkel lebonyolított ügylettel, amely nem a szokásos piaci feltételek között valósult meg. Kapcsolt vállalkozással kapcsolatban tartósan adott kölcsön vagy tartós, 5 éven túli kötelezettség nem merült fel.
- A Társaság kapcsolt felek részére irodabérbeadási, tárhely biztosítási, illetve 2025. november 1-2026. január 31. között könyvviteli szolgáltatási és karbantartási tevékenységet végzett. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat megbízásából előkészítési, felújítási, karbantartási tevékenységet látott le, a közfeladat végzésén túl.
- 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 társaság nem rendelkezik kapcsolt vállalkozások viszonylatában, hátrasorolt kötelezettségekkel, tartós kötelezettséggel.
- A Kft. mérlegen kívüli tételként nem szerepeltet függő és biztos (jövőbeni) a kötelezettségvállalást.
- A társaságnak kutatás- és kísérleti fejlesztés tárgyévi költsége nem merült fel.
- A társaság ingatlanvagyonát bekerüléskori értéken tartja nyilván.
- Cégnyilvántartásban az adatváltozások átvezetésre, bejegyzésre kerültek. Az év eleji tevékenységi kör módosítások, Alapító Okiratban foglalt változások átvezetésre 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%-át elérő), valamint a beszámoló szempontjából lényegesnek minősített (mérlegfőösszeg 2%) tétellel a beszámolóban feltüntetettek szerint rendelkezik.
- A kiegészítő melléklet tartalmazza mindazon pénzügyi kötelezettségek teljes összegét, amelyek a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából jelentőséggel bírnak.
- A Kft-nek tárgyévben származékos és fedezeti és nem fedezeti ügylete, tőzsdei, illetve tőzsdén kívül kötött ügylete nem volt. A Kft-nek saját üzletrésze, visszavásárolt saját részvénye nincs.
- A Kft. valós értéken történő értékelés lehetőségével nem élt.
- A társaság készletek, befektetett pénzügyi eszközök értékelése kapcsán értékvesztést nem számolt el a tárgyidőszakban. Követelések esetén értékvesztés elszámolására sor került a beszámolóban feltüntetettek alapján.
- A társaság a tárgyidőszakban terven felüli értékcsökkenést a beszámolóban bemutatottak szerinti számolt el.
- A Kft-nek társult és közös vezetésű vállalkozása nincs, üzletág értékesítése nem történt.
- A társaságnak a tárgyévben exportértékesítése, áru- és szolgáltatásexportja nem volt, exporttámogatásban nem részesült. A Kft szolgáltatásimportként számolta el Európai Unión kívüli országokból származó (Amerikai Egyesült Államok) ZOOM platform 1 éves használatának költségét.
- A társaság nem rendelkezik 3 évet meghaladó futamidejű hitel, kölcsön és lízing tartozással.
- A társaság halasztott adóköveteléssel vagy halasztott adókötelezettséggel nem rendelkezik.
- A társaság külföldi telephellyel nem rendelkezik.
- A kiegészítő mellékletben bemutatásra kerülnek a sajátos - közszolgáltatási és vagyonkezelési feladat ellátással kapcsolatos - információk is.
- 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 2024. november 12-én 2 évre a Családbarát Magyarország Központ Nonprofit Közhasznú Kft **családbarát munkahely**nek minősítette.

Összegzés

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

A társaságnál 2025 évben is biztosított volt a törvényes működés feltétele.

A Kft. szakembergárdája kész a tulajdonosi elvárásoknak megfelelni és alkalmazkodni a változásokhoz.

A Kiegészítő melléklet és az Üzleti jelentés számszerű adatai, szöveges magyarázatai, csatolt táblázatai a Számviteli Törvény, illetőleg a társaság Számviteli Politikája által előírt információkat tartalmazzák, valós képet mutatnak a Kft. 2025. évi gazdálkodásáról; a Kft. vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, valamint működéséről, annak eredményéről.

Kecskemét, 2026. április 30.

Nagy Gábor Tibor s.k.
ügyvezető

Táblázatok a 2025 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 **Cash flow kimutatás**

Vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet mutatók

adatok E Ft-ban és %-ban

Jövedelmezőségi mutatók

	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	ROE - Saját tőke jövedelmezősége (%)	Adózott eredmény / Saját tőke	7 172	2 258 684	0,32%
2.	ROA - Eszközarányos jövedelmezőség (%)	Adózott eredmény / Összes eszköz	7 172	2 880 276	0,25%
3.	ROS - Árbevétel arányos jövedelmezőség (%)	Adózott eredmény / Nettó árbevétel + Egyéb bevételek	7 172	1 324 066	0,54%
4.	Eszközök jövedelem termelő képessége	Üzemi tevékenység eredménye / Összes eszköz	-73 639	2 880 276	-2,56%
5.	Élőmunka jövedelmezősége (%)	Adózott eredmény / Személyi jellegű ráfordítás	7 172	505 998	1,42%
6.	Egy főre jutó adózott eredmény	Adózott eredmény / Átlagos állományi létszám	7 172	61,55	117
7.	Élőmunka termelékenységse	Nettó árbevétel / Átlagos állományi létszám	1 183 066	61,55	19 221
8.	Eredményszerkezeti mutató (%)	Üzemi tevékenység eredménye / Adózás előtti eredmény	-73 639	20 035	-367,55%

Hatékonyági mutatók

	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Összes eszköz forgása	Nettó árbevétel / Összes eszköz	1 183 066	2 880 276	41%
2.	Forgó eszközök forgása	Nettó árbevétel / Forgóeszközök - Értékpapírok	1 183 066	82 539	1433%
3.	Befektetett eszközök forgása	Nettó árbevétel / Befektetett eszközök	1 183 066	2 699 448	44%
4.	Vevők forgási ideje napokban	(Vevők tartozása / Nettó árbevétel) / 181	34 191	1 183 066	5,23
5.	Szállítók forgási ideje napokban	(Szállítók követelése + Váltótartozások) / Anyagjellegű ráfordítások / 365	62 881	646 765	35,49

Tőkeszerkezeti és eladósodottsági mutatók

	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Tőkeellátottsági mutató (%)	Saját tőke / Összes eszköz	2 258 684	2 880 276	78,42%
2.	Eladósodottsági mutató (%)	Kötelezettségek / Összes eszköz	440 877	2 880 276	15,31%
3.	Nettó forgótőke ellátottság (%)	(Forgóeszközök - Rövid lej. kötelezettségek) / Forgóeszközök	-91 866	82 539	-111,30%
4.	Likviditási mutató	Forgóeszközök / Rövid lej. kötelezettségek	183 494	306 412	59,88%
5.	Gyorsarány mutató (likviditási mutató)	(Forgóeszközök - Készletek) / Rövid lej. kötelezettségek	80 031	174 405	45,89%
6.	Adósságszolgálati fedezet	(Adózott eredmény + ÉCS + Hosszú lej. hitelek kamatai) / (Hosszú lej. hitelek törlesztése + Hosszú lej. hitelek kamatai)	69 981	0	0,00%
7.	Kamatfedezeti mutató	Üzemi tev. eredmény / Fizetett kamatok	-73 639	55	-132814,50%
8.	Tőkeszerkezet	Idegen tőke / Összes forrás	440 877	2 880 276	15,31%
9.	Tőkemultiplikátor	Mérleg főösszeg / Saját tőke	2 880 276	2 258 684	127,52%

Egyéb mutatók

	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Röv. lej. hitelek aránya a forgóeszközökhöz (%)	Rövid lej. hitelek / Forgóeszközök	0	183 494	0,00%
2.	Röv. lej. hitelek aránya az árbevételhez (%)	Rövid lej. hitelek / Nettó árbevétel	0	1 183 066	0,00%
3.	Tőkevisszaforgatás mértéke (%)	Adózott eredmény / Saját tőke	7 172	2 258 684	0,32%
4.	Hosszú távú működés biztonsága	Befektetett eszközök / Saját tőke	0	183 494	0,00%

Immateriális javak, tárgyi eszközök állományváltozása

2025. év

adatok E forintban

Főkönyvi szám	Megnevezés	Nyitó állomány	Állománynövekedés		Állománycsökkenés		Záró állomány
			Aktiválás	Egyéb	Értékesítés kivezetés	Egyéb	
Bruttó érték							
111	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	21 218				7 053	14 165
113	Vagyoni értékű jogok	14 100	856	767		7 581	8 142
1231-34	Ingatlanok	1 067 357		13 717		133 098	947 976
1211	Földterület	18 661					18 661
1213	Apportba kapott földterület	7 816					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	21 764					21 764
12351	Téglás u. 5. A, B, C lakóingatlan	458 147					458 147
12353	Mátis K. u. 10. lakóingatlan	650 528					650 528
1238	Téglás u. 5. parkoló	379					379
1239	Mátis K. u. 10. tároló	1 248					1 248
1241	Kerékpártároló	3 237					3 237
1242	Egyéb építmények	3 864	15		393		3 486
1243	Vagyonkezelésbe átvett egyéb építmény	9 323	43 413				52 736
1212	Vagyonkezelésbe átvett földterület	207 352				14 579	192 773
1236	Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	20 257					20 257
1237	Idegen ingatlanon végzett felújítás	8 943					8 943
1261	Vagyonkezelt ingatlan vagyoni értékű joga	5 530					5 530
1262	Egyéb ingatl-hoz kapcs. vagyoni értékű jog	0	386				386
13	Műszaki gépek, berendezések	84 511	701		17	12 958	72 236
14	Egyéb berendezések, felszerelések	105 776	8 204		65	1 779	112 135
	Ebből 1412: Vagyonkezelt berendezések, felszerelések	676					676
161	Befejezetlen beruházások	386	135 435	419		136 240	0
162	Felújítás	0	14 782	450		14 782	450
	Bruttó érték összesen	2 789 077	203 793	15 353	83	328 464	2 679 676
Elszámolt értékcsökkenés							
1191	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	8 755	3 615			5 172	7 199
1193	Vagyoni értékű jogok	12 071	1 660			7 467	6 263
129	Ingatlanok	340 731	20 949	1 642		58 425	304 897
	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	20 861	435				21 296
129351	Téglás u. 5. A, B, C lakóingatlan	68 017	9 163				77 180
129353	Mátis K. u. 10. lakóingatlan	73 086	13 011				86 096
12938	Téglás u. 5. parkoló	0					0
12939	Mátis K. u. 10. tároló	138	25				163
12941	Kerékpártároló	1 336	162				1 498
12942	Egyéb építmények	613	118		30		701
12943	Vagyonkezelésbe átvett egyéb építmények	1 772	320				2 092
	Vagyonkezelésbe átvett földterület	0					0
12936	Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	5 526	405				5 931
12937	Idegen ingatlanon végzett felújítás	666	179				845
12961	Vagyonkezelt ingatlan vagyoni értékű joga	813	111				924
12962	Egyéb ingatl-hoz kapcs. vagyoni értékű jog	0	5				5
139	Műszaki gépek, berendezések	72 190	4 150	40	17	12 958	63 404
149	Egyéb berendezések, felszerelések	78 508	8 502	56	65	1 779	85 221
	Ebből 1412: Vagyonkezelt berendezések, felszerelések	154					251
	Befejezetlen beruházások	0					0
	Felújítás	0					0
	Értékcsökkenés összesen	685 082	62 809	1 738	83	85 831	663 715
Nettó érték							
111	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	12 462	-3 615	0	0	1 881	6 966
113	Vagyoni értékű jogok	2 029	-804	767		114	1 879
1231-1234	Ingatlanok	726 627	-20 949	12 075	0	74 673	643 079
1211	Földterület	18 661					18 661
1213	Apportba kapott földterület	7 816				0	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	903	-435	0	0	0	468
12351	Téglás u. 5. A, B, C lakóingatlan	390 130	-9 163	0	0	0	380 967
12353	Mátis K. u. 10. lakóingatlan	577 443	-13 011	0		0	564 432
1238	Téglás u. 5. parkoló	379				0	379
1239	Mátis K. u. 10. tároló	1 109	-25	0	0	0	1 084
1241	Kerékpártároló	1 902	-162	0	0	0	1 740
1242	Egyéb építmények	3 251	-103	0	0	363	2 785
1243	Vagyonkezelésbe átvett egyéb építmények	7 551	43 093	0			50 644
1212	Vagyonkezelésbe átvett földterület	207 352	0			14 579	192 773
1236	Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	14 731	-405	0			14 326
1237	Idegen ingatlanon végzett felújítás	8 277	-179	0			8 098
1261	Vagyonkezelt ingatlan vagyoni értékű joga	4 717	-111	0			4 606
1262	Egyéb ingatl-hoz kapcs. vagyoni értékű jog	0	381	0	0	0	381
13	Műszaki gépek, berendezések	12 322	-3 449	-40			8 833
14	Egyéb berendezések, felszerelések	27 268	-298	-56		0	26 914
	Ebből 1412: Vagyonkezelt berendezések, felszerelések	522	0				425
161	Befejezetlen beruházások	386	135 435	419	0	136 240	0
162	Felújítás	0	14 782	450	0	14 782	450
	Nettó érték összesen	2 103 995	140 982	13 615	0	242 633	2 015 961

Aktív időbeli elhatárolások

adatok E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	2024. év	2025. év	Index %-ban bázishoz
Projekt elszámolás bevétel elhatárolása			
Közszolgáltatási szerződés hatálya alá sorolt ingatlanok felújításának elhatárolt bevétele			
Városi Bérlet Kft. Elhatárolt egyéb bevétele			
Egyéb tevékenység bevétele/ Külső vállalkozási munkák	176		0,0%
Vagyonágazat elhatárolt bevétel		261	
Betéti kamat elhatárolás	7		0,0%
2024 évi kompenzációs elszámolás elhatárolt bevétele	138 664	93 271	67,3%
2025. évi kompenzációs elszámolás elhatárolt bevétele		0	
Üzletek elhatárolt közüzemi és bérleti díja	365		0,0%
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	139 212	93 532	67,2%
Könyvvizsgálat díja	480	629	131,0%
Ügyvédi díj		1 000	
Áramdíj, gázdíj, fűtési költségek		20	
Hirdetési díjak	140		0,0%
Egyéb bérleti és használati díjak	695	336	48,3%
Hírlap, szakkönyv, szaklap költsége	540	326	60,4%
Tagsági díjak	27	243	900,0%
Szoftver köv. díj, egyéb használati díj		547	
Parkolási díj+ autópályadíj	59		0,0%
Biztosítások	1 774	1 656	93,3%
egyéb elhatárolás			
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3 715	4 757	128,0%
Halasztott ráfordítások	0	0	
Aktív időbeli elhatárolás összege	142 927	98 289	68,8%

3/b. számú táblázat

Passzív időbeli elhatárolások

adatok E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	2024. év	2025. év	Index %-ban bázishoz
Téglás u. 5. bérbeadása során egyösszegű befizetések	157	35	22,29%
Téglás u. 5/BC bérlelőkijelölési jog elhatárolása	20 000	5 000	25,00%
Mátis 10. u. ingatlan bérlelőkijelölési jog elhatárolása	108 938	84 273	77,36%
Egyéb bérleti díj elhatárolás			
Vagyonkezelési tevékenység bevétel elhatárolása	3 667	3 804	103,74%
Homokbányai apartmanház karbantartási bevétel elhatárolása	15 350	0	0,00%
Üzletágazat bevétel elhatárolása	3 908	6 464	165,40%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	152 020	99 576	65,50%
Áramdíj	902	32	3,55%
Vízdíj	1 368	15	1,10%
Gázdíj	2 962	975	32,92%
Távhő költség	31	3	9,68%
Számítógépes programozás , szoftver díj		3	
Közös költség	2 209		0,00%
Lízing kamat elhatárolás	10		0,00%
Homokbánya lakbér	6 154		0,00%
Könyvvizsgálat díja			
Bér, prémium és járulék és egyéb adók	35 092	0	0,00%
Egyéb bérleti és használati díjak	602		0,00%
Táppénz munkáltatót terhelő része	34	6	17,65%
Fénymásolás költsége		6	
Szemétszállítás költsége	186		0,00%
Továbbszámlázott szolgáltatások	1 428	11	0,77%
Értékbecslés, felületek (kazán-táv), közjegyző		368	
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	50 978	1 419	2,78%
Rákóczi út 18, 20, 26. projekt	36 245	35 289	97,36%
Kéttemplomköz projekt	45 559	44 432	97,53%
Halasztott bevételek	81 804	79 721	97,45%
Passzív időbeli elhatárolások összesen	284 802	180 716	63,45%

Cash-flow kimutatás

adatok E Ft-ban

Ssz.	Megnevezés	2024. év Tény	2025. I. félév	2025. év
I.	Működési cash flow (1-13. sorok)	-211 003	-3 520	-118 578
1a.	Adózás előtti eredmény +	33 874	20 905	20 035
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	-163 726		-28 166
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	-1 592	-1 725	-7 571
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a + 1b) +	-131 444	19 180	-15 702
2.	Elszámolt amortizáció +	65 378	32 134	62 809
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás +	74 148	-294	60 274
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +			3 192
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	-31 365		-21
6.	Szállítói kötelezettség változása +	-40 057	48 489	20 273
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	-4 676	1 129	-99 506
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	-30 995	-69 051	-104 086
9.	Vevőkövetelés változása +	96	1 848	-74 450
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	-14 582	2 983	-13 079
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	-87 362	-34 663	44 638
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	-10 144	-5 275	-2 520
13.	Fizetett osztalék, részesedés -			
II.	Befektetési cash flow (14-18. sorok)	-299	-3 173	-143 303
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-36 154	-3 173	-143 324
15.	Befektetett eszközök eladása +	35 855		21
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)	159 205	-1 672	149 646
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +		-1 550	92 022
20.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +			
21.	Hitel és kölcsön felvétele +			
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	163 726	1 725	57 000
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeeszállítás) -			1 550
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -			
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-4 030	-1 552	-1 152
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	-491	-295	626
IV.	Pénzeszközök változása (I + II + III. sorok) +	-52 097	-8 365	-111 835
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +			
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV + 27. sorok) +	-52 097	-8 365	-111 835

Társasági adó elszámolás

adatok E Ft-ban

TÁRSASÁGI ADÓALAPOT MÓDOSÍTÓ TÉTELEK	
Eszközök kivezetésekor, selejtezésekor, átsorolásakor számított könyvszerinti érték	77 450
Számviteli tv. szerint elszámolt értékcsökkenés (57)	62 809
Terven felüli értékcsökkenés (8663-8664-8666)	75 419
Vevői folyószámla - óvadék egyeztetés miatt elszámolt ráfordítás (8645)	3 378
Közhasznúszági bejegyzéssel nem rendelk. Alapítványi tám. (8644)	626
Céltartalékképzés garanciális kötelezettségekre	0
Céltartalékképzés várható kötelezettségekre (8651)	0
Kapcsolt vállalkozások közötti szokásos piaci ár és alkalmazott ellenérték különbözete	0
Térítés nélkül nyújtott szolgáltatás (8684)	104
TAO szempontjából behajthatatlannak nem minősített követelés értéke (8691)	295
Elszámolt értékvesztés összege 8662	3 595
a) 3151-86621 Lakbér	2 647
b)3152-86624 Üzlet	37
c) 31531-866281 Gara	0
d) 31532-866282 Részesh	52
e)3154-86622 Homokb.	124
f)3156-86627 Mátis	248
g)31571-72- 86623 Téglás 5 Abc	146
h)3158-86625 Vagyon	324
i)3159-86629 Egyéb	18
Egyéb, ellenőrzés által el nem ismert költség (alulkompenzáció csökkentése)	45 393
Összesen adóalap növelő tétel	269 068
Adótörvény szerint elszámolt értékcsökkenés	59 419
Eszközök kivezetésekor, selejtezésekor, átsorolásakor számított nyilvántartási érték	77 468
Visszaírt értékvesztés összege:	3 395
a) 3151-96621 Lakbér	2 031
b)3152-96624 Üzlet	438
d) 31532-966282 Részesh.	38
e) 3154 -96622 Homokb.	343
f) 3156-96627 Mátis	459
g) 31571-96623 Téglás 5	1
i)3159-96629 Egyéb	2 031
Céltartalék feloldása várható kötelezettség miatt (9651)	5 717
Sportfejlesztési támogatás (9679)	176
Támogatások (nyilatkozattal, igazolással rendelkezünk *0,20 (8644)	0
Összesen adóalap csökkentő	146 175
Számított adóalap	142 928
Számított adó: 9%	12 863

ÜZLETI JELENTÉS

a Társaság 2025. évi tevékenységéről

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

95. § (1) Az üzleti jelentés célja, hogy az éves beszámoló adatainak értékelésével úgy mutassa be a vállalkozó vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetét, az üzletmenetet, a vállalkozó tevékenysége során felmerülő főbb kockázatokkal és bizonytalanságokkal együtt, hogy ezekről - a múltbeli tény- és a várható jövőbeni adatok alapján - a tényleges körülményeknek megfelelő, megbízható és valós képet adjon.
(2) Az üzleti jelentésnek a vállalkozó üzletmenetének fejlődéséről, teljesítményéről, illetve helyzetéről átfogó, a vállalkozó méretével és összetettségével összhangban álló elemzést kell tartalmaznia.
(3) A (2) bekezdés szerinti elemzésnek tartalmaznia kell - a vállalkozó fejlődésének, teljesítményének vagy helyzetének megértéséhez szükséges mértékben - minden olyan pénzügyi és ahol szükséges, minden olyan kulcsfontosságú, nem pénzügyi jellegű teljesítménymutatót, amely lényeges az adott üzleti vállalkozás szempontjából.

A 2025. évi működés során a Kecskeméti KIK-FOR Kft. fő tevékenységi köre alapján az ingatlan bérbeadás és ezzel összefüggésben az ingatlan-kezelés, felújítás területén kellett megfelelnie. Kiemelkedő súlyú feladatként jelent meg a 2015. november 1. napjával kezdődően **2025. október 31-ig terjedő határozott időtartamra** Közzolgáltatási szerződés keretében, a közgyűlés szociális ügyekben feladat és hatáskörrel rendelkező bizottsága által jóváhagyott lakáshasznosítási javaslat elkészítése és annak végrehajtása, vagyis **az önkormányzat kötelező feladataként végzett lakásgazdálkodás**, mely 2025. október 31-én megszűnt. **A feladatellátás megszűnésével kapcsolatban 17 fő távozott a 2025. október 31-én a cégtől.** Jellemzően az új közfeladatellátással megbízott Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft-be mentek át a munkavállalók, azonban néhány esetben a feladatellátás megszűnése miatt szűnt meg a jogviszony (jellemzően az épületek takarítását végző kollegák 2025. december 31-ével kiléptek a cégtől (4 fő), illetve karbantartási részleg fizikai munkavállalói közül 3 fő munkaviszonya szűnt meg közös megegyezéssel. **2025. december 31. fordulónapra vonatkozóan 19,97 fő távozott a cégtől közös megegyezéssel.**

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állományi létszáma

Időszak	Jan.	Febr.	Márc.	Ápr.	Máj.	Jún.	Júl.	Aug.	Szept.	Okt.	Nov.	Dec.	2025. év átlagos statisztikai létszám
Átlagos statisztikai létszám	66,00	66,08	67,45	67,23	65,39	64,20	62,8	62,00	62,10	62,39	46,93	46,03	61,55

A tárgy időszak végén, **3 fő duális hallgató, 3 fő megváltozott munkaképességű segítette a Kft. munkáját, ezen felül 5 fő felügyelő bizottsági tag kíséri figyelemmel a cég működését.**

A tárgyévben elláttuk az önkormányzati mezőgazdasági és egyéb művelési ágú földterületek, egyéb ingatlanok **vagyongazdálkodási feladatait** a KMJV Önkormányzat 2025. 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 90 % feletti kihasználtsággal működött a tárgy év során.

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

Társasházkezelési részlegünknel bővülés nem következett be, a fordulónapon 48 darab társasházat kezelt 1 fő társasházkezelő kollega.

A bevételek alakulása

A társaság 2025. évi tevékenységének **nettó árbevétele** 1 177 392 E Ft, az előző évhez viszonyítva 3,56 %-kal, ca. 40,4 m Ft-tal emelkedett, az **egyéb bevétel** összege 158 298 E Ft, mely 39,53 %-kal csökkent, főként a közfeladatellátási tevékenység, a lakásgazdálkodás támogatási igényének csökkenése miatt. A közfeladatellátási lakásgazdálkodási tevékenység a nettó árbevétel 34,0%-át, míg az egyéb bevétel 54,6%-át alkotta. Egyéb tevékenység között nyilvántartott Homokbánya üzemeltetés és (továbbszámlázott) lakbérbevétel 17,8%-os arányt képviselt a tárgyidőszak során.

Az időszakai nettó ár- és egyéb bevétel 1 335 690 E Ft, a pénzügyi műveletek bevételeivel növelve 1 429 418 E Ft a Társaság kumulált bevétele.

adatok E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	Nettó árbevétel	%-ban	Egyéb bevétel	%-ban	Pénzügyi műveletek bevétele	%-ban	Bevétel	%-ban
Lakáskezelési ágazat (közfeladatellátás)	400 095	33,8%	69 204	49,1%	464	0,5%	487 062	34,1%
Üzleti célú ingatlanhasznosítási ágazat	313 242	26,5%	2 550	1,8%	1 093	1,2%	316 885	22,2%
Társasházkezelési ágazat	28 401	2,4%	0	0,0%	0	0,0%	28 401	2,0%
Vagyonkezelési ágazat	22 308	1,9%	3 826	2,7%	0	0,0%	26 134	1,8%
Mátis Kálmán utca 10. bérbeadás	32 394	2,7%	41 291	29,3%	581	0,6%	74 266	5,2%
Téglás utca 5. bérbeadás	63 354	5,4%	15 474	11,0%	826	0,9%	79 654	5,6%
Egyéb tevékenység (jellemzően HB feladatellátás)	215 808	18,2%	8 349	5,9%	90 764	96,8%	309 246	21,6%
Külső vállalkozási tevékenység	107 464	9,1%	307	0,2%	0	0,0%	107 771	7,5%
Összérték	1 183 066	100,0%	141 000	100,0%	93 729	100,0%	1 429 418	100,0%

Költségek, ráfordítások alakulása

A társaság a tevékenység ellátása érdekében 2025. évben **1 397 760 E Ft összegű költséget, ráfordítást számolt el**. Az anyagjellegű ráfordítások 46,27 %-át tették ki, személyi jellegű ráfordítások 37,62 %-ot képviseltek, míg az értékcsökkenés 4,49 %-ot, markánsan emelkedett az egyéb ráfordítások 11,61%-os aránya, - a lényeges minősítésű - terven felüli értékcsökkenés elszámolása miatt. Az általános költségtömeg az ágazatok között felosztásra kerül az ágazat közvetlen költségeit, ráfordításait viszonyítva az összes költség, ráfordításhoz (viszonyítási alap). A lakáságazat közvetlen költségei 43,9%, az egyéb tevékenység (jellemzően Homokbánya üzemeltetés) közvetlen költségei 18,7%-ot tettek ki az összes költségből, ráfordításból.

adatok E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	Anyag-jellegű ráfordítá-sok	Személy i jellegű ráfordítá-sok	Érték-csök-k enés	Egyéb ráfordí-tások	Ágazatra jutó általános költség	%-ban	Ráfordítások	%-ban
Lakáskezelési ágazat (közfeladatellátás)	212 633	228 506	4 870	126 384	72 279	46,1%	644 728,01	46,1%
Üzleti célú ingatlanhasznosítási ágazat	102 322	35 422	19 478	13 275	21 529	13,7%	192 025,58	13,7%
Társasházkezelési ágazat	5 448	26 759	81	18	4 079	2,6%	36 383,94	2,6%
Vagyonkezelési ágazat	13 805	22 322	2 485	994	5 001	3,2%	44 605,99	3,2%
Mátis Kálmán utca 10. bérbeadás	10 858	13 979	14 433	2 636	5 292	3,4%	47 198,93	3,4%
Téglás utca 5. bérbeadás	14 758	13 312	9 535	1 211	4 901	3,1%	43 717,20	3,1%
Egyéb tevékenység (jellemzően HB feladatellátás)	145 790	68 390	975	660	27 252	17,4%	243 067,10	17,4%
Külső vállalkozási tevékenység	98 015	28 370	3 316	887	16 490	10,5%	147 078,31	10,5%
Általános költség	43 137	68 938	7 635	37 113				
Összérték	646 765	505 998	62 809	183 178	156 824	100,0%	1 398 805	100,0%

Üzemi, üzleti eredmény

A Kecskeméti KIK-FOR Kft. 2025 évben veszteségesen végezte működési tevékenységét, üzemi (üzleti) tevékenység eredménye -73 639 E Ft, melyre a közfeladatellátás megszűnésével kapcsolatban megjelenő rendkívüli események voltak hatással, egyrészt terven felüli értékcsökkenésként kivezetésre került 74 509 E Ft maradvány összegben az önkormányzati tulajdonú ingatlanokon végzett felújítások nyilvántartási értéke, ezen felül 3 079 E Ft társasházak felújítási alapjának kivezetése, valamint az új közfeladatellátó Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft-be átmenő, kilépő munkavállalók és vezetők részére biztosított bruttó 19 709 E Ft juttatás és 1 874 E Ft járulékainak mindösszesen összege 99 170 E Ft-tal korrigálta, ezen felül 45 393 E Ft volt a 2024. évi alulfinanszírozás ellenőrzés által el nem ismert összege.

A Kecskeméti KIK-FOR Ingatlankezelő és forgalmazó Kft. nyolc ágazaton keresztül mutatja be ágazati eredményességét.

Megnevezés	adatok E Ft-ban, %-ban				
	2024. évi üzemi, üzleti eredmény	Változás %-ban	2025. I. félévi üzemi, üzleti eredmény	Változás %-ban	2025. évi üzemi, üzleti eredmény Tény
Közzolgáltatási szerződés szerinti lakáságazat	-37 092	-35,62%	-23 113	-121,60%	-175 425
Üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítás	108 098	103,81%	70 225	369,47%	124 528
Társasházkezelés	-5 287	-5,08%	-6 608	-34,77%	-7 983
Vagyongazdálkodási tevékenység	-12 304	-11,82%	-12 642	-66,51%	-18 473
Mátis Kálmán utca 10. lakóház bérbeadás	14 601	14,02%	6 674	35,11%	26 485
Téglás utca 5. ingatlanok hasznosítás	28 494	27,36%	16 115	84,78%	35 111
Egyéb tevékenység	24 155	23,20%	-13 807	-72,64%	-18 948
Külső vállalkozási tevékenység	-16 535	-15,88%	-17 837	-93,84%	-38 934
Ágazatok üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	104 130	100,00%	19 007	100,00%	-73 639

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 biztosítottak fedezetet. A **tárgyidőszakban 20 035 E Ft adózás előtti eredményt realizált a Kft.**, év végi tételként elszámolásra került 90 764 E Ft összegű részesedés értékvesztésének visszaírásának eredményeként. **Így a tárgy időszaki adózott eredmény 7 172 E Ft.**

I. Közzolgáltatási 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 közzolgáltatási szerződés keretében valósul meg KMJV Önkormányzat tulajdonában lévő lakás állomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása. A közzolgáltatási 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, míg **2025. június 30-ai fordulónapra vonatkozóan 1014 darabot** kezelt, míg **2025. október 31. feladatellátás megszűnésének időpontjában 1 011 darabot.** Ezen felül a 2000. július 5. napján kelt és többször módosított megbízási szerződésben foglalt teljes körű kezelési, üzemeltetési, karbantartási feladatok kiegészültek a bérbeadói jogok gyakorlásához kapcsolódó tevékenységekkel a **Homokbánya térségében található 240 db önkormányzati tulajdonú bérlakás vonatkozásában.** A lakbér rendelet 2023. július 1. napi változásának megfelelően szociális helyzet alapján, költségelvű hasznosítást kiegészítette a piaci alapon történő az ingatlanok bérbeadással.

Közzolgáltatási szerződés hatálya alá sorolt önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok	2024. december 31. (db)	2024. december 31. m ²	2025. június 30. (db)	2025. június 30. m ²	Megoszlás	2025. december 31. db	2025. december 31. m ²	Megoszlás
Szociális alapon bérbeadható lakások	397	17 546	392	17 460	39%	389	17272	40,0%
Költségelven bérbeadható lakások	575	23 619	575	23 622	57%	573	23801	55,1%
Piaci alapon bérbeadható lakások	48	2 060	47	2 027	5%	49	2087	4,8%
Összesen	1 020	43 225	1 014	43 109	100%	1011	43160	100,0%
Megbízási szerződés hatálya alá sorolt önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok	2024. december 31. (db)	2024. december 31. m ²	2025. június 30. (db)	2025. június 30. m ²	Megoszlás	2025. december 31. db	2025. december 31. m ²	Megoszlás
Homokbánya	240	11 356	240	11 356	100%	240	11356	100%
Költségelven bérbeadható	225	10 590	226	10 640	94%	215	10137	89,3%
Piaci alapon bérbeadható	15	766	14	716	6%	25	1219	10,7%
Összesen	1 260	54 581	1 254	54 465		1251	54516	

A fent hivatkozott közzolgáltatási és megbízási szerződések alapján 2025. október 31. napjáig társaságunk gyakorolta a bérbeadói 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 Önkormányzata Közgyűlésének 22/2015. (X.22.) az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelete 4. § (7) bekezdése alapján **a Kecskeméti KIK-FOR Kft. köteles a lakáshasznosítási javaslat végrehajtásáról 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
2025. január 01. lakásállomány	1260
Kedvezményes értékesítés (25%)	-1
Értékesítés	-5
2025. június 30. lakásállomány	1254
Csökkenés	-3
2025. október 31.	1251

2025.01.01-én a lakóingatlan elhelyezkedésére és komfortfokozatára tekintettel meghatározott lakbér mértéke emelkedett: a szociális helyzet alapján megállapított lakbér egységnyi mértéke 196 - 645 Ft/m²/hó, költségelven 694 - 1419 Ft/m²/hó, a piaci alapú lakbér bérleti díja 1230 - 2530 Ft/m²/hó között alakult, míg korábban 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 mozgott. Ezzel az félév fordulónapjára meghatározott alapterülettel súlyozott átlagos egységnyi bérleti díj mértéke ca. 806 Ft/m²/hó-ra emelkedett.

1.	Komfortfokozat	A lakás elhelyezkedése	A lakbér mértéke 2024. január 01-től (Ft/m²/hó)	Lakás darab számok 2024. január 01. napi állomány	Lakás darab számok 2024. december 31. napi állomány	Lakások összes m²	A lakbér mértéke 2025. január 01-től (Ft/m²/hó)	Lakás darab számok 2025. január 01. napi állomány	Lakás darab számok 2025. június 30. napi állomány	Lakások összes m²
2.	Szociális helyzet	alapján bérbé	lakás							
3.		kiemelt övezet	430	1	1	80	645	1	1	80
4.		műkerti bérlakások	300	0	4	155	450	4	4	162
5.		I. övezet	311	18	18	716	467	18	17	683
6.		II. övezet	289	92	89	4536	437	89	91	4603
		II. övezet - nyugdíjasház	289	51	51	1761	437	51	51	1761
		Összkomfortos összesen:	293	162	163	7 248	442	163	164	7289
7.		kiemelt övezet	374	15	15	929	561	15	15	929
8.		Horváth Döme krt. nyugdíjasház lakásai	289	38	38	1108	434		38	
9.		műkerti bérlakások	259	3	3	162	389	3	3	162
10.		I. övezet	275	29	29	1385	413	29	28	1295
11.		II. övezet	248	104	101	4614	372	101	100	4637
		Komfortos összesen:	273	189	186	8 198	409	186	184	8131
12.		kiemelt övezet	235	2	2	88	423	2	2	88
13.		műkerti bérlakások	147	0	0		265	0	0	0
14.		I. övezet	170	4	4	143	306	4	3	106
15.		II. övezet	144	2	2	90	259	2	2	90
		Félkomfortos összesen:	181	8	8	321	327	8	7	284
16.		kiemelt övezet	129	0	0		258	0	0	0
17.		I. övezet	99	16	16	768	198	16	15	761
18.		II. övezet	98	27	24	1011	196	24	22	995
		Komfort nélküli összesen:	98	43	40	1779	197	40	37	1756
19.		Összesen	262	402	397	17 546	400	397	392	17 460
20.	Költségelven	bérbe adott	lakás	(szolgálati ,	bérlőkijelölés)					
			535	452	461	19070	735	461	462	19103
21.		minden városrész (bérlőkijelölés)	535	157	159	6880	803	159	161	6954
		minden városrész (szolgálati)	535	295	302	12190	696	302	301	12149
22.	Művésztelepi villa		534	15	15	1035	694	15	15	1035
23.	Összkomfortos komfortos	minden városrész	534	15	15	1035	694	15	15	1035
24.	5.§ (1) bekezdésben meghatározott lakások		805	337	324	14104	1207	324	324	14124
25.		Petőfi Sándor utca 18-20. szám alatti és korábban pályázat alapján hasznosított, felújított lakás	946	83	81	2991	1 419	81	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	1 056	137	138	6751
27.		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	1 350	13	13	667
28.		Korábban kecskeméti székhelyű vagy telephelyű munkáltatóval létesített foglalkoztatásra irányuló jogviszony alapján bérbeadott lakás	857	100	93	3745	1 286	93	92	3715
			646	804	800	34209	928	800	801	34262
29.	Piaci alapon	bérbeadott	lakás							
30.	Közérdekű feladatellátáshoz kapcsolódó bérbeadás		946	6	6	353	1230	6	6	353
31.	Összkomfortos, Komfortos	minden városrész	946	6	6	353	1 230	6	6	353
31a	Fiatal munkavállalók		1 300	11	11	458	1 495	11	11	458

	részére történő bérbeadás									
31b	Összkomfortos, komfortos	Minden városrész	1 300	11	11	458	1 495	11	11	458
32.			1616	46	46	2015	2049	46	44	1932
33.		Kiemelt és általános övezet	1 820	4	4	234	2 366	4	4	234
34.	Összkomfortos, Komfortos	Téglás u.7-9. és 13. és Kvarc u.4.sz. alatt felújított bérakásban	1 560	11	15	766	2 028	15	14	716
35.		Vályogvető u. 50/B. sz. alatti apartmanház	2 200	7	7	350	2 530	7	7	350
36.		Széchenyiváros városrész	1 300	24	20	665	1 690	20	19	632
	Piaci alapon bérbe adott lakás összesen:		1481	63	63	2 826	1851	63	61	2 743
	ÖSSZESEN		566	1269	1260	54581	806	1260	1254	54465

Megnevezés	2018. év Tény	2019. év Tény	2020. év Tény	2021. év Tény	2022. év Tény	2023. év Tény	2024. év Tény	2025. év Tény
Lakásbérleményből származó bevétel (E Ft-ban)	183 262	198 364	239 930	232 184	230 434	224 627	223 686	268 518
Ingatlan darabszám (év záró fordulónapon)	1 131	1 109	1 088	1 079	1 031	1 029	1 020	1 011
Üresen állás száma (év záró fordulónapon)	129	127	156	175	166	228	195	201
Havi bérleti díj átlagos összege (kalkulált adat) (E Ft/hó)	15	17	21	21	22	23	23	28
Alapterület (ezer m ² -ben)	45,059	44,218	43,938	44,586	43,670	43,754	43,225	43,16
Számított átlagos alapterület (m ²)	39,8	39,8	40,3	41,3	40,4	42,5	42,3	42,7
Számított átlagos egységnyi bérleti díj (Ft/m ² /hó)	376	427	521	508	544	541	543	773

A Kecskeméti KIK-FOR Kft. **2025. október 31. fordulónapon** 1251 darab önkormányzati tulajdonú lakóingatlant kezel, amelyből **1011 (80,8%) ingatlan** tartozik a **közszolgáltatási szerződés** hatálya alá. A bérakások *nagyrésze* 12 külön álló önkormányzati tulajdonú épületben található, **melyből 8 lakóház** fenntartási, üzemeltetési, karbantartási, felújítási költsége és bevétele megjelenik az időszaki kompenzációs elszámolásban.

Közszolgáltatási szerződés hatálya alá tartozó önkormányzati bérakásállomány változása (darabban)



Az elmúlt időszak során a közszolgáltatási szerződés hatálya alá tartozó ingatlanállomány árbevételei részben fedezték a feladatellátással kapcsolatban felmerülő kiadásokat, kiegészítésként az önkormányzat költségvetési rendeletében meghatározott támogatásnyújtással volt biztosított a ráfordítások pénzügyi ellentételezése. 2025. I. félévében ennek összege a bérleti díj mérték emelés eredményeként jelentősen csökkent. **A Kft. ingatlangazdálkodási divíziója folyamatosan vizsgálta az önkormányzati tulajdonú ingatlanok üresen állását, melyeket különböző szempontok szerint osztályoz.** A közfeladatellátás megszűnésének időpontjára 233-ról 250-re emelkedett az üres státuszú ingatlanok darabszáma, ezen belül a közfeladatellátásié hattal, homokbányai ingatlanok esetén tizeneggyel emelkedett.

Folyamat 2023. év	Státusz	2023. év darab	2023. év %	2024. év darab	2024. év %	2025. I.félév darab	2025. I.félév %	2025. 10.31. darab	2025. 10.31. %
1. Felújítási folyamat	Felújításra váró	137	54,2%	127	54,5%	168	68,0%	175	70,0%
	Felújításra kijelölt	35	13,8%	27	11,6%	4	1,6%	0	0,0%
	Felújítás alatt	22	8,7%			5	2,0%		
	Karbantartás alatt			10	4,3%	40	16,2%		
	Karbantartásra vár			29	12,4%			34	13,6%
2. Bérbeadási folyamat	Művészvilla	4	1,6%						
	Kiadásra vár	10	4,0%	15	6,4%	11	4,5%	19	7,6%
3. Értékesítési folyamat	Pályáztatás alatt	12	4,7%						
	Értékesítés alatt	9	3,6%	11	4,7%	6	2,4%		
4. Bérakásként	Értékesítésre szánt	14	5,5%	4	1,7%	4	1,6%		
	Bérakásként nem	6	2,4%	6	2,6%	5	2,0%	6	2,4%

	hasznosítható								
nem hasznosítható	Bontott	4	1,6%	4	1,7%	4	1,6%	6	2,4%
	Összesen	253		233	100%	247	100,0%	250	100%
	Közszolgáltatási szerződés	228		195		197		201	
	Megbízási szerződés	25		38		50		49	

Önkormányzati tulajdonú bérlakások felújítására Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között *2025. május 28. napján bruttó 76 498 E Ft* összegben vállalkozási szerződés jött létre az éves felújítási tervben meghatározott 18 darab lakóingatlan és 3 darab lakóház jellemzően felvonó, kaputelefon és tetőszigetelési munkák elvégzésére. Ennek határideje szeptember 30-a, így a következő félév gazdasági eseményei között jelenik meg. Az építőmesteri, épületgépészeti és épületvillamossági munkák elvégzése érdekében eredményes közbeszerzési eljárást folytatott le a cég 2024-2025. évben.

Az ágazat 400 095 E Ft árbevételt számolt el, 69 204 E Ft egyéb bevétel mellett. Míg az időszak során 212 680 E Ft összegű anyagjellegű és 228 506 E Ft személyi jellegű ráfordítás, valamint 4 870 E Ft elszámolt értékcsökkenés és 126 384 E Ft egyéb ráfordítást könyvelt. Az ágazatot a tárgy időszakban 72285 E Ft általános költség terhelte. Az ágazat tárgyidőszaki üzemi eredménye -175 425 E Ft volt.

Megnevezés	2016. év	2017. év	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év	2023.év	2024. év	2025. év
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	279 744	290 322	307 221	278 629	340 496	332 424	369 259	458 174	649 050	486 598
Árbevétel	228 104	230 167	238 662	261 473	319 926	313 552	329 221	378 011	479 839	400 095
bérleti díj és lift bevétel	172 444	187 320	192 825	208 015	251 843	243 822	241 675	236 992	233 765	276 639
külön szolgáltatási díj bevétel	0	1095	13 937	24 265	29 700	29 977	31 098	15 876	46 610	0
felújítás	47 244	31 562	16 752	19 904	30 883	28 292	20 972	10 243	182 016	60 234
megrendelés						1 490	25 142	72 282	10 223	12 931
Egyéb bevétel	51 640	60 155	68 559	17 156	20 570	18 872	40 038	80 163	169 211	69 204
<i>ebből: Támogatás</i>	<i>51 189</i>	<i>51 189</i>	<i>52 158</i>	<i>12 952</i>	<i>16 067</i>	<i>12 560</i>	<i>29 853</i>	<i>73 273</i>	<i>160 664</i>	<i>57 000</i>
Költségek, ráfordítások összesen	338 185	331 102	339 788	328 675	378 019	344 061	379 669	492 125	686 451	644 725
Anyagjellegű ráfordítás	155 735	131 828	133 578	118 126	129 287	131 548	157 129	210 259	355 924	212 680
Anyagköltség	33 113	32 229	23 464	28 017	38 308	28 433	33 332	38 009	36 975	33 624
Igénybe vett szolgáltatás	112 141	85 617	97 789	77 207	77 488	88 296	109 489	149 479	279 318	150 673
Anyagjellegű ráfordítás aránya	46,05%	39,81%	39,31%	35,94%	34,20%	38,23%	41,39%	42,72%	51,85%	34,67%
Személyi jellegű ráfordítás	104 338	122 016	135 575	151 113	151 779	143 940	158 055	183 611	236 804	228 506
Bruttó bér	77 790	94 500	104 634	118 579	120 873	119 462	132 060	153 918	200 279	194 361
Személyi jellegű ráfordítás	5 537	6 296	8 610	10 544	11 036	8 987	11 028	12 511	13 813	11 437
Bérráulék	21 011	21 220	22 331	21 990	19 870	15 491	14 967	17 182	22 712	22 707
Személyi jellegű ráfordítás aránya	30,85%	36,85%	39,90%	45,98%	40,15%	41,84%	41,63%	37,31%	34,50%	37,25%
Értékcsökkenés	3 712	4 858	4 065	4 102	9 201	4 415	5 356	5 385	7 096	4 870
Egyéb ráfordítás	26 149	15 308	5 107	6 335	37 639	5 291	12 078	17 293	3 416	126 384
Általános költség	48 251	57 092	61 463	48 999	50 113	58 867	47 051	75 577	83 211	72 285
Eredmény	-58 441	-40 780	-32 567	-50 046	-37 523	-11 637	-11 062	-33 951	-37 092	-175 426
Bevétel / ráfordítás aránya	82,72%	87,68%	90,42%	84,77%	90,07%	96,62%	97,26%	93,10%	94,55%	72, 79%
Érvényesített lakbér emelés	5%	5%	5%	0%	18%	0%	0%	0%	0%	ca. 45%
Érvényesített lakbér emelés dátuma	2016.08.01-től	2017.08.01-től	2018.08.01-től		2020. 01. 01-től					2025.01.01
KSH által közzétett infláció	0,40%	2,40%	2,80%	3,40%	3,30%	5,10%	14,50%	17,60%	3,70%	4,40%
	100,40	102,40	102,80	103,40	103,30	105,10	114,50	117,60	103,70	104,40
100	100,4000	102,8096	105,6883	109,2817	112,8880	118,6453	135,8488	159,7582	165,6693	172,9587
Minimálbér változás	6%	15%	8%	8%	8%	4%	19%	16%	15%	9%
	106,0000	115,0000	108,0000	108,0000	108,0000	104,0000	119,0000	116,0000	115,0000	109,0000
100	106,0000	121,9000	131,6520	142,1842	153,5589	159,7012	190,0445	220,4516	253,5193	301,2063
Minimálbér összege	111 000	127 500	138 000	149 000	161 000	167 400	200 000	232 000	266 800	290 800
										348
Garantált bérminim összege	129 000	161 000	180 500	195 000	210 600	219 000	260 000	296 400	326 000	800
Garantált bérminim változás	6%	25%	12%	8%	8%	4%	18%	14%	10%	7,0%
	106,00	125,00	112,00	108,00	108,00	104,00	118,00	114,00	110,00	106,50
100	106,0000	132,5000	148,4000	160,2720	173,0938	180,0175	212,4207	242,1596	266,3755	283,6899

Az önkormányzat 2016-2025. közfeladatellátási időszak alatt 516 905E Ft (évi ca. 51,6 m Ft) támogatást biztosított a lakásgazdálkodásra, 488 525 E Ft-ot (az ágazat veszteségét) a Kecskeméti KIK-FOR Kft biztosította.

2025. évben az alábbi egyedi megrendeléseket teljesítette a Kft.

adatok forintban

Ssz.	Cím	Megrendelő érkezett	Anyagköltség bruttó tény	Munkadíj bruttó tény	Számla végösszege	Számla száma	Számla kelte	Teljesítés dátuma
1	Március 15.u.44.V/15.	2025.09.02	2 204 194	1 980 320	4 184 514	VANY/56/25	2025.09.30	2025.09.22
2	Kristály t.3.1/5.	2025.07.23	2 482 853	2 317 703	4 800 556	VANY/54/25	2025.09.30	2025.09.22
3	Kristály t.3.1/5.	2025.10.01	109 027	36 081	145 108	VANY/82/25	2025.10.30	2025.10.27
4	Horváth D.krt.1/B fsz.1.	2025.09.02	508 974	153 012	661 986	VANY/51/25	2025.09.30	2025.09.22
5	Nyíri u.63.6/33	2025.09.26	1 427 947	2 053 002	3 480 949	VANY/87/25	2025.11.07	2025.10.31
			6 732 995	6 540 118	9 792 164			

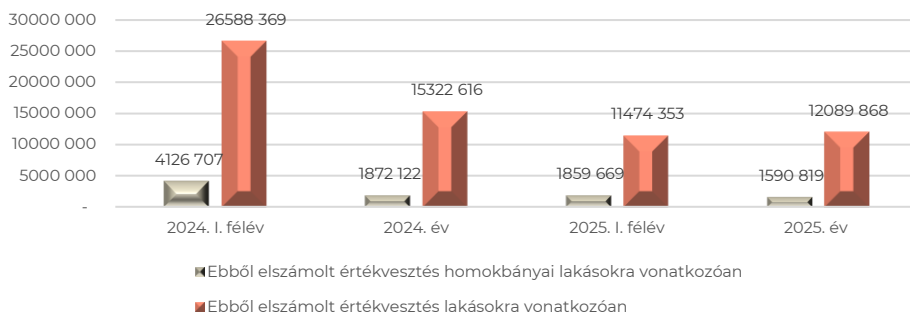
Önkormányzati bérlakásállományi követelés

Társaságunknál a közfeladatellátás megszűnésével lakossági kintlévőség állomány fokozottan csökkent. Az önkormányzati bérlői követelésállomány bázisév összegéhez képest 12 105 E Ft-ról 3 427 E Ft-ra, abszolút összegben 8 679 E Ft-tal csökkent.

adatok Ft-ban

Megnevezés	2024. I. félév	2024. év	2025. I. félév	2025. év	Megosztás
Homokbányai lakások bruttó kintlévősége összesen	6 730 246	3 449 816	2 435 172	1 621 233	47,0%
Ebből elszámolt értékvesztés homokbányai lakásokra vonatkozóan	4 126 707	1 872 122	1 859 669	1 590 819	85,0%
Homokbányai lakások nettó kintlévősége összesen	2 603 539	1 577 694	575 503	30 414	1,9%
Közzolgáltatási szerződés szerint kezelt lakás bérbeadási tevékenység bruttó kintlévősége összesen	39 762 781	25 850 233	23 358 614	15 486 281	59,9%
Ebből elszámolt értékvesztés lakásokra vonatkozóan	26 588 369	15 322 616	11 474 353	12 089 868	78,9%
Közzolgáltatási szerződés szerint kezelt bérbeadási tevékenység nettó kintlévősége összesen	13 174 412	10 527 617	11 884 261	3 396 413	32,3%
Önkormányzati lakásbérbeadási tevékenység lakossági bruttó kintlévőség összesen	46 493 027	29 300 049	25 793 786	17 107 514	58,4%
Önkormányzati lakásbérbeadási bérbeadási tevékenység elszámolt értékvesztés összesen	30 715 076	17 194 738	13 334 022	13 680 687	79,6%
Önkormányzati lakásbérbeadási tevékenység lakossági nettó kintlévőség összesen	15 777 951	12 105 311	12 459 764	3 426 827	28,3%

Elszámolt értékvesztés bemutatása



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

2025. I. félévi követelés

kivezetés: 2025. június 26-án megtartott Felügyelő bizottsági ülésen a 34/2025. (VI.26.) sz. FB határozat alapján egyhangú szavazással fogadták el a vevői követelés kivezetéseket.

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

adatok forintban

Szt. 3. §. (4) bekezdés 10. pont	a) pont	e) pont	g) pont	Összesen
Lakossági vevőkövetelés kivezetés	3 652 275	385 793	0	4 038 068
Homokbányai vevőkövetelés kivezetés	0	8 327	0	8 327
Összesen	3 652 275	394 120	0	4 046 395

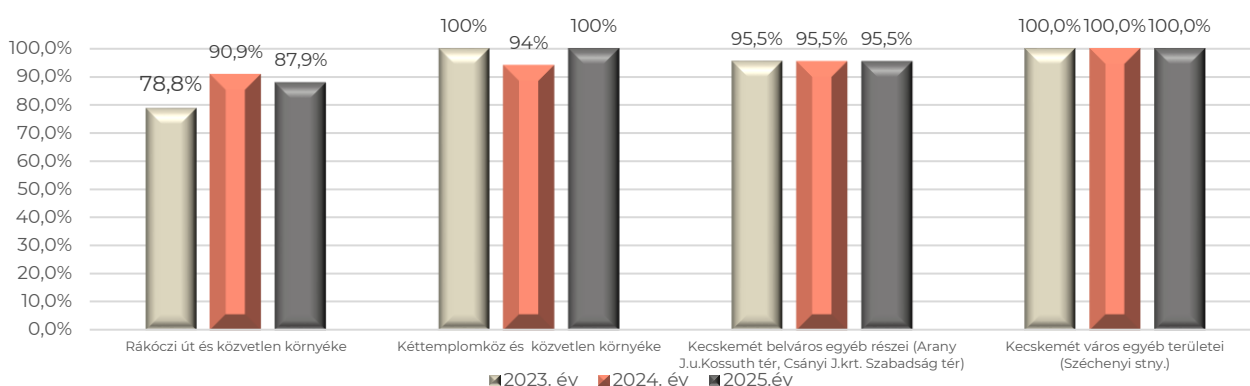
Kintlévőség kezelési eljárás folyamata, eredményességét befolyásoló tényezők

A hátralékok megfizetése iránt - amennyiben a fizetési felszólítás vagy a részletfizetésre irányuló megállapodás nem vezet eredményre - fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezzük. Jogerős fizetési meghagyás alapján végrehajtási eljárást indítunk. **2025. július 1. napjától új követeléskezelési rendszert vezetett be a Kft.**

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

A helyiségek hasznosítása bérbeadással történik, saját hasznosítási célt szolgáló helyiségek száma minimális. A bérleti szerződések határozott, illetve határozatlan időre szólhatnak. A szerződések egyértelműen rögzítik a bérbeadó és bérlő kötelezettségeit, jogait. A bérbeadó legfontosabb kötelezettsége az ingatlan megfelelő műszaki állapotának és működőképességének biztosítása és a városképi elvárások biztosítása. A bérlők feladata a helyiségek belső karbantartása, felújítása és a tervezett funkcióra történő kialakítás.

A helyiségek bérbeadása városrészenként változó lehet, de a belváros minden részében folyamatosan 90% közeli, illetve e feletti a kihasználtság.

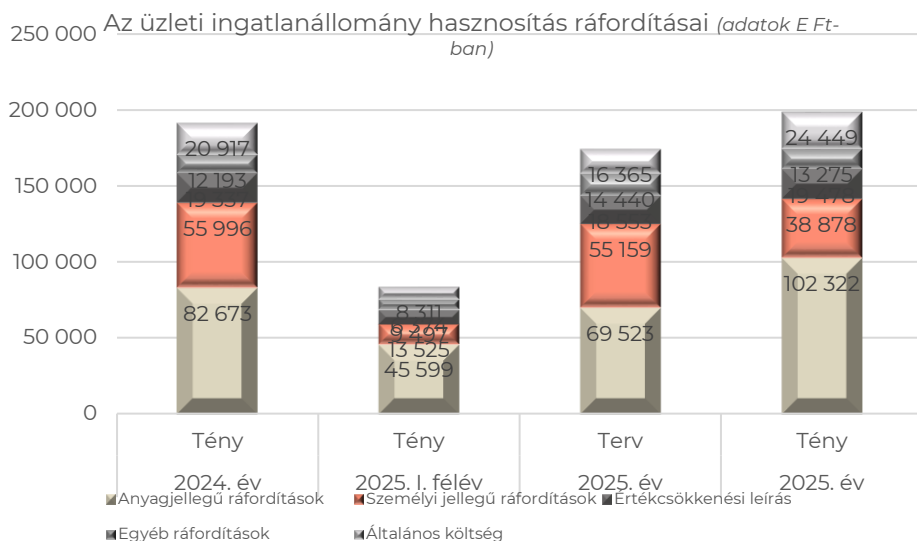


Üzlethelyiségek karbantartási és javítási munkái

Jelentősebb költséggel járó, a karbantartó részleg munkatársai, illetve külsős partner és szak kivitelező bevonásával kivitelezett munkák:

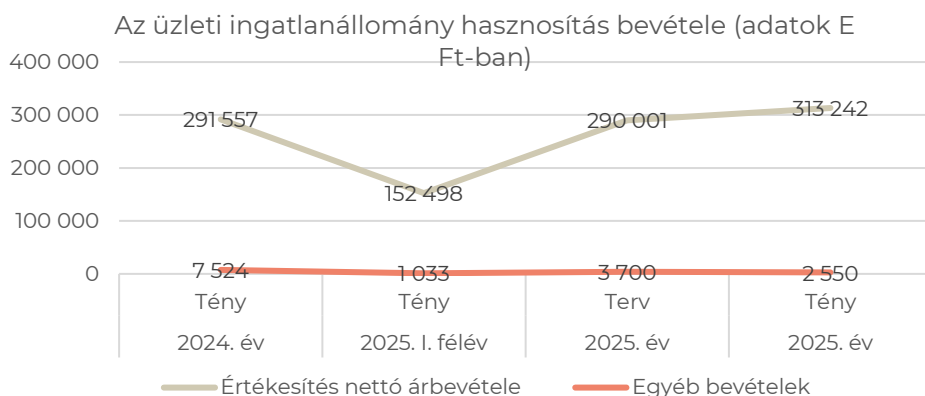
- **Arany János utca 6.** szám alatti üzletek külső főfalainak festése,
- **Arany János utca 10-12.** szám alatt lévő bérlemény klímaberendezéseinek és légtechnikai berendezéseinek karbantartása – bel- és kültéri egységek tisztításával, valamint a szűrőbetétek cseréjével. Csatornarendszer javítása rendszeres dugulás miatt – az udvari vezetékhalózat részleges cseréje és az útburkolat bontása és helyreállítása
- **Kéttemplom köz 3-15.** szám alatt lévő üzletcsoport és épületegyüttes ereszcsonna és lefolyóvezeték karbantartási munkáinak kivitelezése állványzatról és emelőkosaras gépjárműről, hátsó gazdasági udvar tisztítása - zöld hulladék elszállítása, gazdasági bejárati ajtó és rács, lejáró kitarakítása, a 15. számú üzletnél, gázóra mögötti falszakasz vakolása, hulló vakolat eltávolítása, valamint hiányzó alap és simítóvakolat pótlása, kivitelezési munkák utáni takarítás,
- **Kéttemplom köz 8-16.** szám alatt lévő üzletcsoport és épületegyüttes ereszcsonna és lefolyóvezeték karbantartási munkáinak kivitelezése állványzatról és emelőkosaras gépjárműről,
- **Kéttemplom köz 13-15.** szám alatt lévő üzletek végfalának javítása – vakolat leverése és részleges újra vakolása állványról, illetve emelőkosaras gépjárműről,
- **Kéttemplom köz 14:** Divino Borbár átemelő szivattyú kondenzátor cseréje, valamint készülék ki és visszaszerelése, ismételt üzembe helyezése,
- **Kéttemplom köz 15:** Hőszivattyú áthelyezése és üzembe helyezése üzlethelyiségben,
- **Kossuth tér 6-7.** szám alatt lévő üzletek külső homlokzatának karbantartása – üvegezett felületek karbantartása, takarítása, valamint az üzlethelyiségekhez tartozó, Arany János utca 6. számú ingatlan udvarán elhelyezkedő, 2 db elkorhadt taposórács bontása, új méretvétel utáni gyártás, majd horganyozás és porszórásos felületképzés, fogadószekrézet felújítása, angol akna kitarakítása, kommunális hulladék elszállítása,
- **Kossuth tér 5:** üzlethelyiség előtti előlépcső és taposórács javítása
- **Kossuth tér 6-7.** szám alatt lévő „üzlet WC blokkjában lévő 2 db elektromos átemelő szivattyú javítása és visszaépítése, valamint a meglévő DAIKIN típusú légtechnikai berendezések általános karbantartása és ismételt üzembe helyezése,
- **Kossuth tér 6-7** szám alatt lévő ingatlan vizesblokk átalakítása, valamint villamos hálózat karbantartása, továbbá üzlethelyiségek közötti ajtónyílás kialakítása
- **Rákóczi út 3. emelet:** Díszterem világítás javítása, valamint elosztószekrényben lévő főkapcsoló cseréje és vezetékezési munkálatok kivitelezése

- **Rákóczi út 3.:** Klapka utca felőli ingatlanrészen homlokzat karbantartási munkák elvégzése, acél portálszerkezet átalakítása, valamint szellőztető ventilátor kiszerezése, áttörés fedése, portál mázolósa, gazdasági bejárat mázolósa,
- **Rákóczi út 4:** Állandó művészeti kiállítás - Világítás javítása – neoncsövek és armatúrák javítása és világítótestek cseréje
- **Rákóczi út 14.** szám alatti üzlethelyiség fűtését biztosító kéményes gázkészülék tisztítása, beüzemelése, gázszivárgás ellenőrzése, fűtési rendszer feltöltése, ellenőrzése, radiátorok és rendszer légtelenítése, próbaüzem, CO berendezés működésének ellenőrzése, villamos hálózat javítása, világítótestek cseréje, valamint berendezési tárgyak felszerelése,
- **Rákóczi út 14.** szám alatt lévő üzlethelyiség alatti pincéhez tartozó szénledobó nyílás taposórács cseréje – méretvétel utáni gyártás és felületképzés, majd beépítés,
- **Rákóczi út 18:** az ingatlan akadálymentes megközelíthetőségének biztosításához a lépcsőjáró gép javítása és szervizelése,
- **Szabadság tér 5:** Cukrászüzem méretlen oldali gázvezeték részleges cseréje, az útburkolat felbontásával és visszabetonozásával, szolgáltatóval közösen végzett közműjavítási munka,
- **Széchenyi sétány 4. fszt. 7.** szám alatt lévő üzlethelyiségben a villamos hálózat javítása és előkészítése Szabványossági Felülvizsgálatra,
- **Széchenyi sétány 4:** Fodrászat és kozmetika üzletben a fűtési gerincvezeték részleges átalakítása, vasbetonfal fűrésszel, gerincvezeték részleges cseréjével üzletben belül,
- **Wesselényi utca 1.** szám alatt lévő üzlethelyiség Fan-Coil berendezésének karbantartása és a vezetékrendszer nagyjavítása, fagyállóval történő feltöltése,



A közfeladatellátás megszűnését követően a Kft. egyik fő feladatát képezte az üzleti ingatlanállomány karbantartási munkáinak végzése, mely anyag-és személyi jellegű ráfordítás hangsúlyos. Az időszak alatt képződő bevétel és az ágazat eredménye pozitívan hatott a Kft. összes üzemi-és üzleti, valamint adózás előtti eredményére is.

2025. évben érvényesítésre került a KSH szerint közzétett inflációs rátával történő korrekció, illetve többségében 90 %-os kihasználtság eredményeként a bérleti díjak a tervezett felett alakultak 7,44 %-kal haladták meg a bázis évi éves nettó árbevételt.



Felújítási munkák:

Jelentősebb költséggel járó, korszerűsítési és felújítással kapcsolatos kivitelezett munkák:

- **Csányi János krt. 14.** szám alatt lévő iroda 1 db 5 kW-os hűtő-fűtő klímaberendezés telepítése,

- **Kossuth tér 6-7.** szám alatti, KEKO Kft. által bérelt üzlethelyiség épületvillamossági- és épületgépészeti korszerűsítése, funkcióváltáshoz (jegy- és bérletpénztár kialakítása) szükséges építőmesteri és szakipari munkák kivitelezése,

Társaságunk az üzletek felújítása során is a környezettudatosság jegyében, az energiamegtakarítás és a leggazdaságosabb üzemeltetés elérése érdekében törekszik a megújuló energiaforrások minél szélesebb körű használatára.

Bérlői felújítások esetében is támogatja az ezirányú elképzelések megvalósítását.

A Kéttemplomköz 13-15. szám alatti üzlethelyiségünkben az előző bérlő (Hőenergia Plusz Kft.) által beépítésre és telepítésre került az ingatlan megújuló energiával történő hűtését és fűtését biztosító hőszivattyú rendszer.

Miután a bérleti jogviszony megszűnt a Kecskeméti KIK-FOR Kft. és a Hőenergia Plusz Kft. között, Társaságunk megvásárolta a kiépített rendszerhez tartozó eszközöket, ezzel továbbiakban is biztosítva a bérlemény környezettudatos és energiatakarékos üzemeltetését.

Társaságunk marketing aktivitásának növelése szükségszerű a bérbeadás elősegítése és a kihasználtság növelése érdekében. A meglévő és leendő ügyfelek/partnerekkel való kommunikáció érdekében honlapunkat folyamatosan fejlesztjük, és törekszünk az ingatlanok internetes ingatlan hirdetési portálokon keresztül történő színvonalas és minél szélesebb körben történő hirdetésére.

Nagy hangsúlyt fektetünk az ingatlanjaink felújítása, átalakítása során a stílusos, környezetbe illeszkedő kialakításra, városképi szempontból előnyös külső megjelenésre.

A Kecskeméti KIK-FOR Kft. a társasházi közgyűléseken tett vállalások szerint, az előző évekhez hasonlóan hozzájárult a társasházban lévő üzletek esetén, a tulajdoni hányadunk arányában, a Társasházközösség által elfogadott halaszthatatlan állagmegóvó, és tervszerű megelőző karbantartási munkák megvalósításához.

Megnevezés	Bruttó érték (Ft)	2024. évi halmazott értékcsökkenés (Ft)	2025. évben elszámolt értékcsökkenés (Ft)	Nettó érték (Ft)
Vagyoni értékű jogok	1 464 603	1 464 603	0	0
Immateriális javak	1 464 603	1 464 603	0	0
Telek	12 561 000	0	0	12 561 000
Nem lakás célú ingatlanok	881 415 632	269 527 997	17 504 954	594 382 681
Műszaki berendezés	2 572 048	2 391 309	60 901	119 838
Egyéb felszerelések	37 638 549	26 058 569	2 581 505	8 998 475
Tárgyi eszközök	934 187 229	297 977 875	20 147 360	616 061 994
Befektetett eszközök összesen:	935 651 832	299 442 478	20 147 360	616 061 994

Az ágazat 313 242 E Ft árbevételt számolt el, 2 550 E Ft egyéb bevétel mellett. Míg az időszak során 102 322 E Ft összegű anyagjellegű és 35 422 E Ft személyi jellegű ráfordítás, valamint 19 478 E Ft elszámolt értékcsökkenést és 13 275 E Ft egyéb ráfordítást könyvelt. Az ágazatot a tárgy időszakban 21 529 E Ft általános költség. Az ágazat tárgyidőszakí üzemi eredménye 124 528 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 Kecskeméti KIK-FOR Kft. részére adta át.** Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Kecskeméti KIK-FOR Kft. között 2007. január 31. napján kelt vagyongazdálkodási szerződést Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése többször is módosította. **A vagyongazdálkodási szerződés legutóbbi módosítására a 219/2024. (XII.12.) számú közgyűlési határozattal került sor.** A szerződés módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal továbbra is érvényben maradtak. A szerződésben foglalt kötelezettségének eleget téve **a vagyongazdálkodó a 2025. évre szóló vagyongazdálkodási koncepcióját elkészítette, annak előterjesztését Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése a 8/2025. (II.20.) számú közgyűlési határozatával** elfogadta, mely alapján végzi vagyongazdálkodási tevékenységét a Kft.

2025. évben elvégzett főbb vagyongazdálkodási tevékenység felsorolása:

- Haszonbérleti és bérleti szerződésekkel kapcsolatos ügyintézés; személyes megbeszélés ügyfelekkel; szerződéskötés; szerződések hosszabbítása, ezzel kapcsolatosan értékelői nyilatkozat kiadása; szerződések közös megegyezéssel történő megszüntetése.
- 2025. évi vagyongazdálkodási koncepció elkészítése, egyeztetés a tulajdonossal, a koncepció elfogadásával kapcsolatosan részvétel az illetékes bizottsági üléseken és közgyűlésen.
- 5 db ingatlan esetében a vagyongazdálkodási jog lemondásáról szóló nyilatkozat szerkesztése.
- Haszonbérletiek felszólítása személyszállítás ügyében, levelezés a kormányhivatallal.
- Személyszállítás intézése garázsokkal beépített, vagyongazdálkodásba adott területen.
- Dózsa György úti garázsos udvarában fakivágás -, kerítésfestés -, automata kapu javításának intézése.
- Helyszíni szemlék árajánlatok bekérése véget a Kecskemét, Dózsa György úti ingatlan burkolatának javítása ügyében; a javítás végeztével teljesítés igazolás kiadása.
- Kül- és belterületi ingatlanok helyszíni bejárása gyommentesítés miatt.
- Kaszálással, irtással kapcsolatos ügyintézés.
- Ingatlanforgalmi szakértői vélemény elkészítése, megküldése a tulajdonos részére.
- Vagyongazdálkodási tevékenységgel kapcsolatos általános ügyintézés.
- Kecskemét, Kurucz krt. 3. szám alatti ingatlan esetében villanyóra leolvasás intézése.
- Használati szerződés megkötése Méntelek közösségi tér használatba adása kapcsán.
- Helyszíni bejárás illegális hulladék kapcsán a 06/5 hrsz. külterületi ingatlanon, illetve a Mária hegy 27030 hrsz. és Úrihegy 32088 hrsz. alatti ingatlanoknál.
- A Kecskemét, Dózsa György úti ingatlan két alkalommal történő helyszíni bejárása tereprendezés intézése céljából.
- Kecskemét, Aranyforint utca 15. szám alatti ingatlannal kapcsolatos ügyintézés (illegális szemét, hajléktalan, helyszíni bejárások).
- Kecskemét, Sarolta utcában illegális szeméttel kapcsolatos helyszíni bejárás, a személyszállítás intézése.
- Területalapú támogatás igénylése, személyes egyeztetés a Bács-Kiskun Vármegyei Agrárkamaránál.
- Vállalkozási szerződések előkészítése, megkötése.
- Jelentés írása a vagyongazdálkodási tevékenységről.
- Folyamatos kapcsolattartás a vagyongazdálkodott ingatlanok tulajdonosának képviselőivel.
- Kecskemét, Úrihegy 129. szám alatti ingatlan bemutatása esetleges megvásárlás miatt (minisztériumi kérés), az ingatlan felnyitásának megrendelése.
- Vagyongazdálkodott ingatlanok adatainak egyeztetése a vagyongazdálkodási szerződés módosítása tárgyában.
- Haszonbérleti szerződések bérleti díja számlázásának előkészítése.
- Hátralékos ügyekkel kapcsolatos ügyintézés.
- 2025. évi költségvetéshez a vagyongazdálkodott ingatlanokat érintő adatok szolgáltatása.
- Csoportvezetői feladatok ellátása.
- Egyéb, igazgatói utasításra történt feladatok intézése.
-

adatok Ft-ban

A.)	BEVÉTELEK	2024. év összesen	2025. év összesen	Változás 2024. évhez viszonyítva	Változás értékben
I.	Földterület befizetett bérleti díja és területhasználati díj	13 353 385	13 782 849	103,22%	429 464
II.	Egyéb helyiség hasznosítás	4 177 896	4 177 896	100,00%	-
III.	Végrehajtási költség megtérülése	-	-	0,00%	-
IV.	Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Támogatás	2 429 307	2 134 830	87,88%	- 294 477
V.	Kamat	3	7	233,33%	4
VI.	Egyéb bevételek	-	-	0,00%	-
Pénzügyileg realizálódott bevételek összesen:		19 960 591	20 095 582	100,68%	134 991
Kalkulált (elmaradt bérleti díjjal egyező) bevétel - Jogar utca (hrsz.: 7573)		551 181	1 102 360		
B.)	KIADÁSOK				-
I.	Anyagköltség	250 938	461 979	184,10%	211 041
1.	Irodaszer, tisztítószer, karbantartási anyag stb.	250 938	461 979	184,10%	211 041
II.	Igénybevett szolgáltatások, egyéb szolgáltatások és egyéb ráfordítások	12 860 429	13 256 708	103,08%	396 279
1.	Ingatlan forgalmazási megbízási díj	7 200 000	7 200 000	100,00%	-
2.	Haszonbérlet hirdetés, médiareklám	-	-	0,00%	-
3.	Végrehajtási költség	-	33 985	0,00%	33 985
4.	Hatósági díjak	118 700	413 460	348,32%	294 760
5.	Közművesítés	-	-	0,00%	-
7.	Zöldterület karbantartási munkák	1 316 613	1 010 724	76,77%	- 305 889
8.	Vagyonkezelte ingatlanok üzemeltetési díja (áram, fűtés, közös költség)	576 708	652 286	113,11%	75 578
9.	Telefon, mobiltelefon, internet	96 215	64 549	67,09%	- 31 666
10.	Egyéb igénybevett szolgáltatások	3 475 447	3 802 622	109,41%	327 175
11.	Számlavezetési, postai közreműködési díj, bankköltség	76 746	79 082	103,04%	2 336
12.	Földvédelmi járulék és eljárási díj	-	-	0,00%	-
III.	Vagyonkezeléshez kapcsolódó személyi jellegű kiadások	5 153 468	5 692 349	110,46%	538 881
1.	Munkabér	4 786 150	5 254 861	109,79%	468 711
2.	Munkabér járulékai	367 318	437 488	119,10%	70 170
IV.	Értékcsökkenés	-	-	0,00%	-
1.	Értékcsökkenés	-	-	0,00%	-
V.	Közvetett költségek	4 974 000	4 930 126	99,12%	- 43 874
1.	Általános költség	4 974 000	4 930 126	99,12%	- 43 874
Kiadások összesen:		23 238 835	24 341 162	104,74%	1 102 327
Elszámolandó különbözet:		- 2 272 063	- 3 143 220	115,26%	- 416 157

Az ágazat 22 308 E Ft árbevételt számolt el, 3 826 E Ft egyéb bevétel mellett. Míg az időszak során 13 805 E Ft összegű anyagjellegű és 22 323 E Ft személyi jellegű ráfordítás, valamint 2 485 E Ft elszámolt értékcsökkenést és 994 E Ft egyéb ráfordítást könyvelt. Az ágazatot a tárgy időszakban 5 001 E Ft általános költség. Az ágazat tárgyidőszakai üzemi eredménye -18 473 E Ft volt.

III. Egyéb tevékenység

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

Homokányai lakóingatlanok lépcsőházanként

	Megnevezés / m ²	42 m ²	50 m ²	55 m ²	62 m ²	Összesen
20 db lakás lépcsőházanként	Téglás utca 7/A.	17	3			864
	Téglás utca 7/B.	17	3			864
	Téglás utca 7/C.	17	3			864
	Téglás utca 9/A.	17	3			864
	Téglás utca 9/B.	17	3			864
	Téglás utca 9/C.	17	3			864
	Téglás utca 13/A.	17	3			864
	Téglás utca 13/B.	17	3			864
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 jelentős része költségalapú pályázat útján adható bérbe, ebből 31 %-a (75 darab) bérlőkijelölési joggal érintett lakóingatlan, piaci alapon 5,8%-a adható bérbe.

	Komfortfokozat	A lakás elhelyezkedése	A lakbér mértéke (Ft/m ² /hó) 2025.01.01-jétől	Lakás darab száma (üresen állás nélkül)	% Megoszlás	Üres lakások száma (db)	% Alul-hasznosítottság foka
21.	Összkomfortos, komfortos	minden városrész	803	75	31,3	25	33,3%
27.	Összkomfortos	Téglás u. 7-9. és 13. és Kvarc utca 4. sz. alatt felújított bérlakásban 2020.01.01. napját megelőzően megkötött bérleti szerződéssel rendelkező	1056	138	57,5	9	6,5%
28.	Összkomfortos	Téglás u. 7-9. és 13. és Kvarc utca 4. sz. alatt felújított bérlakásban 2020.01.01. napját követően, de 2023.07.01. napját megelőzően megkötött bérleti szerződéssel rendelkezők	1350	13	5,4	2	15,4%
37.	Összkomfortos, komfortos	Téglás u. 7-9. és 13. és Kvarc u. 4. sz. alatt felújított bérlakásban (költségelvi - piaci)	2028	14	5,8	14	100%
	Összesen			240	100,0	50	20,8%

Homokbányán mindösszesen 240 darab lakás üzemeltetési kötelezettségével rendelkezünk jelenleg. KMJV Polgármesteri Hivatala a 5140-2/2021. számú ügyiratban 2021. szeptembertől 1 375 980,- Ft + ÁFA/hó/ütem összegre emelte a homokbányai háztömbök üzemeltetési díját, úgy, hogy a szükséges felújításokat külön, egyedileg rendeli meg. A tevékenység ellátása során főként takarítás, gondnoki tevékenység, kazán felügyelet és karbantartás, valamint személyi jellegű ráfordítások merülnek fel, így a megbízás végzése nullszaldós.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Működtetési árbevétel (92)	Bérlők részére számlázott lakbér (91)	Önkormányzat részére számlázott lakbér összege (52)
I. ütem	13 759	50 016	50 749
II. ütem	13 759	39 736	39 817
Összesen	27 518	89 752	90 566

Egyéb tevékenység között tartjuk nyilván Tó-Hotel nélkülözhetetlen, kisösszegű javítási költségeit. Bevételeket nem számolt az egység.

Egyéb tevékenység tartalmazza Bogács bevételeit és kiadásait.

A bogácsi szálláshely főépülete 3+1 szobával rendelkezik, melyben összesen 12 db férőhely áll rendelkezésre. A főépület mögött található az 1. számú faház, melyben 2 ágyas, valamint a 2. számú faház, melyben 3 ágyas elhelyezés biztosítására van lehetőség az igénybe vevők számára. Így a 1770 m²-es telken a főépületen kívül 2 db kisebb házrész és 1 db faház található. A főépület hasznos alapterülete 250 négyzetméter.

Megnevezés	adatok E Ft-ban
Bevételek	1 401 Ft
Költségek	4 589 Ft
Ráfordítások	344 Ft
Eredmény	-3 532 Ft

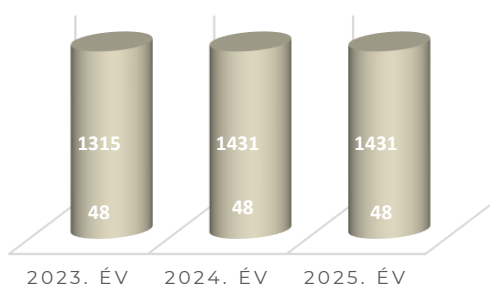
Az egyéb tevékenység ágazat 215 808 E Ft bevételt és 8 349 E Ft egyéb bevételt mellett 145 742 E Ft összegű anyagjellegű, és 68 390 E Ft személyi jellegű ráfordítás, valamint 975 E Ft időszaki elszámolt értékcsökkenést és 968 E Ft egyéb ráfordítást számolt el. Az ágazatot 27 285 E Ft általános költség terhelte, az időszak üzemi eredménye -18 947 E Ft.

IV. Társasházkezelési ágazat tevékenységének bemutatása

A Kecskeméti 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 47 db társasházban mintegy **1431 db lakás, üzlet és iroda, valamint garázs közös képviselőt 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 bérlet- és társasházkezelési osztályvezető kompetenciája.

KEZELT TÁRSASHÁZAK ÉS ALBETÉTEK SZÁMA



Megnevezés	
Időszak	adatok forintban
Határidőn belül	153 567
0-30 nap	35 560
31-60 nap	0
61-90 nap	0
91-180 nap	0
181-365 nap	0
1 éven túli	0
Mindösszesen	189 127

Az ágazat kintlévőségének alakulása 2024. december 31. fordulónapihoz viszonyítva jelentősen 60 E Ft-ról 232 E Ft-ra emelkedett a félév fordulónapjára, mely 189 E Ft-ra kismértékben csökkent, **ebből a Wesselényi utca 5. szám alatti társasház novemberi díjával tartozik** fordulónapon, a decemberi díjon felül a Frangepán és Kiskörösi utcai társasház nem rendezte a fordulónapon esedékes megbízási díjat, így határidőn belüliként szerepelnek ezen követelések

Az ágazat 28 400 E Ft bevételt realizált az év során, 5 448 E Ft összegű anyagjellegű, és 26 759 E Ft személyi jellegű ráfordítás, valamint 81 E Ft időszaki elszámolt értékcsökkenés és 18 E Ft egyéb ráfordítás elszámolása mellett. Az ágazatot 4 079 E Ft általános költség terhelte, az üzemi (üzleti) eredménye - 7 983 E Ft.

V. Külső vállalkozási tevékenység

2025. évben 107 464 E Ft összegű árbevételt ért el főként a KEKO megbízásából végzett „Kecskemét Széchenyi téri autóbusz-állomás, Széchenyi téri autóbusz decentrum területén található központi peronsziget feletti felépítmény állagmegóvási munkáinak elvégzésével”.

adatok forintban	
Nettó bevétel	54 272 915
Költségek	50 507 14
Közvetlen eredmény	3 765 771

Kecskemét Megyei Jogú Város megbízásából végeztünk az év második felében a volt Rudolf laktanya területén lévő „Törzsi”, „Tiszti” és „Altiszti” 10208/27 hrsz-ú ingatlanon üzemeltetési, fűtés- és technikai berendezések felügyeletére, szellőztetés ellátására irányuló karbantartási munkákat 1 479,6 E Ft + Áfa összegben. A 1 303 E Ft összegű közvetített szolgáltatások között jelenik meg között az 1,1 m Ft + Áfa összegben tovább számázott belső építészeti terv 1,03 m Ft + Áfa összegű bekerülési értéke. **Az ágazat fordulónapi kintlévősége 958 E Ft (gyorsszolgálati munka) és 1915 E Ft (megrendelés) volt.**

Ezen az ágazaton tartjuk nyilván Kecskeméti Megyei Jogú Város Önkormányzatának egyedi megrendeléseit Homokbányára vonatkozóan, mely nettó 28 m Ft-tal növelte az ágazati bevételeket.

Ssz.	Cím	Megrendelő érkezett	Árajánlat	Számla száma	Anyagköltség bruttó tény	Munkadíj bruttó tény	Számlázott összeg	Teljesítés dátuma
1.	Kvarc u.4/D lépcsőház olajfék	2025.03.05	2025.01.23	VANY/21/25	28 636	51 562	80 198	2025.05.21
2.	Téglás u.7/A lépcsőház világítás	2025.03.05	2025.01.23	VANY/22/25	4 585	22 498	27 083	2025.05.21
3.	Téglás u.13/A III/15	2025.03.05	2025.01.23	VANY/23/25	27 525	45 491	73 016	2025.05.21
4.	Téglás u.9/B IV/18.	2025.03.05	2025.01.23	VANY/24/25	64 460	85 559	150 019	2025.05.21
5.	Téglás u.7/B II/12.	2025.03.05	2025.01.23	VANY/25/25	8 343	22 498	30 841	2025.05.21
6.	Kvarc u.4/D IV/10.	2025.03.05	2025.01.23	VANY/26/25	5 552	44 196	49 748	2025.05.21
7.	Kvarc u.4/A I/3.	2025.02.27	2025.01.31	VANY/27/25	54 667	52 451	107 118	2025.05.21
8.	Téglás u.9/C IV/19.	2025.02.27	2025.01.31	VANY/28/25	2 804	37 465	40 269	2025.05.21
9.	Téglás u.7/B I/7.	2025.02.27	2025.02.14	VANY/29/25	91 829	198 724	290 553	2025.05.21
10.	Téglás u.7/A tágulási tartály	2025.03.25	2025.02.24	VANY/32/25	198 665	87 414	286 079	2025.05.29
11.	Téglás u.7/B melegvíz szivattyú	2025.04.16	2025.03.17	VANY/133/25	205 100	85 725	290 825	2025.08.14
12.	Téglás u.7/ABC tető	2025.06.11	2025.03.28	VANY/61/25	10 911 055	7 357 448	18 268 503	2025.09.29
13.	Kvarc u.4/D V/15.	2025.05.20	2025.04.02	VANY/55/25	5 610	27 101	32 711	2025.09.25
14.	Téglás u.13/C IV/19.	2025.07.01	2025.06.27	VANY/53/25	103 373	335 765	439 138	2025.09.25
15.	Téglás u.13/B fsz.4.	2025.03.25	2025.02.28	VANY/52/25	17 902	31 559	49 461	2025.09.25
16.	Kvarc u.4/B I/2.	2025.04.16	2025.03.12	VANY/66/25	834 532	2 483 576	3 318 108	2025.10.13
17.	Téglás u.7/B II/11.	2025.05.20	2025.03.10	VANY/67/25	13 574	134 874	148 448	2025.10.13
18.	Kvarc u.4/B I/1.	2025.09.05	2025.07.24	VANY/68/25	20 555	41 465	62 020	2025.10.14
19.	Téglás u.9/B III/13.	2025.04.16	2025.03.12	VANY/69/25	249 602	1 158 250	1 407 852	2025.10.14
20.	Téglás u.13/A IV/20.	2025.04.16	2025.03.13	VANY/70/25	426 724	947 892	1 374 616	2025.10.14
21.	Kvarc u.4/C V/15	2025.09.05	2025.07.24	VANY/71/25	15 113	26 099	41 212	2025.10.14
22.	Téglás u.9/A IV/18.	2025.04.16	2025.03.14	VANY/72/25	542 827	1 377 504	1 920 331	2025.10.14
23.	Téglás u.13/A fsz.4.	2025.07.25	2025.06.27	VANY/73/25	22 377	45 073	67 450	2025.10.16
24.	Téglás u.9/B III/14.	2025.07.25	2025.06.11	VANY/74/25	119 223	414 374	533 597	2025.10.14
25.	Téglás u.9/B fsz.3.	2025.04.16	2025.03.14	VANY/75/25	315 029	863 560	1 178 589	2025.10.14
26.	Téglás u.9/B I/7.	2025.07.25	2025.06.11	VANY/76/25	78 311	347 313	425 624	2025.10.14
27.	Téglás u.9/C I/7.	2025.07.25	2025.06.11	VANY/77/25	338 534	547 394	885 928	2025.10.16
28.	Téglás u.9/A IV/17.	2025.04.16	2025.03.12	VANY/78/25	197 382	1 124 138	1 321 520	2025.10.14
29.	Téglás u.9/C I/8.	2025.04.16	2025.03.13	VANY/79/25	50 122	244 144	294 266	2025.10.14
30.	Téglás u.9/C II/12.	2025.07.25	2025.06.30	VANY/80/25	232 497	370 677	603 174	2025.10.14
31.	Téglás u.9/B IV/20	2025.04.16	2025.03.12	VANY/81/25	711 577	1 493 467	2 205 044	2025.10.14
Összegű					15 898 085	20 105 256	36 003 341	

Az 1 m Ft feletti árbevétellel bíró tárgyi munkák bemutatása

adatok forintban

UTK	Bevétel	Kiadás	Tárgyi munka közvetlen eredménye
XL113A420	1 082 375	750 668	331 706
XL27ALP	5 041 467	5 018 102	23 365
XL27BLP	5 023 879	4 994 467	29 412
XL27CLP	4 794 882	4 794 882	0
XL29A4170	1 040 567	454 384	586 182
XL29A4180	1 555 803	1 030 810	524 992
XL29B3130	1 153 223	583 953	569 270
XL29B4200	1 736 255	1 109 216	627 038
XLKV4B102	2 612 684	1 544 323	1 068 360
Összesen	24 041 135	20 280 808	3 760 326

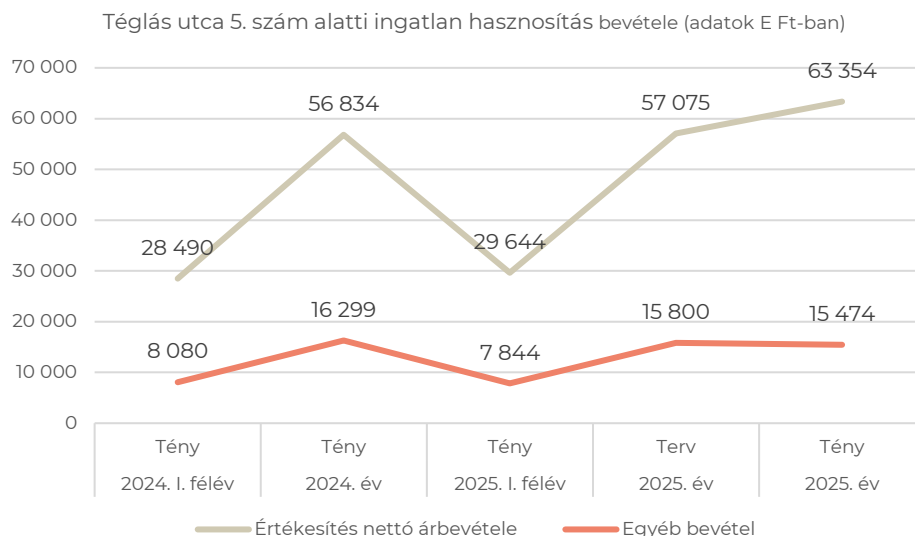
Az ágazat az év során 98 014 E Ft összegű **anyagjellegű** (ebből igénybe vett 87 521 E Ft), és 28 371 E Ft személyi jellegű ráfordítással bírt, valamint 3 316 E Ft időszakai elszámolt értékcsökkenést számolt el a 579 E Ft egyéb ráfordítás mellett. Az ágazatot 16 451 E Ft általános költség terhelte, az ágazat üzemi eredménye **-38 934 E Ft**.

VI. Saját tulajdonú (lakó)ingatlanok hasznosítása

Téglás utca 5. szám alatti ingatlancsoport hasznosítása

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat a Kecskeméti 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. A bérlelőkijelölővel megkötött szerződés 2026. április 30-án jár le, melynek meghosszabbítására a Kft. tárgyalásokat kezdeményezett.**

2025. januárjában a KSH által meghatározott 2024. évi inflációs rátával (3,7%) bérleti és üzemeltetési díj indexálása megvalósult, így a mérleg fordulónapján a bérleti díj átlagos 1591 Ft/m²/hó, az üzemeltetési díj 336 Ft/m²/hó, ezzel a 43 nm lakásért 68 413 Ft/hó bérleti és 14 448 Ft/hó működtetési, tehát **82 861 Ft/hó díjat fizettek a lakók. A bérlőkijelölési jog értéke további 30 401 Ft/hó összeget jelent egyéb (elhatárolt) bevételként.**



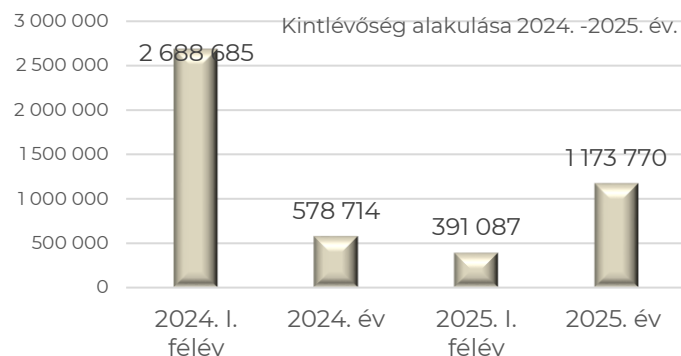
Téglás utca 5/A lépcsőház

bérlő egyösszegű bérleti díj előre történő befizetésén alapuló konstrukcióval több évre vonatkozó egyedi bérleti szerződéssel rendelkeztek, amelyek **határozott időtartama 2025. évben járt le. A Kft. a piaci változásokhoz alkalmazkodva új bérleti konstrukciót dolgozott ki és korrigálta korábban alkalmazott bérleti díjait.** Így az „A” lépcsőház bérlői részére 118 - 130 E Ft közötti bérleti díjért kínálta a lakóingatlanokat tovább bérlési célra. Abban az esetben, ha a bérlő nem élt az új feltételekkel kínált újra kötéssel, piaci alapon 140 E Ft-ért kínálta. A bérleti díjak emelkedésének eredményeként augusztus hónaptól a **43 nm lakás esetében 111 800 Ft-ra, az 51 nm lakás bérleti díja 132 600 Ft-ra emelkedett**, a működtetési díj bevétele 14 405 Ft/hó, illetve 17 085 Ft/hó. **Ennek eredményként 11,47%-kal emelkedett az ágazati nettó árbevétel.**

A KSH-ingatlan.com lakbérindex júliusi adatai szerint a felsőoktatási ponthatárok kihirdetéséhez köthető főszezonhoz képest mérsékelt drágulás történt a bérleti piacon az ingatlan.com elemzése alapján. A veszprémi piacot 175 ezer forintos átlag jellemzi, Nyíregyházán és Szegeden 170 ezer forint **az átlag, Kecskeméten 150 ezer forint.** 2025 második felében tapasztalt csökkenés után decemberben ismét emelkedtek az albérletárak. A KSH-ingatlan.com decemberi lakbérindexe szerint a Dél-Alföldön – így Kecskeméten is – számottevő drágulás ment végbe az albérletárak tekintetében. **Kecskeméten jelenleg 165 ezer forint a kiadó ingatlanok medián bérleti díja.**

Kintlévőség alakulása A követelésállomány 102,2 %-kal, 595 E Ft-tal emelkedett a bázis évhez képest, azonban a bázis félévhez viszonyítva 53,6 %-kal 1 515 E Ft-tal mérséklődött. A kintlévőség tetőfoka 2024. I. félév fordulónapján volt, ezt követően 2024. év II. félévében dinamikus csökkenés volt tapasztalható. 2024. december 31-én a követelésállomány 578 E Ft, mely tovább csökkent és a félév fordulónapjára 391 E Ft-on zárt az állomány, az év végére 1 173 E Ft-ot mutatott az A és a BC lépcsőház 60 darab bérlőjének fordulónapi tartozása.

Az „A” lépcsőház kihasználtsága 100%-os, a BC lépcsőházban 6 darab lakás állt hasznosítás nélkül a folyamatban lévő karbantartási munkák időigénye miatt.



Sorszám	Bérlemény címe
1.	Téglás utca 5/B 4. em. 20.
2.	Téglás utca 5/B 2. em. 10.
3.	Téglás utca 5/C fszt. 3.
4.	Téglás utca 5/C 1. em. 5.
5.	Téglás utca 5/C 4. em. 18.
6.	Téglás utca 5/C 4. em. 19.

adatok forintban

Megnevezés	Bruttó érték (Ft)	2024. évi halmozott értékcsökkenés (Ft)	2025. évi értékcsökkenés (Ft)	Nettó érték (Ft)
Téglás u. 5. telek	53 600 000	0	0	53 600 000
Téglás u. 5/A lakások	195 584 765	39 686 561	3 911 635	151 986 569
Téglás u. 5/BC lakások	262 562 000	45 588 362	5 251 234	211 722 404
Téglás u. 5. játszótér	1 079 500	1 079 500	0	0
Parkoló	378 515	0	0	378 515
Egyéb építmények	4 591 178	1 470 472	204 538	2 916 168
Műszaki berendezés	11 295 343	10 795 696	0	499 647
Egyéb gép, berendezés	429 200	31 456	62 062	335 682
Összesen:	529 520 501	98 652 047	9 429 469	421 438 985

Az időszak során műszaki berendezések, gépe beszerzésére kerültek a hatékonyabb feladat ellátás érdekében.

Az ágazat 63 354 E Ft nettó árbevételt és 15 474 E Ft egyéb bevételt realizált az év során, 14 758 E Ft összegű anyagjellegű és 13 312 E Ft személyi jellegű ráfordítás, valamint 9 535 E Ft időszaki amortizáció és 1 211 E Ft egyéb ráfordítás mellett. Az ágazatot 4 901 E Ft általános költség terhelte, a tárgyidőszak üzemi eredménye 35 111 E Ft.

Mátis Kálmán utca 10. szám alatti ingatlantömb

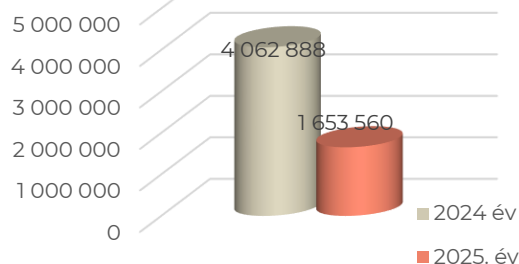
A Kecskeméti KIK-FOR Kft. elkülönítetten U329 üzemkódon szerepelteti a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti saját tulajdonú háztömb hasznosításával kapcsolatos költségeket, ráfordításokat, bevételeket, az ingatlan bérbeadás eredményét. A Kft. a saját tulajdonú lakóingatlanokat egyedi UTK-n (utókalkulációs kódon) tartja nyilván annak érdekében, hogy minden egyes lakóingatlan esetén külön-külön megállapítható legyen az adott évi bevétel és ráfordítás. **A lakóingatlan bérbeadási tevékenységet a Kft. tárgyi adómentesen végzi, így a bevételeket áfa nem terheli a kiadások összege áfával növelt bruttó összeg.**

adatok E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	2024. I. félév	2024. év	2025. I. félév	2025. év	Index % 2025. év./ 2024.év
Lakbér árbevétele	12 186	25 135	11 982	25 624	101,95 %
Működtetés árbevétele	3 318	6 432	2 906	6 213	96,59%
Vízdíj és fűtési díj bevétel, egyéb			78	109	
Tárolók árbevétele	294	536	216	448	83,54
Összesen	15 798	32 103	15 182	32 394	100,91%

Társaságunk a 2025 év elején érvényesítette a KSH által közzétett 3,7%-os inflációs szorzóval számított indexálást. Így a bérleti díjak egységára 1345,32-1350,07 Ft/nm/hó, míg a működtetés költsége 324,59-324,87 Ft/nm/hó között alakul, így ca. 72900 Ft/hó bérleti és 17550 Ft/hó működtetési, összesen ca 90450 Ft/hó díjat fizetnek a lakók.

Mátis Kálmán utca 10 szám alatti ingatlan 2024-2025. évi fordulónapi kintlévőség alakulása (Ft-ban)



2025. év december 31. fordulónapján 3 bérlő rendelkezett 2021-2022. évben felhalmozódott tartozással, melynek összege 1071 e Ft, 365 napon túli (ca. 4 éves) kintlévőség ez az ágazati követelésállomány 64,8 %-át alkotja. Ezen összegek behajtásáról (elévülés előtt) 2026. évben újra intézkedik.

A félév fordulónapján 7 darab lakás volt hasznosítás nélküli, mely a felújítási munkák folyamatos végzésének eredményeként 28,57%-kal emelkedett a nettó árbevétel.

Sorszám	Cím
1.	Mátis Kálmán utca 10. 3. em. 13.
2.	Mátis Kálmán utca 10. 4. em. 15.
3.	Mátis Kálmán utca 10. 8. em. 32.
4.	Mátis Kálmán utca 10. 9. em. 35.
5.	Mátis Kálmán utca 10. 9. em. 37

adatok forintban

Megnevezés	Bruttó érték (Ft)	2024. évi halmozott értékcsökkenés (Ft)	2025. évi értékcsökkenés (Ft)	Nettó érték (Ft)
Mátis K. u. 10. - Telek	27 200 000	0	0	27 200 000
Mátis K. u. 10. - Lakótömb	23 438 108	2 632 769	468 763	20 336 576
Mátis K. u. 10. - Lakások	627 090 344	70 452 800	12 541 825	544 095 719
Mátis K. u. 10. - Tárolók	1 247 607	138 372	24 951	1 084 284
Mátis K. u. 10. - Lift	9 282 282	7 567 914	1 342 220	372 148
Műszaki berendezés (LPC-326 tgc.)	4 562 022	4 062 024	0	499 998
Összesen:	692 820 363	84 853 879	14 377 759	593 588 725

Az ágazat 32 394 E Ft nettó árbevételt és 41 291 E Ft egyéb realizált az év során, 10 858 E Ft összegű anyagjellegű és 13 979 E Ft személyi jellegű ráfordítás, valamint 14 433 E Ft időszaki amortizáció és 2 636 E Ft egyéb ráfordítás mellett. Az ágazatot 5 292 E Ft általános költség terhelte, az időszaki üzemi eredménye 26 485 E Ft.

VII. 2025. évi fordulónapi követelés állomány összesítése

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.

A **vevőállomány** értéke a mérlegben 27 059 E Ft-ról **18 932 E Ft-ra 30,0 %-kal**, 3 872 E Ft-tal **csökkent** a bázis év fordulónapjához képest. A vevőállomány legfőbb eleme a közszolgáltatási szerződés alá tartozó lakások bérleti díja értékvesztéssel csökkentett 12 090 E Ft összege.

Korosított vevőállomány

adatok E Ft-ban

Megnevezés	0-3 hónap	3-6 hónap	6-12 hónap	12 hónap felett	Nettó összesen
2023. évi tény	26 230	2 348	2 808	-3 070	28 316
2024. I. félévi tény	29 191	13 918	2 500	-1 573	44 036
2024. évi tény	22 405	4 382	3 807	-3 535	27 059
2025. I. félévi tény	16 122	4 901	4 375	-2 211	23 187
2025. évi tény	-2 170	12 355	5 158	3 589	18 932

A 2024. évi adatokhoz képest csökkent a tárgy időszaki követelések nettó összege. adatok E Ft-ban

Megnevezés	-	0-30	31-60	61-90	91-180	181-365	Éven túli	Összesen
Közzolgáltatás	-	-	-	448	1 237	2 181	11 669	15 486
Üzlet	882	- 9 661	2 534	10	6 046	6 678	1 572	8 060
Garázs	-	-	-	-	-	1	-	1
Homokbánya	-	42	-	-	-	110	1 470	1 621
Társasház	-	154	36	-	-	-	-	189
Gyorskészgálat	129	255	16	500	-	35	24	959
Vagyonkezelés	4 267	- 492	-	843	127	38	415	5 198
Megrendelésre végzett	1 423	-	-	-	-	493	-	1 916
Mátis K.u.10.	-	373	18	9	4	-	1 275	1 654
Téglás u.5.A.	-	297	153	156	140	-	-	746
Részes házak	-	-	-	31	121	140	430	722
Téglás u.5.B-C.	-	163	-	-	-	-	287	449
	6 701	- 8 870	2 708	1 979	7 668	9 676	17 142	37 003
								18 071
	6 701	- 8 870	2 708	1 979	7 668	9 676	17 142	37 003

VIII. 2025. évi beruházások, felújítások alakulása

Apport

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlése 2/2025. (II.20.) határozata alapján apport címén a Kecskeméti KIK-FOR Kft. tulajdonába kerültek a 3324/1, 3324/2, 3325, 3326 helyrajzi számú, - kivett beépítetlen terület megnevezésű - ingatlanok azzal a céllal, hogy a Kecskeméti KIK-FOR Kft. nem pénzbeli hozzájárulásként az ingatlanok fejlesztése céljából létrehozott projektársaságban részesedést szerezzen. A projektársaság **Nyíl Lakópark Kft.** néven 2025. június 27-én a 03-09-139443 cégjegyzékszámra került bejegyzésre.

Üzletágazatot érintően 2025. évben a **Szabadság tér 5.** szám alatti Nagyanyáink Sütődéje Kft. részéről történtek felújítási munkálatok, melynek **költségeit** a bérlő **bérbetudás útján érvényesített**. A benyújtott számla alapján **1 100 E Ft** értékben történt ráaktiválás az érintett üzletre.

A **Kossuth tér 6-7.** szám alatti üzlethelyiségünket a Kecskeméti Közlekedési Központ Kft. bérlő. A bérlő a tevékenységéhez szükséges **felújítási munkákat** végzett az ingatlanon, amelynek **7 256 E Ft** összegű költségét bérbetudás útján kívánt érvényesíteni, így ekkora összeget ráaktiváltunk az adott üzletre.

A **Kéttemplom köz 13-15.** szám alatti ingatlan korábbi bérlője, a Hőenergia-Plusz Kft. az üzlethelyiségbe telepített egy GREE Versati III típusú **hőszivattyút**, mely segédberendezései révén **alkalmas az üzlet fűtésére**, a nyári időszakban pedig a hűtést, **klimatizálást is biztosítja**. A volt bérlő a bérleti szerződés felmondása után a készüléket és segédberendezéseit **Társaságunk részére felajánlotta megvásárlásra**, ami **2 711 E Ft** összegben aktiválásra került.

A DTKH Nonprofit Kft. által bérelt **Csányi János körút 14. szám alatti üzlethelyiség** nem rendelkezett **klimaberendezéssel**, így beszerzésre került egy berendezés **590 E Ft** értékben.

A modern kor követelményeinek való megfelelés vezérelte Társaságunkat akkor, amikor döntés született arról, hogy a **3. emeleti tárgyaló** használatba vétele digitális **teremfoglalási rendszeren** keresztül működhessen. Ennek kiépítése **390 E Ft** értékben valósult meg.

Üzletágazatot érintő kisértékű beruházásként tartjuk nyilván *vízmelegítők, irodabútorok* beszerzését mindösszesen **194 E Ft** értékben.

Nem üzleteket érintő, nagyobb értéket képviselő felújításaink, beruházásaink

A **7573 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben a **Jogar utcán** található vagyonkezelt ingatlant a Kecskeméti KIK-FOR Kft. tárolási célra használja. Az ingatlanon nem volt áramvételezési lehetőség, így **elektromos hálózatképzés** történt **386 E Ft** összegben.

A **Csányi János körút 14.** szám alatt található székház **3. emeletének** két irodájában történt **ablakcsere**, mivel a régi ablakok rossz hő- és hangszigetelő tulajdonsággal rendelkeztek, továbbá az elvetemedett szerkezet több esetben is átengedte a csapadékvizet. A székház földszintjén lévő, telepítéskori állapotokat tükröző, női mosdó **akadálymentes, koedukált mosdó**vá történő átalakítására is sor került az év során. A munkálatok teljes költsége az előbbi esetben **1 999 E Ft**, az utóbbi vonatkozásában **3 362 E Ft**, ami a *1231. Épületek főkönyvi számra* aktiválásra került.

A **központi igazgatás részére** a meghibásodott és javíthatatlan **iratmegsemmisítő** cseréje valósult meg, amelynek bekerülési értéke **597 E Ft**. A részleg az év folyamán gyarapodott egy **iPhone telefonkészülékkel 575 E Ft**, valamint egy **képzőművészeti alkotással is 590 E Ft** értékben.

2025. év során aktivált kisértékű beruházásaink

A **központi igazgatás részére** történt **elektromos vízmelegítő, porszívó, valamint egy 1100 l-es kukabeszerezés 177 E Ft** összegben. A **III. emeleti konyhában** vált szükségessé a **kávéfőző** cseréje **26 E Ft** értékben. Üzembehelyezésre kerültek továbbá **irodai gépek, berendezések** összesen **365 E Ft**-on. (forgószék, szalagfüggöny, asztali lámpa, telefon, dohányzóasztal fotelekkel)

Cégünk **fizikai állományának eszközparkja bővítése** céljából szereztünk be gépeket **85 E Ft** értékben. (4 db eszköz). A **gyorsszolgálati telephely** gyarapodott 2 darab *kukával*, egy szivattyúval, egy televízióval és egy *mikrohullámú sütővel*, melyek értéke együttesen **237 E Ft** értékben került aktiválásra. A **társasházkezelési részleg** részére történt **digitális diktafon**, valamint **szalagos számológép** beszerzés **36 E Ft**, a **lakáságazati részleg** részére pedig **irodabútor** beszerzés **64 E Ft** összegben.

A **Bogácsra** érkező vendégek pihenését szolgálja az új *heverők, székek* és egy *kültéri pingpongasztal* beszerzése. A gondnok munkájának megkönnyítésére szükségessé vált egy *porszívó* vásárlása. Az eszközök **815 E Ft** összértékben kerültek be nyilvántartásunkba.

A **Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. projektcégünk** részére valósítottunk meg kisértékű eszközbeszerzést (*kerti asztal 2 db székekkel*), amit összesen **26 E Ft**-tal vettünk nyilvántartásba.

Homokbánya Apartmanház elé került kihelyezésre egy *kerti pad*, aminek a bekerülési értéke **40 E Ft**. Az év során 2 db **lucfenyőt** soroltunk át a készletek közül a tárgyi eszközök közé. Az egyik a Téglás utca 5. szám alatti ingatlan környezetébe, míg a másik a Csányi János körút 14. szám alatti székház udvari épülete elé került kiültetésre. A növények bekerülési értéke együttesen **15 E Ft**.

Informatikai fejlesztés

Informatikai eszközök vásárlására **1 388 E Ft** összeget fordítottunk a félév során. A **központi igazgatás** részére történt 1 db **notebook**, 1 db **monitor** és 1 db **digitális jegyzetfüzet, illetve 8 db egér** vásárlás. A **vagyonágazat** részére valósult meg mini notebook vásárlás billentyűzettel együtt. A **lakáságazat** munkájának segítése céljából került beszerzésre 5 db **egér**. **Üzletágazat** vonatkozásában került sor 3 db **egér** aktiválására.

Immateriális javak vonatkozásában elmondhatjuk, hogy **403 E Ft** értékben beszerzésre került **két könyvelési szoftver** a Városi Zöld Eszköz Kft. és a Városi Útfenntartási Eszközök Kft. könyvviteli szolgáltatásának végzése céljából. A **központi igazgatáson** dolgozó egyik kolléga részére vásárolt notebookra, továbbá a **vagyongazdálkodási vezető** gépére került telepítésre **MS Office 2021**, amelyeknek a bekerülési értéke **82 E Ft**, illetve **65 E Ft**. Az év során Társaságunk **tulajdonosi döntés értelmében profiltisztítási folyamat**on esett át. A **cégátszervezésből kifolyólag** szükségessé vált a *könyvelési program fejlesztése*, melynek költsége **353 E Ft** értékben merült fel és került aktiválásra.

Vagyonkezelés

2025. január 01. napján öt ingatlan került ki a vagyonkezelésből, majd 2025. szeptember hónapban három ingatlan értékesítése történt meg.

2025. november 06. napján **Pumptruck bringapályával** bővült a vagyonkezelte ingatlanok száma **43 413 E Ft** értékben. Mindezeket a változásokat lekövetve **2025. december 31. napján a vagyonkezelésben lévő tárgyi eszközök 271 972 E Ft értékben szerepelnek** nyilvántartásunkban, amelyből a földterületek értéke 192 773 E Ft.

Befejezetlen beruházások, felújítások: 2025. december 31-ei fordulónapon a **beruházások, felújítások befejezetlen állománya 450 E Ft**, mely a következő tételből áll:

- Csányi János körút 14. 1. emelet helyiségeinek felújítása (átalakítási terv) 450 E Ft

Tárgyi-eszköz értékesítés:2025. november 25. napján a **selejtezési eljáráshoz kapcsolódó értékesítés**ből adódóan került ki nyilvántartásunkból 9 db eszköz, melyek teljes egészében leíródtak, a könyveinkből történő kivezetés időpontjában 0 Ft nettó értékkel bírtak. A selejtezett eszközök értékesítéséből 21 E Ft árbevétel realizálódott.

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

Ügylet jogcíme	Nettó összeg Ft-ban	Bruttó összeg Ft-ban	Megnevezése
Vagyonkezelői szerződés	3 588 799	4 557 775	Vagyonkezelési tevékenység dologi kiadásai
Vagyonkezelői szerződés alapján végzett telekkialakítás	0	0	Vagyonkezelte ingatlanok telekkialakítási munkái
Megbízási díj I., II. ütem	27 519 600	34 949 892	Homokbánya lakások működtetési költsége
Közzolgáltatási szerződés	57 000 000	57 000 000	Támogatási szerződés (elhatárolás)
Vállalkozási szerződés	60 234 428	76 497 724	Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítása
Homokbánya apartmanház üzemeltetés	43 491 039	55 233 620	3 db szerződés (takarítás, portaszolgálat fenntartása, karbantartás)
Egyéb megrendelések	40 265 697	51 137 435	Kötelezettségvállalás alapján
ÖSSZESEN:	232 099 563	279 376 445	

Ügylet jogcíme	Nettó összeg Ft-ban	Bruttó összeg Ft-ban	Megnevezése
Közzolgáltatási szerződés alapján a bérlőkkel megkötött szerződéses állomány bevételeinek összege	268 517 714	268 517 714	Közzolgáltatási szerződés hatálya alá tartozó bérlmények lakbérbevétele
Felvonók működtetésével kapcsolatos bevétel	9 291 978	9 291 978	Önkormányzati tulajdonú tömbházakban lévő felvonók működtetési bevétele
2023.07.01-től - Kapunyitás és kaputelefon-biztosítás árbevétele	4 745 537	4 745 537	Kapunyitás és kaputelefon biztosítás árbevétele
2023.07.01-től - Közös költség bevétele (lakóház)	11 925 855	11 925 855	Közösköltség bevétele
2023.07.01-től - Közös költség bevétele (egyéb ingatlanok)	26 098 078	26 098 078	Közösköltség bevétele (egyéb ingatlan)

2023.07.01-től - Egyéb bevételek (rovarirtás)	815 200	815 200	Egyéb bevételek (rovarirtás)
Hidegvíz - és melegvíz ellátás és csatornadíj használat biztosítás árbevétele	5 328 509	5 328 509	Hidegvíz - és melegvíz ellátás és csatornadíj használat biztosítás árbevétele
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó éves szerződéses állomány	89 752 250	89 752 250	Homokbánya 240 db lakóingatlan bérbeadása
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó központi fűtés és melegvíz szolgáltatás	22 925 246	22 925 246	Homokbánya 240 db lakóingatlan fűtés és melegvíz szolgáltatása
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó kaputelefon szolgáltatás	4 017 986	4 017 986	Homokbánya 240 db lakóingatlan kaputelefon
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó közös költség szolgáltatás	8 803 449	8 803 449	Homokbánya 240 db lakóingatlan közös költség
Vagyonkezelt földterület haszonbérbeadása	19 309 469	24 523 026	Haszonbér bevétele
ÖSSZESEN:	471 531 271	476 744 828	

A **Kecskeméti KIK-FOR Kft.** 2025. évi nettó árbevételének 1 183 065 879 Ft, 140 999 705 Ft egyéb bevétel mellett, így mindösszesen **1 324 065 584 Ft összegű bevétel keletkezett az év során.** A KMJV Önkormányzatától közvetlenül származó éves bevétel és közvetetten a bérleltől származó bérleti díjak éves bevételét allokálva - azt a Kft. nettó bevételére vetítve - 53,14 %-os arányt képviselt.

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, megbízhat 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 közfeladatellátási szerződés megszűnése miatt jelentős és lényeges változások bekövetkezésére számítottunk a jövőben.

c) a kutatás és a kísérleti fejlesztés területére;

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

d) a telephelyek bemutatására;

A Kecskeméti KIK-FOR Kft. székhelye a Kecskemét Csányi János körút 14. szám alatti ingatlan. Az itt található épületben folyik a Társaság gazdasági-irányítási tevékenysége, valamint a bérlakáskezelés és társasházkezelés ügyfélszolgálati feladatainak ellátása. A Kecskeméti 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. A fizikai állomány részére eszközeik tárolása céljából helyiségeket bérelünk.

e) a vállalkozó által folytatott foglalkoztatáspolitiká:

A Kecskeméti KIK-FOR Kft. a feladatait, tevékenységét csökkenő **2023. évben 66,11 fő 2024. évben 62,90 fő, 2025. I. félévében 66,16 fő, majd 2025. év fordulónapjára 65,11 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 10 %-os bérfejlesztést megvalósítottuk.**

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 Kecskeméti KIK-FOR Kft. is elkötelezett abban, hogy 2030-ra jelentősen csökkenteni legyen képes a kezelésében lévő épülettömbök széndioxid kibocsátását, hozzájárulva az Unió és Magyarország Kormányára 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 2025. 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 körünkből 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, a lakbért 2025. január 1. napjától korrigálta. A beérkező bérleti díjtömeg jelentősebb karbantartási munkákra, az ingatlanok élettartamát meghosszabbító felújításokra nem biztosít pénzügyi keretet. Az üzleti ingatlan állomány esetén a bérleti díjakat január 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. évtől fejlesztési hitel, kölcsön tőke, kamat visszafizetési kötelezettsége nem terhelte a Kft-t, lízing kötelezettségének is eleget tett. Társaságunk az OTP Bank Nyrt.-től **100 M Ft folyószámla hitelkeretet igényelt, melyet 1 havi BUBOR + 0,5 %/év kamatfelár mellett vehet igénybe.** A Társaság alaptevékenységéhez igazodó fizetési kötelezettségeit folyamatosan rendezi. A Kecskeméti KIK-FOR Kft. gazdálkodása, pénzügyi, likviditási helyzete a jelenlegi ismereteink alapján kielégítő, teljesül a vállalkozás folytatásának elve.

Kecskemét, 2026. április 30.

Nagy Gábor Tibor s.k.
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* Mátyás utca 10. szám alatti saját tulajdonú lakóingatlan-állomány hasznosítása

Önkormányzati tulajdonú lakásgazat
(Közszolgáltatási szerződés 1. számú mellékletében szerepelő ingatlanok)
2025. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2024. év	2025. I. félév	2025. év	2025. év	Index BÁZISHOZ 2025. év / 2024. év	Index TERVHEZ 2025. év tény / 2025. év terv
	Tény	Tény	Terv	Tény	%	%
Lakásbérleményből származó bevétel	223 686	161 286	286 318	268 518	120,04%	93,78%
Felvonó használat bevétele	10 079	5 576	9 699	8 122	80,58%	83,74%
Víz- és csatornadíj, áram közvetített szolg.	5 869	3 482	5 657	5 427	92,48%	95,94%
Külön szolgáltatási díj (üzemeltetési hsz.díj)		0	0			
Kapunyitás -kaputelefonnal rendelkezésknél	5 119	2 833	5 613	4 746	92,70%	84,55%
Közös költség (lakóház)	21 187	7 172	23 135	11 926	56,29%	51,55%
Közös költség (közvetített)	20 304	15 532	20 120	26 913	132,55%	133,76%
Önkormányzati ingatlanok felújítása	182 016	1 942	110 916	60 234	33,09%	54,31%
Megrendelésre végzett karbantartás	10 223	0	9 234	12 931	126,49%	140,04%
Önkormányzati ingatlanok egyéb bevétele	1 356	1 384	1 396	1 278	94,22%	91,52%
Értékesítés nettó árbevétele	479 839	199 207	472 088	400 095	83,38%	84,75%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0			
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	309	0	0		0,00%	
Aktivált saját teljesítmények értéke	309	0	0	0	0,00%	
Követelések visszaírt összege	1 837	0	1 515	2 031	110,56%	134,06%
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	1 404	671	1 322	1 780	126,78%	134,65%
Költségvetésből kapott (munkaerőpiaci) támogatás	470	0	470	0	0,00%	0,00%
Óvadékból származó bevétel, egyéb bevétel, kársemeny	4 836	2 807	3 500	8 393	173,55%	239,80%
Önkormányzattól kapott támogatás	160 664	23 329	40 000	57 000	35,48%	142,50%
Egyéb bevételek	169 211	26 807	46 807	69 204	40,90%	147,85%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	1 837		1 515		0,00%	0,00%
Anyagköltség	36 975	16 212	34 886	33 624	90,94%	96,38%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	279 318	54 979	208 703	150 673	53,94%	72,19%
Egyéb szolgáltatások értéke	3 598	1 595	4 243	2 650	73,64%	62,44%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	36 033	16 395	29 644	25 733	71,42%	86,81%
Anyagjellegű ráfordítások	355 924	89 181	277 476	212 680	59,75%	76,65%
Béreköltség	200 279	106 486	212 761	194 361	97,05%	91,35%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	13 813	7 950	15 256	11 437	82,80%	74,97%
Bérjárulékok	22 712	12 361	23 404	22 707	99,98%	97,02%
Személyi jellegű ráfordítások	236 804	126 797	251 421	228 506	96,50%	90,89%
Értékcsökkenési leírás	7 096	3 004	3 717	4 870	68,64%	131,03%
Egyéb ráfordítások	3 416	328	4 051	126 384	3699,78%	3119,83%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	2 398	0	3 524		0,00%	0,00%
Általános költség	83 211	29 817	64 229	72 285	86,87%	112,54%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-37 092	-23 113	-81 999	-175 425	472,95%	213,94%
Pénzügyi műveletek bevételei	1 240	0	100	464	37,42%	464,00%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	201	12	284	55	27,58%	19,52%
Pénzügyi műveletek eredménye	1 039	-12	-184	409	39,32%	-222,04%
Adózás előtti eredmény	-36 053	-23 125	-82 183	-175 016	485,44%	212,96%

ÜZLET-, IRODA- ÉS EGYÉB HELYISÉG HASZNOSÍTÁSI ÁGAZAT
2025. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2024. év	2025. I. félév	2025. év	2025. év	Index BÁZISHOZ 2025. év / 2024. év	Index TERVHEZ 2025. év tény / 2025. év terv
	Tény	Tény	Terv	Tény	%	%
Üzletbérleményből származó bevétel	262 552	133 733	262 552	276 816	105,43%	105,43%
Terület bérbeadásból származó bevétel	113	57	202	104	91,98%	51,45%
Közvetített szolgáltatás továbbszámolás	19 711	13 875	17 533	26 541	134,65%	151,38%
Egyéb bérbeadás	9 181	4 833	9 714	9 781	106,53%	100,69%
Értékesítés nettó árbevétele	291 557	152 498	290 001	313 242	107,44%	108,01%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0			
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	133	0	0	764	574,08%	
Aktivált saját teljesítmények értéke	133	0	0	764	574,08%	
Egyéb bevételek (káresemény, kártérítés, óvadék, támogatás bevétele)	7 524	1 033	3 700	2 550	33,89%	68,91%
Egyéb bevételek	7 524	1 033	3 700	2 550	33,89%	68,91%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>1 606</i>		<i>152</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Anyagköltség	10 980	6 303	9 061	15 758	143,52%	173,91%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	51 562	24 959	41 691	56 077	108,76%	134,51%
Egyéb szolgáltatások értéke	3 846	2 187	3 688	5 124	133,23%	138,93%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	16 285	12 150	15 083	25 363	155,75%	168,16%
Anyagjellegű ráfordítások	82 673	45 599	69 523	102 322	123,77%	147,18%
Béreköltség	48 631	11 976	48 466	32 716	67,27%	67,50%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 695	1 254	1 362	2 063	121,72%	151,47%
Bérfelrakások	5 670	295	5 331	643	11,34%	12,06%
Személyi jellegű ráfordítások	55 996	13 525	55 159	35 422	63,26%	64,22%
Értékcsökkenési leírás	19 337	9 497	18 553	19 478	100,73%	104,98%
Egyéb ráfordítások	12 193	6 374	14 440	13 275	108,87%	91,93%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>1 308</i>		<i>452</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Általános költség	20 917	8 311	16 365	21 529	102,93%	131,56%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	108 098	70 225	119 661	124 528	115,20%	104,07%
<i>Pénzügyi műveletek bevételei</i>	<i>3</i>	<i>692</i>	<i>0</i>	<i>1 093</i>	<i>36440,38%</i>	
<i>Pénzügyi műveletek ráfordításai</i>	<i>50</i>	<i>3</i>	<i>34</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Pénzügyi műveletek eredménye	-47	689	-34		0,00%	0,00%
Adózás előtti eredmény	108 051	70 914	119 627	124 528	115,25%	104,10%

VAGYONKEZELÉSI ÁGAZAT
2025. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2024. év	2025. I. félév	2025. év	2025. év	Index BÁZISHOZ 2025. év / 2024. év	Index TERVHEZ 2025. év tény / 2025. év terv
	Tény	Tény	Terv	Tény	%	%
Vagyonkez. Földterület bérleti díj bevétel	11 068	3 103	11 068	12 283	110,98%	110,98%
Vagyonkez. Irodák bérleti díj bevétel	4 129	2 089	4 178	4 178	101,18%	100,00%
Vagyonágazat Önkorm. Elszámolási bevétel	6 677	1 232	14 667	3 589	53,75%	24,47%
Vagyonágazat telkesítési és területhasználati tevékenység bevétele	2 450	1 148	2 535	2 258	92,18%	89,09%
Értékesítés nettó árbevétele	24 324	7 572	32 448	22 308	91,71%	68,75%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0			
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0			
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0		
Végrehajtás, fizetési meghagyás megtérült költségének bevétel	15	0	20		0,00%	0,00%
Támogatás	2 411	1 725	2 600	3 826	158,69%	147,16%
Egyéb bevételek	2 426	1 725	2 620	3 826	157,71%	146,03%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	5	0	5		0,00%	0,00%
Anyagköltség	424	284	1 236	709	167,13%	57,33%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	12 285	5 384	10 020	12 711	103,47%	126,86%
Egyéb szolgáltatások értéke	213	122	1 369	374	175,58%	27,32%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	10	73			0,00%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	54	0	0	11	19,44%	!
Anyagjellegű ráfordítások	12 976	5 800	12 698	13 805	106,39%	108,71%
Béreköltség	15 660	10 204	22 923	19 150	122,28%	83,54%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	790	509	720	860	108,81%	119,39%
Bérráfordítások	1 800	1 227	2 521	2 313	128,48%	91,74%
Személyi jellegű ráfordítások	18 250	11 940	26 164	22 323	122,32%	85,32%
Értékcsökkenési leírás	2 526	1 094	1 759	2 485	98,37%	141,27%
Egyéb ráfordítások	328	335	371	994	302,97%	267,85%
<i>Ebből: elszámolt értékvesztés összege</i>	83	0	53		0,00%	0,00%
Általános költség	4 974	2 770	5 178	5 001	100,55%	96,59%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-12 304	-12 642	-11 102	-18 473	150,14%	166,39%
<i>Pénzügyi műveletek bevételei</i>	0	0	0			
<i>Pénzügyi műveletek ráfordításai</i>	13	2	16		0,00%	0,00%
<i>Pénzügyi műveletek eredménye</i>	-13	-2	-16		0,00%	0,00%
Adózás előtti eredmény	-12 317	-12 644	-11 118	-18 473	227,16%	113,73%

EGYÉB ÁGAZAT
2025. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2024. év	2025. év I félév	2025. év	2025. év	Index BÁZISHOZ 2025. év / 2024. év %	Index TERVHEZ 2025. év tény / 2025. év terv %
	Tény	Tény	Terv	Tény		
Működtetésből származó bevétel - Homokbánya I.	16 512	8 256	16 512	13 760	83,33%	83,33%
Működtetésből származó bevétel - Homokbánya II.	16 512	8 256	16 512	13 760	83,33%	83,33%
Apportba kapott ingatlanok bérbeadásának árbevétele	78	315	155	787	1009,49%	508,00%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya I.	16 444	9 202	16 186	13 194	80,23%	81,51%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya II.	11 901	7 681	12 952	9 732	81,77%	75,14%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya I.	41 156	30 137	53 550	50 016	121,53%	93,40%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya II.	32 540	24 124	41 650	39 736	122,11%	95,40%
Homokbánya kaputelefon bevétele I. ütem	2 491	1 288	2 765	2 127	85,39%	76,93%
Homokbánya kaputelefon bevétele II. ütem	2 138	1 150	2 387	1 891	88,44%	79,22%
Homokbánya közös költség bevétele I. ütem	5 506	2 821	6 111	4 659	84,62%	76,25%
Homokbánya közös költség bevétele II. ütem	4 727	2 521	5 273	4 144	87,67%	78,59%
Kapcsolt vállalkozás, Városi Bérlet Kft. bevétele	2 876	1 760	3 266		0,00%	0,00%
Bogács bevétele	1 394	347	913	1 259	90,30%	137,88%
Ügyviteli szolgáltatás	332	556	352	4 127	1243,07%	1172,44%
Kapcsoltaktól származó bevétel			0	7 164		
Homokbánya apartmanház üzemeltetés	28 459	11 882	14 228	18 955	66,61%	133,22%
Homokbánya apartmanház karbantartás	18 719	11 795	15 444	30 210	161,39%	195,61%
Közvetített szolg. (mérőóra alapján)			14	8		59,04%
Egyéb árbevétel	26	3	4	279	1072,37%	6970,40%
Értékesítés nettó árbevétele	201 811	122 094	208 274	215 808	106,94%	103,62%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	77	0	0	255	331,17%	
Aktivált saját teljesítmény értéke	77	0	0	255	331,17%	
Tárgyi eszköz értékesítés (selejtezőskori)	35 835	0	1 100	0	0,00%	0,00%
Káresemény bevétele, késedelmi kamat, bírság	1 731	15	1 120		0,00%	0,00%
Egyéb bevételek	2 302	937	568	102	4,43%	17,96%
Egyéb máshova nem sorolható bevétel	537	0	36	5 618	1046,10%	15604,40%
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	55	131	110	2 628	4778,21%	2389,11%
Egyéb bevételek	40 460	1 083	2 934	8 348	20,63%	284,51%
Ebből: visszairt értékvesztés	336	0	399		0,00%	0,00%
Anyagköltség	24 669	14 673	22 730	22 445	90,99%	98,75%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	99 595	69 766	106 685	119 826	120,31%	112,32%
Egyéb szolgáltatások értéke	435	262	419	600	138,01%	143,28%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 427	206	1 490	2 852	199,85%	191,40%
Anyagjellegű ráfordítások	126 126	84 907	131 324	145 723	115,54%	110,96%
Béreköltség	47 944	27 244	56 302	57 882	120,73%	102,81%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	3 574	2 232	4 068	3 642	101,91%	89,54%
Bérjárulékok	5 732	3 242	6 193	6 866	119,78%	110,86%
Személyi jellegű ráfordítások	57 250	32 718	66 563	68 390	119,46%	102,74%
Értékcsökkenési leírás	1 691	1 363	2 735	975	57,68%	35,67%
Egyéb ráfordítások	6 022	512	2 423	968	16,07%	39,93%
Ebből: értékvesztés	1 031	0	2 018		0,00%	0,00%
Általános költség	27 104	17 484	25 429	27 285	100,67%	107,30%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	24 155	-13 807	-17 266	-18 948	-78,44%	109,74%
Pénzügyi műveletek bevételei	1	0	134 582	91 228	9122827,90%	67,79%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	72 264	4	135 572		0,00%	0,00%
Pénzügyi műveletek eredménye	-72 263	-4	-990	91 228	-126,24%	-9214,98%
Adózás előtti eredmény	-48 108	-13 811	-18 256	72 280	-150,24%	-395,93%

KÜLSŐ,VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG ÁGAZAT
2025. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2024. év	2025. év I. félév	2025. év	2025. év	Index BÁZISHOZ 2025. év / 2024. év	Index TERVHEZ 2025. év tény / 2025. év terv
	Tény	Tény	Terv	Tény	%	%
Megrendelésre végzett karbantartásból származó bevétel	19 408	10 276	83 852	91 251	470,17%	108,82%
Egyéb tevékenységből származó bevétel	3 575	940	2 788	16 119	450,89%	578,17%
Egyéb máshova nem sorolható bevételek	156	78	156	94	60,26%	60,26%
Értékesítés nettó árbevétele	23 139	11 294	86 796	107 464	464,43%	123,81%
Egyéb bevételek(96)	490	21	0	307	62,61%	
Ebből: visszaírt értékvesztés	25				0,00%	
Egyéb bevételek	490	21	0	307	62,61%	
Saját termelésű készletek állományváltozása	-152	-64	-64	-64	41,84%	99,37%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	48	0	91		
Aktivált saját teljesítmények értéke	-152	-16	-64	27	-17,75%	-42,15%
Anyagköltség	5 520	3 728	5 652	7 922	143,52%	140,17%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	8 200	4 894	61 852	87 521	1067,33%	141,50%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 239	657	1 110	1 268	102,34%	114,23%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	336	8	472	1 303	387,86%	276,10%
Anyagjellegű ráfordítások	15 295	9 287	69 086	98 014	640,82%	141,87%
Béreköltség	14 543	12 466	15 588	23 927	164,52%	153,49%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	870	981	696	1 593	183,13%	228,92%
Bérfjárulékok	1 683	1 446	1 715	2 851	169,38%	166,22%
Személyi jellegű ráfordítások	17 096	14 893	17 999	28 371	165,95%	157,63%
Értékcsökkenési leírás	2 113	1 145	2 946	3 316	156,94%	112,57%
Egyéb ráfordítások	465	85	46	579	124,54%	1258,97%
Ebből: értékvesztés	9	0	0		0,00%	
Általános költség	5 043	3 726	11 437	16 451	326,22%	143,84%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-16 535	-17 837	-14 782	-38 934	235,46%	263,39%
Pénzügyi műveletek bevételei	551	0	0		0,00%	
Pénzügyi műveletek ráfordításai	67	1	84		0,00%	0,00%
Pénzügyi műveletek eredménye	484	-1	-84		0,00%	0,00%
Adózás előtti eredmény	-16 051	-17 838	-14 866	-38 934	242,56%	261,90%

TÁRSASHÁZKEZELÉSI ÁGAZAT
2025. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2024. év	2025. I. félév	2025. év	2025. év	Index BÁZISHOZ 2025. év / 2024. év	Index TERVHEZ 2025. év tény / 2025. év terv
	Tény	Tény	Terv	Tény	%	%
Társasházkezelésből származó bevétel	27 329	14 059	28 481	28 386	103,87%	99,67%
Értékesítés nettó árbevétele	27 329	14 059	28 481	28 386	103,87%	99,67%
Egyéb tevékenység bevétel	1	0	0	14	1440,00%	
Egyéb tevékenység bevételei összesen	1	0	0	14	1440,00%	
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0			
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0			
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0		
Anyagköltség	353	193	406	726	205,78%	178,92%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	3 210	2 908	3 153	4 699	146,37%	149,02%
Egyéb szolgáltatások értéke	6	0	6	8	136,10%	136,10%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0			
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	14	0	14		
Anyagjellegű ráfordítások	3 569	3 115	3 565	5 448	152,63%	152,81%
Béreköltség	20 854	12 552	22 062	22 637	108,55%	102,61%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 106	629	1 190	1 118	101,09%	93,96%
Bérfelrakások	2 788	1 695	2 868	3 004	107,75%	104,74%
Személyi jellegű ráfordítások	24 748	14 876	26 120	26 759	108,13%	102,45%
Értékcsökkenési leírás	105	26	52	81	76,74%	154,95%
Egyéb ráfordítások	0	0	0	18		
Általános költség	4 195	2 650	3 797	4 079	97,24%	107,43%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-5 287	-6 608	-5 053	-7 983	150,99%	157,99%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0			
Pénzügyi műveletek ráfordításai	10	1	12		0,00%	0,00%
Pénzügyi műveletek eredménye	-10	-1	-12		0,00%	0,00%
Adózás előtti eredmény	-5 297	-6 609	-5 065	-7 983	150,71%	157,61%

SAJÁT TULAJDONÚ INGATLAN ÁGAZAT
TÉGLÁS utca 5. SZÁM ALATTI saját tulajdonú ingatlancsoport hasznosítás
2025. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2024. év	2025. I. félév	2025. év	2025. év	Index BÁZISHOZ 2025. év / 2024. év	Index TERVHEZ 2025. év tény / 2025. év terv
	Tény	Tény	Terv	Tény	%	%
Lakásbérleményből származó bevétel	44 136	22 141	44 343	49 057	111,15%	110,63%
Üzemeltetési díj árbevétele	8 234	4 168	8 268	8 963	108,85%	108,41%
Fűtés- melegvíz szolgáltatásból származó bevétel	4 241	3 125	4 241	4 933	116,32%	116,32%
Parkolódíjból származó bevétel	223	210	223	401	179,87%	179,87%
Értékesítés nettó árbevétele	56 834	29 644	57 075	63 354	111,47%	111,00%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0			
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	672	0	430		0,00%	0,00%
Aktivált saját teljesítmények értéke	672	0	430	0	0,00%	0,00%
Bérlőkijelölési jog értékesítés	15 000	7 500	15 000	15 000	100,00%	100,00%
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	1 299	344	800	474	36,46%	59,20%
Egyéb bevétel	16 299	7 844	15 800	15 474	94,94%	97,93%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	569	0	285		0,00%	0,00%
Anyagköltség	6 321	2 958	4 560	5 550	87,80%	121,71%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	8 418	3 959	8 745	7 927	94,16%	90,64%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 199	642	1 592	1 281	106,87%	80,49%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0	0		
Anyagjellegű ráfordítások	15 938	7 559	14 897	14 758	92,60%	99,07%
Bérköltség	11 046	4 933	16 452	11 358	102,82%	69,04%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	624	295	716	595	95,28%	83,03%
Bérfárulékok	1 306	600	1 810	1 359	104,09%	75,11%
Személyi jellegű ráfordítások	12 976	5 828	18 978	13 312	102,59%	70,14%
Értékcsökkenési leírás	9 786	4 782	9 524	9 535	97,44%	100,12%
Egyéb ráfordítások	899	530	1 070	1 211	134,67%	113,15%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	23	0	91		0,00%	0,00%
Általános költség	5 712	2 674	5 542	4 901	85,81%	88,44%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	28 494	16 115	23 294	35 111	123,22%	150,73%
Pénzügyi műveletek bevételei	293	758	0	826	281,88%	
Pénzügyi műveletek ráfordításai	13	1	14		0,00%	0,00%
Pénzügyi műveletek eredménye	280	757	-14	826	294,97%	-5899,36%
Adózás előtti eredmény	28 774	16 872	23 280	35 937	124,89%	154,37%

SAJÁT TULAJDONÚ INGATLAN ÁGAZAT
MÁTIS KÁLMÁN utca 10. SZÁM ALATTI saját tulajdonú lakótömb hasznosítás
2025. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2024. év	2025. I. félév	2025. év	2025. év	Index BÁZISHOZ 2025. év / 2024. év	Index TERVHEZ 2025. év tény / 2025. év terv
	Tény	Tény	Terv	Tény	%	%
Lakásbérleményből származó bevétel	25 135	11 982	25 135	25 624	101,95%	101,95%
Működtetési díj árbevétele	6 432	2 906	6 547	6 213	96,59%	94,90%
Víz szolgáltatásból származó bevétel	0	0	0	0		
Tároló használatdíjából származó bevétel	536	216	567	448	83,54%	78,97%
Egyéb értékesítés nettó árbevétele		78		109		
Értékesítés nettó árbevétele	32 103	15 182	32 249	32 394	100,91%	100,45%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0			
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0			
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0		
Bérlőkijelölési jog értékesítés	24 665	12 333	24 666	24 665	100,00%	100,00%
Egyéb bevételek	717	942	746	16 626	2318,83%	2228,69%
Egyéb bevétel	25 382	13 275	25 412	41 291	162,68%	162,49%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>101</i>	<i>0</i>	<i>104</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Anyagköltség	1 804	506	3 229	1 154	63,97%	35,74%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	5 296	3 084	8 135	8 092	152,79%	99,47%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 397	756	2 810	1 499	107,31%	53,35%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	78	0	114		
Anyagjellegű ráfordítások	8 497	4 424	14 174	10 858	127,79%	76,61%
Bérlőköltség	9 837	5 511	15 887	12 056	122,56%	75,89%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	540	245	572	558	103,41%	97,63%
Bérlőjárulékok	1 129	624	1 827	1 365	120,87%	74,69%
Személyi jellegű ráfordítások	11 506	6 380	18 286	13 979	121,50%	76,45%
Értékcsökkenési leírás	14 431	7 155	14 378	14 433	100,02%	100,38%
Egyéb ráfordítások	3 368	1 192	3 352	2 636	78,27%	78,65%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>788</i>	<i>0</i>	<i>365</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Általános költség	5 082	2 632	5 981	5 292	104,13%	88,48%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	14 601	6 674	1 490	26 485	181,39%	1777,52%
Pénzügyi műveletek bevételei	286	475	70	581	203,23%	830,33%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	12	1	14		0,00%	0,00%
Pénzügyi műveletek eredménye	274	474	56		0,00%	0,00%
Adózás előtti eredmény	14 875	7 148	1 546	26 485	178,05%	1713,13%

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Pénzügyi Bizottsága a **.../2026. (II.10.) GVB. számú határozatban** az önkormányzat kizárólagos és többségi tulajdonában álló gazdasági társaságok tekintetében egységes előírásokat határozott meg, melyben a 2025. évi számviteli törvény szerinti éves beszámoló mellékleteként az alábbi nyilatkozatot írja elő.

NYILATKOZAT

A gazdasági társaságokkal kapcsolatos egységes előírásoknak megfelelően a társaság fennálló kötelezettségének 5 évre kiterjedő finanszírozásának bemutatása.

A Kecskeméti KIK-FOR Kft. egyéb hosszú lejáratú kötelezettsége a számviteli törvény előírásai szerint kimutatott, a vagyonkezelői szerződés alapján **vagyonkezelésben lévő ingatlanok 266 472 E Ft** mérlegfordulónapi könyvszerinti értéke.

A Kft. 2025. évben más hosszú lejáratú kötelezettséget nem mutatott ki, a bérlok által befizetett 71 374 E Ft óvadék összegét a 108 063 E Ft összegű egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között szerepelteti.

adatok forintban

Főkönyvi szám	Megnevezés	Fordulónapi egyenleg
4791	Bérbeadott üzlet bérlők által fizetett kaució	56 048 769
4793	Lakossági bérlők óvadék befizetése	246 719
47942	Téglás utca 5/A biztosíték	3 859 790
47946	Téglás utca 5/BC biztosíték	5 955 523
47948	Mátis Kálmán utca 10. biztosíték	5 489 679
	Összesen	71 353 761

Kecskemét, 2026. április 30.

Nagy Gábor Tibor s.k.
ügyvezető

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

Teljeségi nyilatkozat

A jelen teljeségi nyilatkozat a Kecskeméti KIK-FOR KFT 2025. 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 2025. 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 teljeségi nyilatkozathoz.
7. Elismerjük felelősségünket, hogy a Társaság teljesítse az általános forgalmi adó bevallással, a társasági adó bevallásával, a munkavállalók személyi jövedelemadójának levonásával, a társadalombiztosítási járulékokkal, valamint egyéb adókkal és illetékekkel kapcsolatos kötelezettségeit, továbbá megerősítjük, hogy legjobb tudomásunk szerint a mai napig minden ilyen jellegű bevallást a Társaság rendben elkészített és beadott (ide nem értve az adózással kapcsolatban a könyvvizsgálat által feltárt hibákat, amelyeknek az adóhatósággal való utólagos elszámolásáért és rendezéséért a Társaság vezetése felel).

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

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

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

A rendelkezésre bocsátott információ

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

6. Közzöltünk Önökkel minden a Társaság pénzügyi kimutatásait érintő, munkavállalók, korábbi munkavállalók, elemzők, szabályozók vagy mások által tett, csalásra vagy vélt csalásra vonatkozó állítással kapcsolatos információt.
7. Közzöltünk Önökkel minden ismert jogszabályi és szabályozási meg nem felelést vagy vélt meg nem felelést, amelynek hatásait figyelembe kellene venni pénzügyi kimutatások elkészítésekor vagy a pénzügyi kimutatásokban nyilvánosságra kellene hozni, vagy amely várható veszteség alapja lehetne. Felettes szervektől nem érkezett olyan visszajelzés, amely szerint pénzügyi számviteli beszámolási gyakorlatunk nem lenne megfelelő, vagy olyan hiányosságok mutatkoznának benne, amelyek jelentős hatással lehetnének a pénzügyi kimutatásokra. A Társaság minden szempontból teljesítette azon szerződéses megállapodásait, amelyek nem-teljesítés esetén jelentős hatással lennének a pénzügyi kimutatásokra
8. Közzöltük Önökkel a gazdálkodó egység kapcsolt feleinek azonosító adatait, valamint mindazokat a kapcsolt felek közti viszonyokat és ügyleteket, amelyekről tudomásunk van. A számviteli nyilvántartás, ami a pénzügyi információ alapja, pontosan és megbízhatóan, megfelelő részletességgel tükrözi a Társaság kapcsolt felekkel megvalósult ügyleteit. A kapcsolt felekkel kötött szerződésekről a megfelelő nyilvántartásokkal rendelkezünk, szükség esetén az adókorrekciót elvégeztük.
9. Jelen pénzügyi kimutatások tartalmazzák a Társaság összes olyan készpénz és bankszámla egyenlegét, valamint minden egyéb ingatlanát és vagyonát, amelyről tudomásunk van. A Társaság megfelelő jogcímmel rendelkezik a tulajdonában lévő összes eszközre, és nincsenek olyan jelentős következményekkel járó 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 megfelelően.
15. Jelen nyilatkozat megtételének időpontjáig nem jutott tudomásunkra semmiféle olyan ügy vagy eset, amely jelentős hatással lehetne a 2025 .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 s.k.
ügyvezető igazgató



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó KFT tulajdonosainak

Vélemény

Elvégeztük a **KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó KFT** („a Társaság”) 2025. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2025. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 2.280.276 E Ft, az adózott eredmény 7.172 E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll. Társasági adó információk jelentés készítésére a társaság nem kötelezett.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2025. 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** 2025. 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 véleményünk nyilvánítása.

Véleményünk szerint a **KIK-FOR KFT 2025. évi üzleti jelentése** minden lényeges vonatkozásban összhangban van a **KIK-FOR KFT 2025. 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 tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, 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 hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtéseink 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, 2026. május 4.

Kovácsné Bordás Gabriella
a beszámoló auditálásáért személyében
felelős könyvvizsgáló 002185
Gaudit Gazdasági Szolgáltató KFT
6044. Kecskemét, Belsőnyír 325/E
MKVK 000393

J E G Y Z Ő K Ö N Y V I

Kivonat

a Kecskeméti KIK-FOR Kft.-nél 2026. május 6. napján megtartott
Felügyelő Bizottság ülésének jegyzőkönyvéből

6/2026.(V.06.) sz. FB határozat

Az évközi ellenőrzések során szerzett tapasztalatokat és a beszámolóról készített könyvvizsgálói jelentést figyelembe véve, a Felügyelő Bizottság a Kecskeméti KIK-FOR Kft. 2025. évről készített beszámolóját az alábbi adatokkal egyhangúlag, 4 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodás mellett a tulajdonosnak elfogadásra javasolja:

Saját tőke	2 258 684 E Ft
Mérlegfőösszeg	2 880 276 E Ft
Adózott eredmény	7 172 E Ft

A Felügyelő Bizottság javasolja a tulajdonosnak, hogy a Kecskeméti KIK-FOR Kft. 2025. évi

7 172 E Ft

adózott eredményének eredménytartalékba történő helyezését a saját tulajdonú ingatlanállomány felújításához kapcsolódó önrész biztosításához.

A Kecskeméti KIK-FOR Kft. 2025. évi beszámolójáról és gazdasági tevékenységéről az egyszemélyes Tulajdonos részére a Felügyelő Bizottság - az érvényes jogszabályokon alapuló kötelezettségének eleget téve - megvizsgálta a Kecskeméti KIK-FOR Kft. 2025. 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 részletességgel, áttekinthetően mutatja be a vállalkozás vagyoni pénzügyi és jövedelmi helyzetét, ezekről megbízható és valós képet ad.

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

dr. Berényiné dr. Dézsi Andrea s.k.
Felügyelő Bizottság elnöke

A jegyzőkönyvi kivonatot
hitelesítette:

Trungel Ilona s.k.
FB elnökhelyettes

Hódiné Madari Márta s.k.
jegyzőkönyvvezető