

Kecskeméti KIK-FOR Kft.

2026. évi

Üzleti terve

Tartalom

Kecskeméti KIK-FOR Kft. 2026. évi üzleti terve	3
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint tulajdonos és a KIK-FOR Kft. között létrejött szerződésekből eredő 2026. évi közvetlen és közvetett bevétel terv.....	5
Pénzforgalmi terv	5
2026. évi tervezett apportálás.....	6
Projekttársaságban történő 2026. évi részesedésszerzés	6
Mutatószámok	6
 MÉRLEGTERV	 9
EREDMÉNYKIMUTATÁS TERV	11
1. számú melléklet_ÜZLET-, IRODA- ÉS EGYÉB HELYISÉG HASZNOSÍTÁSI ÁGAZAT	12
2. számú melléklet_VAGYONKEZELÉSI ÁGAZAT	13
3. számú melléklet_EGYÉB TEVÉKENYSÉG ÁGAZAT.....	14
4. számú melléklet_SAJÁT TULAJDONÚ INGATLAN ÁGAZAT	15
5. számú melléklet_SAJÁT TULAJDONÚ INGATLAN ÁGAZAT.....	16
6. számú melléklet_KÜLSŐ, VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG ÁGAZAT	17
7. számú melléklet_TÁRSASHÁZKEZELÉSI ÁGAZAT	18
8. számú melléklet_ÁLTALÁNOS KÖLTSÉG	19
Könyvvizsgálói vélemény	20
J E G Y Z ő K Ö N Y V Kivonat	21

Kecskeméti KIK-FOR Kft. 2026. évi üzleti terve

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának 100%-os tulajdoni arányú gazdasági társasága 1993. október 1-én, immár 33 éve alakult. A cég több átalakuláson ment keresztül alapítása óta. Az elmúlt időszak legjelentősebb tulajdonosi döntését a 182/2025. (X.2.) Közgyűlési határozat meghozta jelentette, mely alapján az önkormányzati tulajdonú lakásállomány kezelésével, gazdálkodásával a Kecskeméti KIK-FOR Kft. leányvállalatát a Kecskeméti Lakásmenedzsment (korábbi néven Városi Bérletlakás) Kft.-t bízta meg Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, így a Társaság 2025. november 1. napjától a lakásgazdálkodási közfeladatot nem látja el.

A Kecskeméti KIK-FOR Kft. profilja az elmúlt években fokozatosan átalakult, egyre hangsúlyosabb szerepet kapott az ingatlanfejlesztés, az ingatlanvagyonnal kapcsolatos koncepcióalkotás, a fejlesztések terén stratégiai együttműködések kialakítása a gazdasági szereplőkkel. A Kecskeméti KIK-FOR Kft. a *lakásgazdálkodási közfeladatellátás megszűnését követően az alábbi tevékenységeket látja el:*

- 7 projekt társaságban tulajdonosként való részvétel, ezzel kapcsolatos döntési feladatok,
- saját tulajdonú üzlet, iroda és egyéb helyiségek nyereséges, hatékony működtetése, illetve hasznosítása,
- az önkormányzati földterületek vagyonkezelői feladatainak végrehajtása,
- a társasházkezelési feladatok ellátása,
- az épületüzemeltetési feladatok teljesítése, nyereségorientált külső vállalkozási tevékenység végzése,
- megbízás (és saját teljesítés) alapján karbantartási, átalakítási munkák végzése,
- kiemelt ingatlanfejlesztési projekteken aktív részvétel. Az *üzleti tervben bemutatásra kerülő ágazatok száma csökkent.*

A Közfeladatellátási- és Homokbánya üzemeltetési szerződés megszűnésével az önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérbeadásából, felújításából származó árbevétel, ezzel összhangban az anyag- és személyi jellegű ráfordítások csökkenése mutatkozik. **A társaság nettó árbevételét 570 430 E Ft,**

az egyéb bevételeket 106 812 E Ft összegben tervezzük. Az éves nettó árbevétel 56,17%-át az

üzletvagyon **bérbeadása** biztosíthatja. A 2025. évi Téglás utca 5. szám alatti „A” lépcsőház lejárá és bérletdíj korrekciót követően újra kötött szerződések eredményként a Téglás utca 5. lakás-bérbeadási tevékenység nettó árbevétele előreláthatólag 67 151 E Ft összegben, 11,77 %-os aránnyal jelenik meg. A többi ágazat 10 % alatti arányt mutat. A külső vállalkozási (jellemzően

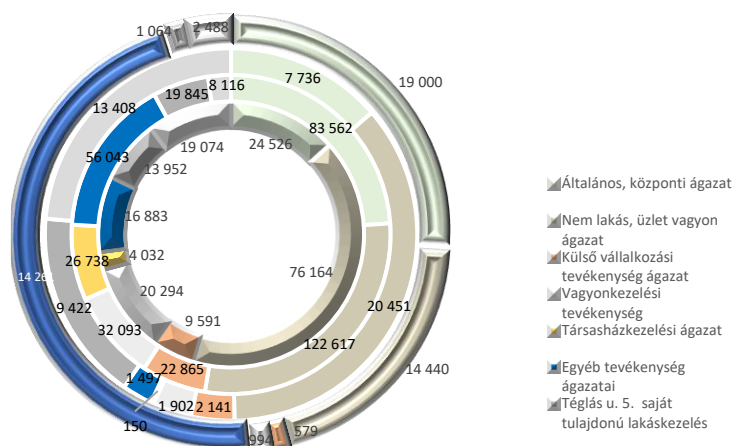
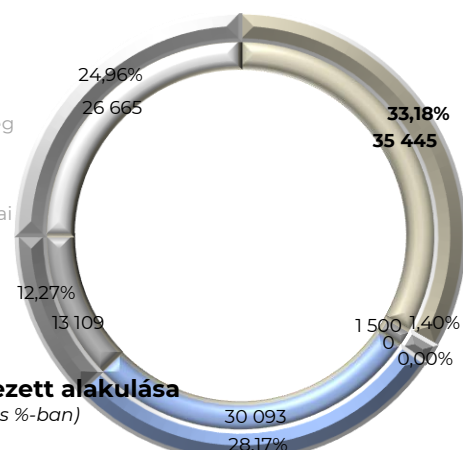


épület, ingatlan /lakás/ karbantartási) munkák végzésével 56 439 E Ft nettó árbevételt kívánunk elérni. Mátis Kálmán utca 10. szám alatti ingatlanra vonatkozóan 2019. évben megkötött szerződés alapján az ingatlanbérbeadás az idei évi tervünk szerint 32 364 E Ft-tal járulhat hozzá a cég éves nettó árbevételéhez. A vagyonkezelési tevékenység végzése során haszonbérbeadással és az időközben megjelenő (pl. hulladékelszállítási) költségek megtérítésével, így 33 958 E Ft nettó árbevétellel számolunk. Egyéb tevékenység ágazat Homokbánya apartmanház időszakos üzemeltetési és karbantartási munkáinak ellenértékét, valamint a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft.-vel, mint a cég kapcsolt vállalkozásával bonyolított ügyletek időszak alatti ellenértékét (pl. karbantartás, könyvelés, közüzemek tovább számlázása).

2026. évben várhatóan teljesülő 106 812 E Ft összegű egyéb bevételeket számba véve 35 445 E Ft-tal (33,18 %-kal) tervezünk a 3791/21/A/63 helyrajzi számon lévő, természetben Aradi vértanúk tere 2. szám alatti földszinti, egyéb helyiség, 70 m² alapterületű (korábban: Rendőrőrs részére hasznosított), 216/10000-ed tulajdoni hányadú, társasházban lévő ingatlan értékesítésével, melynek befolyó bevétele fejlesztések forrásaként szolgálna (lásd: *Beruházási terv*). 28,17%-os arányt képvisel a 30 093 E Ft összegű egyéb ágazat egyéb bevétele, melynek legjelentősebb tétele a 3111 helyrajzi számon lévő, természetben Serfőző utca 1. földszinti lakás megnevezésű, 44 m² alapterületű, osztatlan közös tulajdonban lévő, 140/1200-ad tulajdoni hányadú ingatlanrész eladása. Saját tulajdonú lakóingatlanok közül a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti lakóház 26 665 E Ft egyéb bevételeből 92,50%-ot, vagyis 24 665 E Ft-ot a 2019. évben kötött bérletkijelölési jog ellenértékének időbelileg elhatárolt összege alkotja; a Téglás utca 5. szám alatti „BC” lépcsőház 13 109 E Ft egyéb bevétele az év végén várhatóan lejáráó összeg képezi. Vagyongazdálkodási ágazat az egyéb bevételek között kis súllyal, 1,4%-kal jelenik meg, társasházkezelési részleg 0 E Ft-tal szerepel. **Ezzel a Kft. 2026. évi kumulált bevétel terve 677 243 E Ft.**

- Nem lakás, üzlet vagyon ágazat
- Külső vállalkozási tevékenység ágazat
- Vagyongazdálkodási tevékenység
- Társasházkezelési ágazat
- Egyéb tevékenység ágazatai
- Téglás u. 5. saját tulajdonú lakáskezelés
- Mátis u. 10. saját tulajdonú lakáskezelés

Egyéb bevételek tervezett alakulása
(adatok E Ft-ban és %-ban)



A 2026. évi tervezett, főbb ráfordításokat áttekintve megállapítható, hogy az 184 517 E Ft anyagjellegű ráfordítás terv (belső körcik) 41,28%-át, 76 164 E Ft összegben az üzletvagyon anyagjellegű ráfordítás terve alkotja, melyből 42 624 E Ft az igénybe vett szolgáltatások tervezett összege, 22 499 E Ft tovább számlázásra kerülő közüzem. 13,29%-kal, 24 526 E Ft-tal központi költségek alkotják a második legnagyobb anyagjellegű ráfordítás tömeget, melyből szintén az igénybe vett szolgáltatások összege a releváns költségtétel. Társaságunk költségoptimalizációs törekvése a székház portaszolgálati

időszakának, igénybevétellel arányos biztosítása, így székházunk nyitvatartási idejét egy órával csökkentettük, másik jelentős költségtétel a korábbi időszakhoz köthető szoftverezettségi igény redukálása, melyek a rövidtávú tervek függvényében változhatnak. Kívülről befelé haladva a második körcik mutatja ágazatonként **a tárgyévi értékcsökkenés tervét**. A legnagyobb volumen az 1993. évi könyvszerinti értéken szereplő üzleti ingatlanállományt érinti 20 451 E Ft-tal, ezt a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti lakóház 2019. évi aktiválási értékére számított amortizáció alkotja 13 408 E Ft-tal, majd a 2015. évi bekerülési értékre vetített Téglás utca 5. szám alatti ingatlancsoport 9 422 E Ft összegű értékcsökkenése. **A társaság a mérlegfőösszeg 67,19 %-át kitevő ingatlanvagyonát könyvszerinti értéken szerepelteti. Kívülről a harmadik körcik a 349 826 E Ft összegű személyi jellegű ráfordítások** ágazatok közötti éves megoszlását mutatja, mely jutalomtömeget is tartalmaz, továbbá a 2026. évben a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft-be átmenő munkavállalók részére juttatáscsomaggal is tervez. Az üzleti ingatlanállomány személyi jellegű terve 122 617 E Ft (32,97%), a központi általános (felosztásra kerülő) ágazat 83 562 E Ft-ot (22,47%-ot) visel, az egyéb ágazat személyi jellegű ráfordítás terve 56 043 E Ft. A Kft-nél munkaviszonyban álló munkavállalók **átlagos statisztikai állományi létszáma** 2025. decemberében 46,03 fő volt, 2026. márciusi adat ezzel szemben **28,61 fő**, ezzel 17,42 fős csökkenés mutatkozik. Társaságunk 12%-os alapbérfejlesztéssel tervez. A

személyi jellegű ráfordítás felosztási alapja az ágazathoz tartozó ingatlandarabszám aránya, a műszaki állomány tekintetében a munkaóra-ráfordítás. Egyéb ráfordítások *(külső körcikk)* főként a saját tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatban megjelenő építményadófizetési kötelezettség hatásaként 18 481 E Ft KMJV Önkormányzat részére fizetendő, 19 696 E Ft helyi iparüzési adó formájában előírandó és fizetendő, mindösszesen 38 177 E Ft, a 52 826 E Ft tervezett egyéb ráfordítások összegéből.

A fenti hatások miatt a Társaság tervévi üzemi, üzleti eredménye 15 688 E Ft.

Ágazatok módosított üzemi eredményterve

A bemutatandó ágazatok közül a saját tulajdonú ingatlan hasznosítási ágazatok biztosítják a Kft. eredményét, pénzkészletét és biztosították a közfeladatellátás és az önkormányzati megbízások teljesítésének időszakos forrásigényét.

adatok E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	2024. évi üzemi, üzleti eredmény	2025. évi üzemi, üzleti eredmény Tény	2026. évi üzemi, üzleti eredmény terv
Közzolgáltatási szerződés szerinti lakásárazat	-37 092	-175 425	0
Üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítás	108 098	124 528	70 528
Társasházkezelés	-5 287	-7 983	-11 339
Vagyongkezelési tevékenység	-12 304	-18 473	-35 289
Mátis Kálmán u. 10. bérbeadás	14 601	26 485	4412
Téglás utca 5. hasznosítás	28 494	35 111	23 666
Egyéb tevékenység	24 155	-18 948	-48 068
Külső vállalkozási tevékenység	-16 535	-38 934	11 780
Ágazatok üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	104 130	-73 639	15 689

A pénzügyi műveltek bevételeinél 0 E Ft-os eredménykorrekcióval számolunk, míg a fizetendő kamatokat (halasztott törlesztés hatásaként) 1 448 E Ft szokásos összegben tervezzük. Mindezek következtében az adózás előtti eredmény tervet 14 240 E Ft összegben prognosztizáljuk.

A mérleg főösszegét 3 019 826 E Ft összegben terveztük.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint tulajdonos és a KIK-FOR Kft. között létrejött szerződésekből eredő 2026. évi közvetlen és közvetett bevétel terv

2026. évi tervben 5,95 %-ot tett ki a vagyongazdálkodással kapcsolatos közvetlen és közvetett bevétel terv, melyből vagyongkezelési szerződés dologi kiadásaira 15 239 E Ft, míg haszonbérbeadásból 12 283 E Ft bevétel tervezett, az ágazat nettó árbevétel terve 33 958 E Ft.

Pénzforgalmi terv

2026. évben is kiemelt figyelemmel kell kezelni az adott időszaki várható bevételeket, fizetési eszközök állományát és ugyanazon időszak előrelátható fizetési kötelezettségeit. **Társaságunk heti likviditási prognózist készít a pénzeszköz állomány alakulására, illetve 2026. év elejétől napi folyószámla egyenleg és kötelezettség riportot alakítottunk ki.** A határidős kötelezettségek kiegyenlítése és a társaság fizetőképességének megőrzése céljából is **kiemelt a bevételek esedékesség idejére történő beszédése,** illetve a 2024. évi alulfinanszírozás összegének pénzforgalmi bankszámlán történő mielőbbi jóváírása. Az év végi folyószámla egyenleg összegét 73 331 E Ft-ban terveztük. **A Kft. fent kívánja 2026. évben is tartani 100 m Ft összegű folyószámlahitel keretet** főként biztonsági okokból. A követelések csökkenésével tervezzük, mindösszesen 9 950 E Ft mérleg fordulónapi kintlévőséggel. Szállítóink felé a beruházás lebonyolítása miatt 22 933 E Ft fordulónapi, nem lejárt szállítói kötelezettséget mutatunk ki.

Társaságunk 64 562 E Ft nettó összegű **székház kapacitásbővítő fejlesztésével** összefüggésben az OTP Bank Nyrt.-től 49,2 m Ft beruházási hitel felvételét tervezi. A Kft. az I. emelet (376,96 nm) felújítását követően a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. számára 10 éve határozott időszakra tervezi hasznosítani (288,05 nm a hasznosítható alapterület). A fejlesztés külső finanszírozási forrása változó kamatozású, 3 havi BUBOR + 0,8% kamatfelár mellett valósulhatna meg. A Kft. a fejlesztéshez 15 298 E Ft + ÁFA összegű önerőt biztosít. A hasznosításból befolyó várható nettó árbevétel 199 945 E Ft + Áfa a határozott 10 év alatt, 3500 Ft/nm/hó + Áfa induló bérleti díjjal és az évenkénti KSH inflációval indexálva. A fejlesztés megtérülési ideje ca 3,5 év.

2026. évi tervezett apportálás

Kecskemét Megyei Jogú Város közgyűlése *tervezetten* a Kecskeméti KIK-FOR Kft.-be apportálja a kecskeméti 10208/27/C, 10208/27/D, 10208/27/F hrsz-ú ingatlanokat, valamint az azokhoz kapcsolódó 5113 m² területek (az épület alatti terület, illetve az azt övező 1 méteres sáv) határozatlan időre szóló földhasználati jogát. A befektetéssel kapcsolatosan számolunk azzal, hogy a Kft. részt vesz a Céltársaság megalapításában és 1 550 E Ft pénzbeli hozzájárulás rendelkezésre bocsátja, majd ázsíós tőkeemelés útján az ingatlanok tovább apportálása során ezen részesedését értékesíti a magánbefektető(k) részére. 2026. évben a Kft. 168 615 E Ft összegű apportot tovább apportálva tervezetten 9,83%-os részesedést szerez a céltársaságban (30 m Ft és 138,6 m Ft tőketartalék).

Projektársaságban történő 2026. évi részesedésszerzés

KMJV Önkormányzati döntés végrehajtásaként Kecskeméti KIK-FOR Kft. a tulajdonosától apportként kapott ingatlanokat **ázsíós tőkeemelés útján a Rudolf – kert négy istállójának felújítása céljából létrejött projektársaság rendelkezésre bocsátja**, melynek eredményeként a 168,6 m Ft összegű ingatlan vagyon az alábbiak szerinti szolgálja a céltársaság által végrehajtott ingatlanfejlesztést:

Tagok	Tőkeemelés						tőkebefektetés összesen (eFt)	Tagi kölcson összesen	Tőke és tagi kölcson összesen	Finanszíro- zási arányok
	törzstőke emelés (eFt)	törzstőke összesen (eFt)	tulajdoni arányok (%)	tőketartalék befizetés (eFt)	tőketartalék összesen (eFt)	TT %		(eFt)	(eFt)	(%)
Magánbefektető(k)	120	155 120	50,82%	395 000	612 500	22,32%	767 620	385 000	1 152 620	25,56%
Kecskeméti KIK-FOR	0	30 000	9,83%	0	138 615	5,05%	168 615	0	168 615	3,74%
KVLFA	100	120 100	39,35%	1 607 500	1 992 500	72,62%	2 112 600	1 075 000	3 187 600	70,70%
Összesen	220	305 220	100,00%	2 002 500	2 743 615	100,0%	3 048 835	1 460 000	4 508 835	100,00%

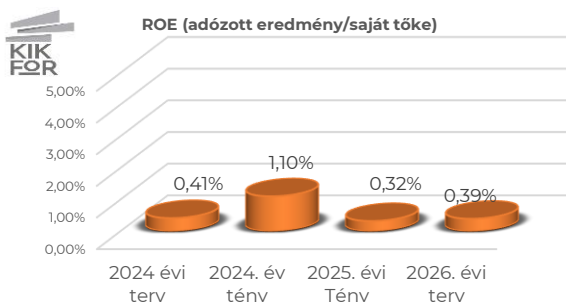
2026. évben a befektetések értékeléséből adódóan (a gazdasági társaság saját tőkéjéből a befektetésre jutó rész vizsgálata során) részesedés értékvesztésének elszámolására nem kerül sor. Amennyiben szükségessé válik számolunk a Nyíl Lakópark Kft részesedés értékének időszaki csökkenésével. 2028. évben a fejlesztés befejezésével ezen összeg tervein szerint visszaírára kerülhet, emelkedését 2028. évre prognosztizáljuk, ekkor a Kecskeméti KIK-FOR Kft. az addig elszámolt értékvesztés visszaírásával számol.

Mutatószámok

A Kft. vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének elemző bemutatása

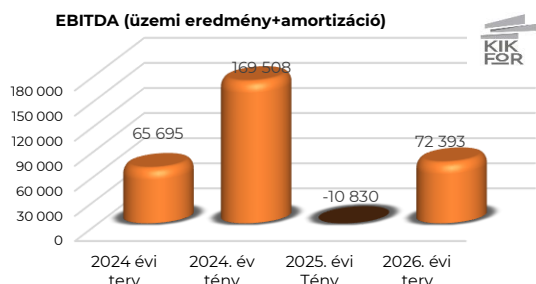
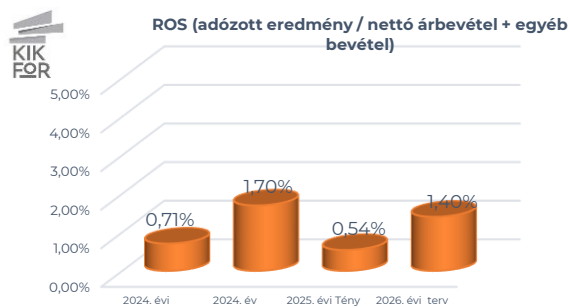
A Társaság törzstőkéje tervezetten 2026. III. negyedévében 1 835 627 E Ft-ra emelkedhet, az apportálásra szóló szerződés hatálybalépésével egyidejűleg.

Mindhárom (ROE, ROA, ROS) mutatóra hat, hogy a Kft. fő tevékenységi köre az ingatlan bérbeadás, illetve a későbbi fejlesztések önerejének biztosítása céljából a Kft. saját tulajdonú ingatlan értékesítésével - tulajdonosi jóváhagyást követően - tervez, melynek bevételeire fejlesztési tartalékot képez.



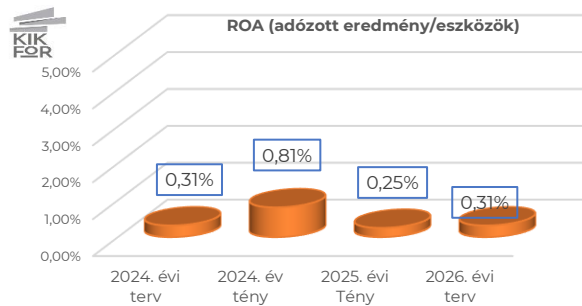
A tőke működtetés jövedelmezőségét mérő mutató (ROE) a 2025. évre 0,32 %-ra mérséklődött, egyrészt az eszköz kivezetések hatására, másrészt a kompenzáció összegének mérséklésére, 2026. évre az árbevétel csökkenéssel összhangban a ráfordítástömeg csökkenésével számoltunk és a jegyzett tőke emelkedés hatásaként 168 m Ft saját tőke növekményt tervezünk, melynek hatására 0,39% ROE-t jelzünk.

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 a 1,40 % körül alakulhat az ingatlan értékesítések eredménye miatt, melyre fejlesztési tartalékot képezünk.



EBITDA mutató (üzemi eredmény + amortizáció) a tevékenység jövedelem-termelő képességét fejezi ki. 2026. évre 72 393 E Ft összegű EBITDA-t valószínűsítettünk.

Az eszközarányos jövedelmezőség mutató (ROA) a lekötött eszközök működtetésének hatékonyságát mérő mutató a tárgyévi 0,25 %-os értékről várhatóan 0,31 %-ra módosulhat. A Kft. teljes eszközállománya átlagosan ekkora hozamot biztosíthat előreláthatólag.



A **tőkeszerkezet mutató** várható értéke 16,42 %, az idegen tőke aránya az összes forráshoz viszonyítva. Az **élőmunka termelékenység** (nettó árbevétel és létszám aránya) 327 E Ft/fő-re mérséklődött az árbevétel csökkenés hatására. A terv évi mérleg fordulónapi adatok alapján számított **likviditási mutatók** kedvezőbben alakulhatnak, mely 160,74%-ot mutat, a forgóeszközök meghaladják a rövid lejáratú kötelezettségeket. Az adósságfedezeti mutató 223,13 %-os mértéke, jelentős javulást mutat.

adatok E Ft-ban és %-ban

Jövedelmezőségi mutatók					
Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték	
1. Eszközök jövedelem termelő képessége	Üzemi tevékenység eredménye / Összes eszköz	104 130	2 945 994	3,53%	
2. Élőmunka jövedelmezősége (%)	Adózott eredmény / Személyi jellegű ráfordítás	9 490	371 880	2,55%	
3. Egy főre jutó adózott eredmény	Adózott eredmény / Átlagos állományi létszám	9 490	29,00	327	

4.	Élőmunka termelékenysége	Nettó árbevétel / Átlagos állományi létszám	570 430	29,00	19 670
5.	Eredmény szerkezeti mutató (%)	Üzemi tevékenység eredménye / Adózás előtti eredmény	15 688	14 240	110,17%
Hatékonysági mutatók					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Összes eszköz forgása	Nettó árbevétel / Összes eszköz	570 430	3 019 826	19%
2.	Forgó eszközök forgása	Nettó árbevétel / Forgóeszközök - Értékpapírok	570 430	93 281	612%
3.	Befektetett eszközök forgása	Nettó árbevétel / Befektetett eszközök	570 430	2 914 787	20%
4.	Vevők forgási ideje napokban	(Vevők tartozása / Nettó árbevétel) x 365	8 450	570 430	5,41
5.	Szállítók forgási ideje napokban	(Szállítók követelése + Váltótartozások / Anyagjellegű ráfordítások) x 365	22 933	184 517	45,36
Vagyoni helyzetet mutató					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke / Befektetett eszközök	2 436 789	2 914 787	84%
2.	Tőke multiplikátor	Eszközök összesen / Saját tőke	3 019 826	2 436 789	124%
Tőkeszerkezeti és eladósodottsági mutatók					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Tőkeellátottsági mutató (%)	Saját tőke / Összes forrás	2 436 789	3 019 826	80,69%
2.	Eladósodottsági mutató (%)	Kötelezettségek / Saját tőke	495 984	2 159 491	22,97%
3.	Nettó forgótőke ellátottság (%)	(Forgóeszközök - Rövid lej. kötelezettségek) / Forgóeszközök	93 281	197 950	47,12%
4.	Likviditási mutató	Forgóeszközök / Rövid lej. kötelezettségek	197 950	123 149	160,74%
5.	Gyorsarány mutató (likviditási mutató)	(Forgóeszközök - Készletek) / Rövid lej. kötelezettségek	197 950	123 149	160,74%
6.	Esedékességi aránymutató	Rövid lej. kötelezettségek / Összes kötelezettség	123 149	432 414	28,48%
7.	Adósságszolgálati fedezet	(Adózott eredmény + ÉCS + Hosszú lej. hitelek kamatai) / (Hosszú lej. hitelek törlesztése + Hosszú lej. hitelek kamatai)	109 921	49 264	223,13%
8.	Kamatfedezeti mutató	Üzemi tev. eredmény / Fizetett kamatok	15 688	1 448	1083,41%
9.	Tőkeszerkezet	Idegen tőke / Összes forrás	495 984	3 019 826	16,42%
10.	Tőke önfinanszírozási mutatója	Adózott eredmény + Eredménytartalék / Saját tőke	531 873	2 159 491	24,63%
11.	Hossztávú működésbiztonsági mutató	(Saját tőke + Hátrasorolt kötelezettség + HLK) / Befektetett eszközök	2 746 054	2 914 787	92,02%
Egyéb mutatók					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Rövid lej. hitelek aránya a forgóeszközökhöz (%)	Rövid lej. hitelek / Forgóeszközök	5 538	197 950	2,80%
2.	Rövid lej. hitelek aránya az árbevételhez (%)	Rövid lej. hitelek / Nettó árbevétel	5 538	570 430	0,97%
3.	Tőke visszaforgatás mértéke (%)	Adózott eredmény / Saját tőke	9 490	2 436 789	0,39%

A Kft. 2026. évi gazdálkodása során a törvényi előírások, kialakított belső szabályzatok betartására, a szerződéses kötelezettségeinek teljesítésére törekszik, figyelemmel jogosultságaira, melyeket érvényesíteni kíván. A Kft. elkötelezett a rendezett szerződéses kapcsolatainak fenntartása mellett, és a jövőben is szerepelni kíván a köztartozásmentes adózói adatbázis nyilvántartásában, ezért adó- és egyéb fizetési kötelezettségeinek folyamatos teljesítésére törekszik. *A Kft. vállalati működésében hangsúlyosan jelenik meg a likviditási ezzel a saját működési biztonság fenntartása,* a vevői és szállítói kapcsolatok válságállósága a cég számára a kiszámíthatóságot is biztosíthatja. Jelen terv a Kecskeméti KIK-FOR Kft. főbb bevételi és kiadási irányvonalait szemlélteti, azok várható alakulását mutatja be, mérsékelt tervezési kockázat mellett.

Kecskemét, 2026. április 30.

Nagy Gábor Tibor

ügyvezető s.k.

MÉRLECTERV

AKTÍVÁK

adatok E Ft-ban

Sor- szám	Tétel megnevezése	2024. év TÉNY	2025. I. félévi TÉNY	2025. évi Tény	2026. évi terv	Index %
						2026. terv/2025. tény
A.	A. Befektetett eszközök	2 605 117	2 666 850	2 699 448	2 914 787	108,0%
I.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	14 492	12 866	8 844	5 846	66,1%
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	12 463	10 561	6 966	4 598	66,0%
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0				
3.	Vagyoni értékű jogok	2 029	2 305	1 878	1 249	66,5%
4.	Szellemi termékek	0				
5.	Üzleti vagy cégérték	0				
6.	Immateriális javakra adott előlegek	0				
7.	Immateriális javak érték helyesbítése	0				
II.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	2 089 922	2 151 731	2 007 115	2 056 836	102,5%
1.	Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 049 527	2 021 116	1 970 920	2 029 016	102,9%
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	12 322	10 279	8 832	19 320	218,7%
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	27 268	27 895	26 913	8 500	31,6%
5.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	386	92 441	450		0,0%
6.	Beruházásokra adott előlegek	419				
7.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0				
III.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	500 703	502 253	683 489	852 104	124,7%
1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	488 403	489 953	671 189	839 804	125,1%
2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0				
3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0				
4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló váll-ban	0				
5.	Egyéb tartós részesedés	12 300	12 300	12 300	12 300	100,0%
6.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló váll-ban	0				
7.	Egyéb tartósan adott kölcsön	0				
8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0				
9.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0				
10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0				
B.	B. Forgóeszközök	197 950	183 494	82 539	93 281	113,0%
I.	I. KÉSZLETEK	756	486	2 508	80	3,2%
1.	Anyagok	447	122	46	25	54,6%
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	64		0		
4.	Késztermékek	0		62		0,0%
5.	Áruk	245	364	2 400	55	2,3%
6.	Készletekre adott előlegek	0				
II.	II. KÖVETELÉSEK	50 709	44 888	45 381	19 770	43,6%
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	27 059	23 187	18 932	8 450	44,6%
2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0		0		
3.	Követelések jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló vállalkozással szemben	8 301	10 619	15 259	1 500	9,8%
4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozással szemben	0		0		
5.	Váltókövetelések	0		0		
6.	Egyéb követelések	15 349	11 082	11 190	9 820	87,8%
7.	Követelések értékelési különbözete	0				
8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0				
III.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0	0	
1.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0				
2.	Jelentős tulajdoni részesedés	0				
3.	Egyéb részesedés	0				
4.	Saját részvények, saját üzletrészek	0				
5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0				
6.	Értékpapírok értékelési különbözete	0				
IV.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	146 485	138 120	34 650	73 431	211,9%
1.	Pénztár, csekkek	3	45	29	100	344,8%
2.	Bankbetétek	146 482	138 075	34 621	73 331	211,8%
C.	C. Aktív időbeli elhatárolások	142 927	177 590	98 289	11 758	12,0%
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	139 212	171 531	93 532	8 500	9,1%
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3 715	6 059	4 757	3 258	68,5%
3.	Halasztott ráfordítások					
	ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	2 945 994	3 027 934	2 880 276	3 019 826	104,8%

MÉRLECTERV

PASSZÍVÁK

adatok E Ft-ban

Sor- szám	Tétel megnevezése	2024. év TÉNY	2025. I. félévi TÉNY	2025. évi Tény	2026. évi terv	Index %
						2026. terv/2025. tény
D.	D. Saját tőke	2 159 491	2 267 143	2 258 684	2 436 789	107,9%
I.	I. JEGYZETT TŐKE	1 574 990	1 667 012	1 667 012	1 835 627	110,1%
	<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%
IV.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	508 143	532 834	541 604	503 324	92,9%
V.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	25 109	24 147	15 377	60 829	395,6%
VI.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK					
1.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka					
2.	Valós értékelés értékelési tartaléka					
VII.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	23 730	15 631	7 172	9 490	132,3%
E.	E. Céltartalékok	5 717	5 717	0	0	
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	5 717	5 717	0	0	
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0				
3.	Egyéb céltartalék	0				
F.	F. Kötelezettségek	495 984	539 323	440 877	432 414	98,1%
I.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0	0	
II.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	237 638	232 911	266 472	309 265	116,1%
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0				
	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0				
2.	Tartozások kötvénykibocsátásból	0				
3.	Beruházási és fejlesztési hitelek	0			43 726	
4.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0				
9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	237 638	232 911	266 472	265 539	99,6%
III.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	258 346	306 412	174 405	123 149	70,6%
1.	Rövid lejáratú kölcsönök					
	- ebből: az átváltoztatható és változó kötvények					
2.	Rövid lejáratú hitelek	1 552			5 538	
3.	Vevőktől kapott előlegek	30 981	23 792	1 638	10 672	651,7%
4.	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból (szállítók)	41 387	34 422	39 109	22 933	58,6%
5.	Váltótartozások			0		
6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			0		
	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló váll-ban	6 200	61 654	23 772	7 202	30,3%
8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban álló váll-ban			0		
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	178 226	186 544	109 886	76 804	69,9%
10.	Kötelezettségek értékelési különbözete					
11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete					
G.	G. Passzív időbeli elhatárolások (104. - 106. sorok)	284 802	215 751	180 716	150 622	83,3%
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	152 020	123 097	99 576	70 445	70,7%
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	50 978	11 883	1 419	2 540	179,0%
3.	Halasztott bevételek	81 804	80 771	79 721	77 637	97,4%
	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	2 945 994	3 027 934	2 880 276	3 019 826	104,8%

EREDMÉNYKIMUTATÁS TERV

Összköltség eljárással

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	Tétel megnevezése	2024. év	2025. I. félév	2025. évi	2026. évi	2026. terv/2025 tény %
		TÉNY	TÉNY	Tény	TERV	
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 136 936	551 550	1 183 066	570 430	48,22%
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	0				
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)	1 136 936	551 550	1 183 066	570 430	48,22%
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-152	-64	-64		0,00%
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	1 191	304	1 110	4 372	393,86%
II.	Aktívált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)	1 039	240	1 046	4 372	417,95%
III.	Egyéb bevételek	261 793	51 788	141 000	106 812	75,75%
	<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>4 479</i>				
05.	Anyag- és energiaköltség	90 957	46 723	91 583	25 426	27,76%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	506 205	188 041	480 405	122 957	25,59%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	16 850	9 555	19 342	12 111	62,62%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	70	10	36	0	0,00%
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	54 081	28 851	55 400	24 023	43,36%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)	668 163	273 180	646 765	184 517	28,53%
10.	Bérköltség	423 249	211 147	429 748	319 219	74,28%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	29 720	16 830	28 264	17 546	62,08%
12.	Bérfelrakások	49 847	24 223	47 985	35 114	73,18%
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. +12.)	502 816	252 200	505 998	371 880	73,49%
VI.	Értékcsökkenési leírás	65 378	32 134	62 809	56 705	90,28%
VII.	Egyéb ráfordítások	59 281	27 057	183 178	52 826	28,84%
	<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>5 640</i>				
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I. ± II. + III. - IV. - V. - VI. - VII.)	104 130	19 007	-73 639	15 688	-21,30%
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0				
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0		90 764		0,00%
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek	0				
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	2 374	1 925	2 964	0	0,00%
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0				
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13. + 14. + 15. + 16. + 17.)	2 374	1 925	93 729	0	0,00%
18.	Részesedésekből származó ráfordítások	0				
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások	0				
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	431	25	55	1 448	2611,57%
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott bankkölcsönök, bankbetétek értékvesztése	72 199		0	0	
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	2			
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18. + 19. + 20.+ 21.+22.)	72 630	27	55	1 448	2611,57%
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)	-70 256	1 898	93 674	-1 448	-1,55%
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A. ±B.)	33 874	20 905	20 035	14 240	71,07%
X.	Adófizetési kötelezettség	10 144	5 274	12 863	4 750	36,93%
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C. - X.)	23 730	15 631	7 172	9 490	132,31%

ÜZLET-, IRODA- ÉS EGYÉB HELYSÉG HASZNOSÍTÁSI ÁGAZAT

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2024. év	2025. I. félév	2025. évi	2026. évi	Index tervhez 2026. terv/2025. tény %
	Tény	Tény	Tény	TERV	
Üzletbérleményből származó bevétel	262 552	133 733	276 816	288 042	104,06%
Terület bérbeadásból származó bevétel	113	57	104	104	100,00%
Közvetített szolgáltatás továbbbszámlázás	19 711	13 875	26 541	22 499	84,77%
Egyéb bérbeadás	9 181	4 833	9 781	9 781	100,00%
Értékesítés nettó árbevétele	291 557	152 498	313 242	320 426	102,29%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0			
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	133	0	764	4 372	572,63%
Aktivált saját teljesítmények értéke	133	0	764	4 372	572,63%
Egyéb bevételek (káresemény, kártérítés, óvadék, ingatlanértékesítés bevétele)	7 524	1 033	2 550	35 445	1390,20%
Egyéb bevételek	7 524	1 033	2 550	35 445	1390,20%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>1 606</i>				
Anyagköltség	10 980	6 303	15 758	9 061	57,50%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	51 562	24 959	56 077	42 624	76,01%
Egyéb szolgáltatások értéke	3 846	2 187	5 124	1 980	38,64%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	16 285	12 150	25 363	22 499	88,71%
Anyagjellegű ráfordítások	82 673	45 599	102 322	76 164	74,44%
Béreköltség	48 631	11 976	32 716	105 538	322,59%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 695	1 254	2 063	5 470	265,14%
Bérfelárak	5 670	295	643	11 609	1805,36%
Személyi jellegű ráfordítások	55 996	13 525	35 422	122 617	346,16%
Értékcsökkenési leírás	19 337	9 497	19 478	20 451	105,00%
Egyéb ráfordítások	12 193	6 374	13 275	14 440	108,78%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>1 308</i>				
Általános költség	20 917	8 311	21 529	56 044	260,31%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	108 098	70 225	124 528	70 528	56,64%
Pénzügyi műveletek bevételei	3	692	1 093		
Pénzügyi műveletek ráfordításai	50	3			
Pénzügyi műveletek eredménye	-47	689			
Adózás előtti eredmény	108 051	70 914	124 528	70 528	56,64%

VAGYONKEZELÉSI ÁGAZAT

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2024. év	2025. I. félév	2025. évi	2026. évi	Index tervhez 2026. terv/2025. tény %
	Tény	Tény	Tény	Terv	
Vagyonkez. Földterület bérleti díj bevétel	11 068	3 103	12 283	12 283	100,00%
Vagyonkez. Irodák bérleti díj bevétel	4 129	2 089	4 178	4 178	100,00%
Vagyonágazat Önkorm. Elszámolási bevétel	6 677	1 232	3 589	15 239	424,63%
Vagyonágazat telkesítési és területhasználati tevékenység bevétele	2 450	1 148	2 258	2 258	100,00%
Értékesítés nettó árbevétele	24 324	7 572	22 308	33 958	152,22%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0			
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0			
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0		
Végrehajtás, fizetési meghagyás megtérült költségének bevétele	15	0			
Támogatás	2 411	1 725	3 826	1 500	39,20%
Egyéb bevételek	2 426	1 725	3 826	1 500	39,20%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>5</i>	<i>0</i>			
Anyagköltség	424	284	709	709	100,00%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	12 285	5 384	12 711	19 211	151,14%
Egyéb szolgáltatások értéke	213	122	374	374	100,00%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	10		0	
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	54	0	11		0,00%
Anyagjellegű ráfordítások	12 976	5 800	13 805	20 294	147,01%
Béreköltség	15 660	10 204	19 150	27 967	146,04%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	790	509	860	1 050	122,15%
Bérráfordítások	1 800	1 227	2 313	3 076	133,02%
Személyi jellegű ráfordítások	18 250	11 940	22 323	32 093	143,77%
Értékcsökkenési leírás	2 526	1 094	2 485	1 902	76,53%
Egyéb ráfordítások	328	335	994	994	100,00%
<i>Ebből: elszámolt értékvesztés összege</i>	<i>83</i>	<i>0</i>			
Általános költség	4 974	2 770	5 001	15 465	309,23%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-12 304	-12 642	-18 473	-35 289	191,03%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0			
Pénzügyi műveletek ráfordításai	13	2			
Pénzügyi műveletek eredménye	-13	-2			
Adózás előtti eredmény	-12 317	-12 644	-18 473	-35 289	191,03%

EGYÉB TEVÉKENYSÉG ÁGAZAT

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2024. év	2025. év I félév	2025. évi	2026. évi	Index tervhez 2026. terv/2025. tény %
	Tény	Tény	Tény	Terv	
Működtetésből származó bevétel - Homokbánya I.	16 512	8 256	13 760	0	0,00%
Működtetésből származó bevétel - Homokbánya II.	16 512	8 256	13 760	0	0,00%
Apportba kapott ingatlanok bérbeadásának árbevétele	78	315	787	787	100,00%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya I.	16 444	9 202	13 194	0	0,00%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya II.	11 901	7 681	9 732	0	0,00%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya I.	41 156	30 137	50 016	0	0,00%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya II.	32 540	24 124	39 736	0	0,00%
Homokbánya kaputelefon bevétele I. ütem	2 491	1 288	2 127	0	0,00%
Homokbánya kaputelefon bevétele II. ütem	2 138	1 150	1 891	0	0,00%
Homokbánya közös költség bevétele I. ütem	5 506	2 821	4 659	0	0,00%
Homokbánya közös költség bevétele II. ütem	4 727	2 521	4 144	0	0,00%
Kapcsolt vállalkozás, KLM/VB Kft.	2 876	1 760		8 999	
Bogács bevétele	1 394	347	1 259	1 259	100,00%
Ügyviteli szolgáltatás	332	556	4 127	3 000	72,69%
Kapcsoltaktól származó bevétel			7 164		0,00%
Homokbánya apartmanház üzemeltetés	28 459	11 882	18 955	4 186	22,08%
Homokbánya apartmanház karbantartás	18 719	11 795	30 210	10 624	35,17%
Közvetített szolg. (mérőóra/átalány alapján)			8	2 850	34482,76%
Egyéb árbevétel	26	3	279		0,00%
Értékesítés nettó árbevétele	201 811	122 094	215 808	31 705	14,69%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0			
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	77	0	255		0,00%
Aktivált saját teljesítmény értéke	77	0	255	0	0,00%
Tárgyi eszköz értékesítés (selejtezőskori)	35 835	0	0	1 500	
Káresemény bevétele, késedelmi kamat, bírság	1 731	15		950	
Egyéb bevételek	2 302	937	103	9 846	9559,22%
Egyéb máshova nem sorolható bevétel	537	0	5 618	50	0,89%
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	55	131	2 628	150	5,71%
Lakáskiürítés megtérült költsége	0	0		0	
Ingatlanértékesítés bevétele	0			17 597	
Egyéb bevételek	40 460	1 083	8 349	30 093	360,46%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>336</i>	<i>0</i>			
Anyagköltség	24 669	14 673	22 445	3 950	17,60%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	99 595	69 766	119 826	10 018	8,36%
Egyéb szolgáltatások értéke	435	262	600	2 850	474,72%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 427	206	2 872	65	2,26%
Anyagjellegű ráfordítások	126 126	84 907	145 742	16 883	11,58%
Béreköltség	47 944	27 244	57 882	48 588	83,94%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	3 574	2 232	3 642	2 110	57,93%
Bérfelrakások	5 732	3 242	6 866	5 345	77,85%
Személyi jellegű ráfordítások	57 250	32 718	68 390	56 043	81,95%
Értékcsökkenési leírás	1 691	1 363	975	1 497	153,43%
Egyéb ráfordítások	6 022	512	968	14 261	1473,24%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>1 031</i>	<i>0</i>			
Általános költség	27 104	17 484	27 285	21 182	77,63%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	24 155	-13 807	-18 948	-48 068	253,68%
Pénzügyi műveletek bevételei	1	0	91 228		0,00%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	72 264	4		0	
Pénzügyi műveletek eredménye	-72 263	-4	91 228	0	0,00%
Adózás előtti eredmény	-48 108	-13 811	72 280	-48 068	-66,50%

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

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2024. év	2025. I. félév	2025. évi tény	2026. évi	Index tervhez 2026. terv/2025. tény %
	Tény	Tény	Tény	Terv	
Lakásbérleményből származó bevétel	44 136	22 141	49 057	54 419	110,93%
Üzemeltetési díj árbevétele	8 234	4 168	8 963	8 268	92,25%
Fűtés- melegvíz szolgáltatásból származó bevétel	4 241	3 125	4 933	4 241	85,97%
Parkolódíjból származó bevétel	223	210	401	223	55,60%
Értékesítés nettó árbevétele	56 834	29 644	63 354	67 151	105,99%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0			
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	672	0			
Aktivált saját teljesítmények értéke	672	0	0	0	
Bérlőkijelölési jog értékesítés	15 000	7 500	15 000	12 259	81,73%
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége, gépjármű értékesítés bevétele	1 299	344	474	850	179,47%
Egyéb bevétel	16 299	7 844	15 474	13 109	84,72%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	569	0			
Anyagköltség	6 321	2 958	5 550	5 067	91,30%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	8 418	3 959	7 927	7 704	97,19%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 199	642	1 281	1 181	92,17%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0	0	
Anyagjellegű ráfordítások	15 938	7 559	14 758	13 952	94,54%
Béreköltség	11 046	4 933	11 358	17 437	153,52%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	624	295	595	490	82,42%
Bérráulékok	1 306	600	1 359	1 918	141,09%
Személyi jellegű ráfordítások	12 976	5 828	13 312	19 845	149,08%
Értékcsökkenési leírás	9 786	4 782	9 535	9 422	98,81%
Egyéb ráfordítások	899	530	1 211	1 064	87,88%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	23	0			
Általános költség	5 712	2 674	4 901	12 312	251,19%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	28 494	16 115	35 111	23 666	67,40%
Pénzügyi műveletek bevételei	293	758	826		0,00%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	13	1			
Pénzügyi műveletek eredménye	280	757	826	0	0,00%
Adózás előtti eredmény	28 774	16 872	35 937	23 666	65,85%

SAJÁT TULAJDONÚ INGATLAN ÁGAZAT

MÁTIS KÁLMÁN utca 10. SZÁM ALATTI saját tulajdonú lakótömb hasznosítás

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2024. év	2025. I. félév	2025. évi tény	2026. évi terv	Index tervhez 2026. terv/2025. tény %
	Terv	Tény			
Lakásbérleményből származó bevétel	25 135	11 982	25 624	25 135	98,09%
Működtetési díj árbevétele	6 432	2 906	6 213	6 547	105,38%
Víz (egyéb közvetített) szolgáltatásból származó bevétel	0	0	0	115	
Tároló használatdíjból származó bevétel	536	216	448	567	126,63%
Egyéb értékesítés nettó árbevétele		78	109	0	0,00%
Értékesítés nettó árbevétele	32 103	15 182	32 394	32 364	99,91%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0			
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0			
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0	
Bérlőkijelölési jog értékesítés	24 665	12 333	24 665	24 665	100,00%
Egyéb bevételek	717	942	16 626	2 000	12,03%
Egyéb bevétel	25 382	13 275	41 291	26 665	64,58%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>101</i>	<i>0</i>			
Anyagköltség	1 804	506	1 154	3 109	269,42%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	5 296	3 084	8 092	14 900	184,14%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 397	756	1 499	950	63,37%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	78	114	115	101,31%
Anyagjellegű ráfordítások	8 497	4 424	10 859	19 074	175,65%
Bérlőköltség	9 837	5 511	12 056	6 870	56,98%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	540	245	558	490	87,74%
Bérlőjelölések	1 129	624	1 365	756	55,38%
Személyi jellegű ráfordítások	11 506	6 380	13 979	8 116	58,06%
Értékcsökkenési leírás	14 431	7 155	14 433	13 408	92,89%
Egyéb ráfordítások	3 368	1 192	2 636	2 488	94,38%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>788</i>	<i>0</i>			
Általános költség	5 082	2 632	5 292	11 532	217,92%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	14 601	6 674	26 485	4 412	16,66%
Pénzügyi műveletek bevételei	286	475	581		0,00%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	12	1			
Pénzügyi műveletek eredménye	274	474		0	
Adózás előtti eredmény	14 875	7 148	26 485	4 412	16,66%

KÜLSŐ, VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG ÁGAZAT

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2024. év	2025. év I. félév	2025. évi tény	2026. évi terv	Index tervhez 2026. terv/2025. tény %
	Tény	Tény			
Megrendelésre végzett karbantartásból származó bevétel	19 408	10 276	91 251	40 320	44,19%
Egyéb tevékenységből származó bevétel	3 575	940	16 119	16 119	100,00%
Egyéb máshova nem sorolható bevételek	156	78	94		0,00%
Értékesítés nettó árbevétele	23 139	11 294	107 464	56 439	52,52%
Egyéb bevételek(96)	490	21	307		0,00%
Ebből: visszaírt értékvesztés	25				
Egyéb bevételek	490	21	307	0	0,00%
Saját termelésű készletek állományváltozása	-152	-64	-64	0	0,00%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	48	91		0,00%
Aktivált saját teljesítmények értéke	-152	-16	27	0	0,00%
Anyagköltség	5 520	3 728	7 922	1 520	19,19%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	8 200	4 894	87 521	5 500	6,28%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 239	657	1 268	1 268	100,00%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	336	8	1 303	1 303	100,00%
Anyagjellegű ráfordítások	15 295	9 287	98 014	9 591	9,79%
Béreköltség	14 543	12 466	23 927	20 220	84,51%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	870	981	1 593	420	26,36%
Bérráfordítások	1 683	1 446	2 851	2 224	78,02%
Személyi jellegű ráfordítások	17 096	14 893	28 371	22 865	80,59%
Értékcsökkenési leírás	2 113	1 145	3 316	2 141	64,55%
Egyéb ráfordítások	465	85	579	579	100,00%
Ebből: értékvesztés	9	0			
Általános költség	5 043	3 726	16 451	9 484	57,65%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-16 535	-17 837	-38 934	11 780	
Pénzügyi műveletek bevételei	551	0			
Pénzügyi műveletek ráfordításai	67	1			
Pénzügyi műveletek eredménye	484	-1		0	
Adózás előtti eredmény	-16 051	-17 838	-38 934	11 780	-30,26%

TÁRSASHÁZKEZELÉSI ÁGAZAT

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2024. év	2025. I. félév	2025. évi	2026. évi	Index tervhez 2026. terv/2025. tény %
	Tény	Tény	Tény	Terv	
Társasházkezelésből származó bevétel	27 329	14 059	28 386	28 386	100,00%
Értékesítés nettó árbevétele	27 329	14 059	28 386	28 386	100,00%
Egyéb bevétel	1	0	14		0,00%
Egyéb bevételek összesen	1	0	14	0	0,00%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0			
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0			
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0	
Anyagköltség	353	193	726	510	70,21%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	3 210	2 908	4 699	3 500	74,49%
Egyéb szolgáltatások értéke	6	0	8	8	97,97%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0		0	
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	14	14	14	100,00%
Anyagjellegű ráfordítások	3 569	3 115	5 448	4 032	74,02%
Béreköltség	20 854	12 552	22 637	23 081	101,96%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 106	629	1 118	1 118	100,00%
Bérráulékok	2 788	1 695	3 004	2 539	84,52%
Személyi jellegű ráfordítások	24 748	14 876	26 759	26 738	99,92%
Értékcsökkenési leírás	105	26	81	150	186,16%
Egyéb ráfordítások	0	0	18		
Általános költség	4 195	2 650	4 079	8 804	215,83%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-5 287	-6 608	-7 984	-11 339	142,03%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0			
Pénzügyi műveletek ráfordításai	10	1			
Pénzügyi műveletek eredménye	-10	-1		0	
Adózás előtti eredmény	-5 297	-6 609	-7 984	-11 339	142,03%

ÁLTALÁNOS KÖLTSÉG

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2024.	2025. I.	2025. évi	2026. évi	Index 2026. terv/ 2025. tény
	Tény	Tény	Tény	Terv	
Anyagköltség	3 911	1 866	3 694	1 500	41%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	38 321	18 108	32 880	19 500	59%
Egyéb szolgáltatások értéke	4 917	3 334	6 537	3 500	54%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	16		26	26	100%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	47 165	23 308	43 137	24 526	57%
Béreköltség	54 455	19 775	55 663	69 517	125%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	6 708	2 735	6 398	6 398	100%
Bérfelárulások	7 027	2 733	6 878	7 647	111%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	68 190	25 243	68 938	83 562	121%
Értékcsökkenési leírás	8 293	4 068	7 635	7 736	101%
Egyéb ráfordítások	32 589	17 701	37 113	19 000	51%
Költségek összesen	156 237	70 320	156 824	134 824	86%

Könyvvizsgálói vélemény

a **Kecskeméti KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság**

(6000. Kecskemét, Csányi János krt. 14.) Cg. 03-09-102506

2026. évi üzleti tervéhez

A társaság **2026. évi üzleti terv módosításának** - melynek mérleg főösszege **3.019.826 EFt, árbevétele 570.430EFt, adózás utáni eredménye 9. 490 EFt, a várható saját tőke 2.436789 EFt** - véleményezésére választott könyvvizsgálói minőségben került sor.

A társaság 2026. évi üzleti terv módosításának előterjesztését áttanulmányoztam és megállapítottam, hogy az a jelenleg ismert feltételeket és kockázatokat tartalmazza.

Amennyiben a külső és belső körülmények jelentősen nem változnak, az üzleti tervben megfogalmazott elvárások teljesíthetők.

A fenti üzleti tervet a Felügyelő Bizottságnak ezért elfogadásra javaslom.

Mivel jelen vizsgálat a Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok alapján nem minősül könyvvizsgálatnak, vagy átvilágításnak, semmilyen bizonyosságot nem állapítok meg.

Ez a vélemény csak a fentiekben pontosan meghatározott üzleti tervre vonatkozik, és nem terjed ki a társaság egyik pénzügyi kimutatásának (éves beszámolójának) egészére sem, és nem szabad más célra felhasználni.

Kecskemét, 2026. május 4.

Kovácsné Bordás Gabriella

könyvvizsgáló s.k.

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Kivonat

a KIK-FOR Kft-nél 2026. május 8-án megtartott Felügyelő Bizottsági ülésének jegyzőkönyvéből

10/2026. (V.08.) sz. FB-határozat:

A Felügyelő Bizottság megtárgyalta és az alábbi adatokkal 4 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett a tulajdonosnak elfogadásra javasolja a Társaság 2026. évi Üzleti Tervét, az abban foglalt peremfeltételekkel, mely szerint az értékesítés tervezett nettó árbevétele 570 430 E Ft, az adózás előtti eredményterv 14 240 E Ft, adózott eredményterv 9 490 E Ft; a Kft. saját tőkéjének tervezett összege 2 436 789 E Ft, 3 019 826 E Ft tervezett összegű eszköz és forrás érték mellett.

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

A jegyzőkönyvi kivonatot
hitelesítette:

Trungel Ilona
Felügyelő Bizottság s.k.

Hódiné Madari Márta
jegyzőkönyvvezető s.k.

JEGYZŐKÖNYV

Kivonat

a KIK-FOR Kft-nél 2026. május 8-án megtartott Felügyelő Bizottsági ülésének jegyzőkönyvéből

/2026. (V.08.) sz. FB-határozat:

A Felügyelő Bizottság megtárgyalta és az alábbi adatokkal 4 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett a tulajdonosnak elfogadásra javasolja a Társaság 2026. évi Üzleti Tervét, az abban foglalt peremfeltételekkel, mely szerint az értékesítés tervezett nettó árbevétele 570 430 E Ft, az adózás előtti eredményterv 20 035 E Ft, adózott eredményterv 9 490 E Ft; a Kft. saját tőkéjének tervezett összege 2 436 789 E Ft, 3 019 826 E Ft tervezett összegű eszköz és forrás érték mellett.

**Dr. Berényiné Dr. Dézsi Andrea
Felügyelő Bizottság elnöke s.k.**

**A jegyzőkönyvi kivonatot
hitelesítette:**

**Trungel Ilona
Felügyelő Bizottság s.k.**

**Hódiné Madari Márta
jegyzőkönyvvezető s.k.**