



Cégjegyzékszám: Cg.03-09-102506

Adószám: 11031600-2-03

Statisztikai számjel: 11031600 6820 113 03

ÉVES BESZÁMOLÓ
A TÁRSASÁG
2024. I. félévi
TEVÉKENYSÉGÉRŐL

Kecskemét, 2024. július 31.

Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Táblázatok a kiegészítő melléklethez

1. *számú táblázat* Mutatók a vállalkozás vagyonának, likviditásának, anyagi helyzetének átfogó elemzéséhez
2. *számú táblázat* Tárgyi eszközök és immateriális javak állományváltozása
3. *számú táblázat* Az aktív és passzív időbeli elhatárolások
4. *számú táblázat* Cash Flow kimutatás

Üzleti jelentés

Mellékletek az üzleti jelentéshez

1. *számú melléklet* Önkormányzati tulajdonú *(Közzszolgáltatási szerződés alapján kezelt)* lakáskezelési ágazat gazdálkodásának alakulása
2. *számú melléklet* Üzletvagyonállomány hasznosítása
3. *számú melléklet* Vagyonkezelési tevékenység alakulása
4. *számú melléklet* Egyéb tevékenység gazdálkodásának alakulása
5. *számú melléklet* Külsős, vállalkozási tevékenység alakulása
6. *számú melléklet* Társasházkezelés alakulása
7. *számú melléklet* Téglás utca 5. szám alatti saját tulajdonú ingatlancsoport hasznosítása
8. *számú melléklet* Mátis Kálmán utca 10. szám alatti saját tulajdonú lakótömb hasznosítása

Nyilatkozat a fennálló kötelezettségek 3 évre terjedő finanszírozásáról

Független könyvvizsgálói jelentés

Felügyelő Bizottsági határozat

Vezetői összefoglaló a 2024. I. félévi beszámolóhoz

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

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

A Társaság jelentős feladata 2015. november 1. napjától kezdődően a Közzszolgáltatási szerződés keretében végzett lakásgazdálkodás; a Kft. gyakorolja az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok bérbeadói jogait és ellátja egyéb feladatait. A Kft. tevékenységei közé tartozik az önkormányzati mezőgazdasági és egyéb művelési ágú földterületek vagyonkezelői feladatainak ellátása. **2024. I. félév fordulónapjára vonatkozóan 1260 db** (melyből 1020 db Közzszolgáltatási szerződés alapján kezelt, 240 db Homokbányán lévő) **önkormányzati tulajdonú lakás, 112 db üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítását, valamint fordulónapon 48 db társasházban 1 431 db albetét (lakás, üzlet, iroda, valamint garázs) közös képviselőt látta el a Kft., 102 db saját tulajdonú lakás kezelését, hasznosítását, felújítási munkákat végzett, valamint 337 darab tartozott a vagyonkezelés alá.**

A Kft. 2024 I. félévben nyereségesen valósította meg célkitűzéseit. Az értékesítés nettó árbevétele **636 797 E Ft**, a társaság **adózott eredménye 44 454 E Ft**.

Kiemelt gazdasági események

- A KIK-FOR Kft. ajánlatkérőként közbeszerzési eljárást indított, „**30 db üresen álló bérlakás felújítása**” tárgyban, a nyílt eljárás szabályainak alkalmazásával. Az eredményes eljárás és a 44/2023. (XII.14.) számú FB határozat felhatalmazás lehetővé tette a Kft. számára, hogy **2024. I. félévében 30 darab üresen álló bérlakás** (bruttó 215 265 E Ft összegű) **felújítását** megvalósítsa, mely csökkentette az üresen álló önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok számát. **Az ingatlanfejlesztéssel mindösszesen 1227 m² alapterületű lakóingatlan újult meg**, ebből 22 darab 809 m²a Széchenyivárosban helyezkedik el.
- A társaság a Gizella tér 1. 1. emelet 1. szám alatti iroda megnevezésű ingatlanát értékesítette. Az ingatlan igen nagy összegű fejlesztést követően vált volna kiadhatóvá, ezért a Kft. a 4/2024. (III.18) FB határozat felhatalmazása alapján értékesítette. **A társaság adózott eredményét jelentősen befolyásolta az egyéb bevételként elszámolt ingatlan értékesítés 35 806 E Ft összegű pozitív eredménye.** Az ingatlan értékesítése jelentősen hozzájárult folyamatos pozitív likviditásunk megtartásához.
- A 2024. január 1. napjától hatályos **Vagyonkezelési szerződés alapján a tulajdonos KMJV Önkormányzat 123 313 E Ft értékben adott át vagyonkezelésre területet.** A vagyonkezelő Kft. a szerződésben foglalt kötelezettségének eleget téve a 2024. évre szóló vagyongazdálkodási koncepcióját elkészítette, annak előterjesztését a Kecskemét Megyei Jogú Város Képviselőtestülete a 21/2024. (II.15.) számú KH határozatával elfogadta.
- A félév alatt is folytatódott az Online ügyintézési rendszer fejlesztése, ezzel összefüggésben az új iratkezelő rendszert is bevezette a Kft. A fejlesztések eredményeként egységesedik és egyszerűsödik az ingatlanok és bérlők adatkezelése, a bérbeadás és ügyfélelégedettség magasabb színvonalon történő ellátása érdekében, és még átláthatóbbá válik az ingatlan kezelés folyamata.
- A Kft. a félév során „**Keretszerződés karbantartásra, felújításra - 2024 (2)**” tárgyban eljárást bonyolított, melynek eredményeként 27 591 E Ft összegű munkát rendelt meg a közbeszerzés nyertes vállalkozóitól. A KIK-FOR Kft. a tárgyidőszakban a közzszolgáltatási szerződés keretében tartozó **önkormányzati tulajdonú ingatlanvagyon karbantartására 83 146 E Ft összeget**

fordított, ami a 2023. I. félévi értéket 65,8 %-kal, 33 005 E Ft-tal meghaladja. **A karbantartási költségek bázisidőszakhoz viszonyított emelkedése** nagyban **hozzájárul az üresen állási ráta jövőbeni csökkenéséhez**. A bázisidőszakhoz hasonlóan az idei üzleti év célkitűzése is az üresen állási ráta csökkenése; vagyis célunk, hogy a Kft. kezelésében lévő lakásállomány bérbeadása minél gyorsabban valósuljon meg és ebből többletbevétel realizálódjon. 2023. december 31-én 253 darab, míg 2024. I. félév fordulónapjára vonatkozóan mindösszesen 256 db (226 db közszolgáltatási szerződéssel és 30 db megbízási szerződéssel kezelt homokbányai) önkormányzati tulajdonú ingatlan állt üresen, melynek oka a bérlő elhalálása, nagyobb alapterületű albérlet vállalása, házasság felbontása, munkahelyváltozás, vidékre költözés és a folyamatban lévő felújítási/karbantartási munkálatok. A Horváth Döme körút 1. szám alatti nyugdíjasházban a bázisévben megkezdett felújításokat a lépcsőházat és a közösségi tereket érintő karbantartásokkal a tárgyidőszakban folytattuk.

- **Kiemelt gazdasági tényezőnek tekintjük az infláció alakulását.** A KSH által meghatározott fogyasztói árindex előző évhez viszonyítva 17,6%-kal emelkedett, ezen belül kiemelkedő volt a szolgáltatások, energia, fűtési árindex növekedése. Az infláció havi mértéke a tárgy időszakban változó volt. 2024. I. félévében havi szinten az előző év azonos hónapjával összehasonlítva 3,6% - 4,0% között mozgott. 2024. I. félévében a fogyasztói árindex mérsékelt (alacsony) emelkedése volt jellemző (0,7%).
- 2024. I. félévében a csökkenő tendenciájú infláció hatást gyakorolt jegybanki alapkamat alakulására. A tárgyidőszak fordulónapjáig havonta, fokozatosan 10,75%-ról 7,0 %-ra csökkent a jegybanki alapkamat mértéke. A pénzintézetek által nyújtott kedvező betéti kamatlábok hatására társaságunk a tárgyidőszak során több ízben lekötést kezdeményezett.
- A 12/2023. (V.25.) önkormányzati rendelet 2023. július 1-jei hatállyal a lakások hasznosításával összefüggő önkormányzati rendeleteket módosította, így a 22/2015. (X.22.) az önkormányzat tulajdonában álló lakóingatlanok bérletéről és elidegenítéséről és a 12/2016 (VI. 30.) önkormányzat tulajdonában lévő lakóingatlanok lakbéréről szóló önkormányzati rendelet is változott. A tárgyidőszakban két alkalommal került sor az érintett rendeletek módosítására.

A gazdálkodást befolyásoló tényezők

- 2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-ig terjedő határozott időtartamra **Közszolgáltatási szerződés keretében valósul meg** a KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő, *fordulónapra* vonatkozóan 1020 darab ingatlant számláló **lakásállomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása, valamint az ezzel összefüggésben felmerülő egyéb feladatok ellátása**. Ezen felül Homokbányán 240 db lakóingatlan - megbízási díj ellenében történő - üzemeltetése a Kft. feladata.
- A KMJV Önkormányzata költségvetéséről szóló a 4/2024. (IV.18.) önkormányzati rendelettel módosított 22/2023. (XII.7.) önkormányzati rendelet **1612241 KIK-FOR Kft. lakás és vagyonkezelői tevékenysége megnevezésű előirányzatán a működési célú támogatások soron 22 000 E Ft biztosított**. A Közszolgáltatási támogatási szerződés III. 5. pontja biztosítja a KIK-FOR Kft.-nek a tulajdonos az Önkormányzat kötelezően ellátandó feladatát (Mötv. 13. § (1) 9. pont) képező lakásgazdálkodás bevétellel nem fedezett kiadásainak kompenzálását. A 1612202 Homokbányai 240 bérlakás üzemeltetés, felújítása soron 75 000 E Ft áll rendelkezésre.
- Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között 2024. január 30. napján 2024. évre szólóan vállalkozási szerződés kötött az I. felújítási tervben szereplő önkormányzati tulajdonú 30 darab ingatlan felújítására **bruttó 203 200 E Ft összegben**, 2024. június 30-i teljesítési határidővel. Az érintett lakásoknál szakértői - statikai - vélemények alapján pótmunka elvégzése vált szükségessé, ezért a vállalkozási szerződés ellenértéke kiegészítésre került bruttó 12 065 E Ft vállalkozási díjjal. 2024. február 5-én **KMJV Önkormányzata és a KIK-FOR Kft főként lakott lakásokra vonatkozóan a 2024. évi felújítási terv I. ütemeként nettó 22 350 E Ft összegben vállalkozási szerződést kötött** egyéb felújítási munkákra. A KMJV Önkormányzata költségvetési rendeletében a 1612241 KIK-FOR lakás- és vagyonkezelői tevékenység felhalmozási kiadások előirányzatán a szükséges fedezet rendelkezésre áll. **A felújítási munkák**

hozzájárulnak a kihasználatlan ingatlanok számának mérsékléséhez, az üresen állási ráta csökkenéséhez.

- A 2015. januártól **20 db saját tulajdonú lakás bérbeadása**, üzemeltetése, parkoló bérbeadása 2016. május 1-től **40 db** lakással bővült. A lakásokat - a térség nagyvállalatával kötött bérlőkijelölési jogról szóló szerződésben foglaltaknak megfelelően - a nagyvállalat munkavállalói részére adta bérbe a Kft. Ezen szerződés - 2021. évben, további 5 évvel - meghosszabbításra került. A lakóingatlanok üzemeltetése kimagasló színvonalon működik, a bérlők és a bérlőkijelölő megelégedésére. 2019. május 13. napjától további **38 db** lakóingatlannal bővült a saját tulajdonú lakásállomány, *mely további 4 db lakóingatlannal egészült ki*; így **mindösszesen 102 db a saját tulajdonú lakóingatlanok száma.**
- **Az üzletbérbeadási tevékenységünk** - az országos előrejelzések ellenére - még mindig magas kihasználtság mellett működik.
- A társasházkezelési divízió - 2023 év végi értékkel megegyezően - a fordulónapon 48 db társasházat kezelt, **a kezelt albetétek száma 116 darabbal, 8,8%-kal emelkedett.**

A társaság **adózás előtti eredménye 55 138 E Ft.**

Az **értékesítés nettó árbevétele 636 797 E Ft.**

Az **anyagjellegű ráfordítások összege 404 753 E Ft.**

A **személyi jellegű ráfordítások tendált összértéke 226 153 E Ft.**

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

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

A lakossági (önkormányzati és homokbányai lakások) kintlévőség-állomány 16 082 E Ft, az összes lakossági követelésállomány 20 242 E Ft, köszönhetően a csekély mértékű bérleti díjaknak, illetve az előző években végrehajtott értékvesztés elszámolásának.

12/2023. (V.25.) önkormányzati rendelet 2023. július 1-jei hatállyal szabályozza a KMJV tulajdonában lévő lakások hasznosításával összefüggő önkormányzati rendeletek módosítását, így többek között rendelkezik a szociális, költség és piaci besorolású ingatlanok bérleti és egyéb díjairól. A rendelet értelmében a lakások komfortfokozat, elhelyezkedés alapján új besorolásba kerültek, valamint a szociális és költségelvonó bérbeadási fajta mellett megjelent a piaci alapon történő bérbeadás is. Az átsorolással nem érintett ingatlanok bérleti díj m² tételösszege változatlan maradt. Külön szolgáltatási díj egységes – valamennyi ingatlant érintő - egységára megszűnt, a nyújtott szolgáltatást (kapuhasználat, közös költség, felvonódíj stb.) figyelembevételével kerül megállapításra és a bérlők számára kiszámlázásra.

A Rendelet értelmében a költségelven bérbeadott lakás legmagasabb bérleti egységára 946 Ft/m²/hó. Jelenleg **a piaci elven** bérbeadott ingatlanok esetében **946 Ft/m²/hó - 2 200 Ft/m²/hó** között alakul a bérleti díj egységára. A KSH által közzé tett lakbérindex adatai alapján a lakások piaci bérletének átlagára 2403 - 2702 Ft/m²/hó között alakult az időszak alatt.

Kötelezettségek értéke 686 835 E Ft, a bázisidőszakhoz képest 52,4 %-kal nőtt. *Részletes adatokat a Kiegészítő melléklet tartalmaz.*

A **saját tőke** növekedése 4, %, összege az előző félévi 2 086 142 E Ft-ról és az évvégi 2 135 760 E Ft-ról 2 180 215 E Ft-ra növekedett.

Az **EBITDA mutató** - *üzleti eredmény + értékcsökkenés* - a tevékenység jövedelemtermelő képességét fejezi ki. A mutató a 2023 I. félévi 76 016 E Ft-ról 86 441 E Ft-ra emelkedett 2024. I. félévben.

Az eszközarányos mutató (ROA) - *az adózott eredmény és az eszközök aránya* - a cégre jellemző 1,41%-os értéket mutatja. A Kft. az ingatlanbérbeadási üzletágazatnak 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 2024. I. félévben 2,04 %-ra változott, a 2023. I. félévi 2,12 %-ról.

Az árbevétel arányos jövedelmezőség mutató (ROS) - az adózott eredmény, a nettó árbevétel és egyéb bevétel összegének aránya - értéke a tárgyidőszakban 6,01 %.

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

2024. I. félévében a mutatókat erőteljesen, pozitívan befolyásolta a tárgyi eszközként nyilvántartott - Gizella tér 1. szám alatti ingatlan - értékesítése.

Az év során a **cég fizetőképessége folyamatosan biztosított volt. Félév végére 83 453 E Ft pénzeszköz realizálódott.** A pénzügyi helyzet fenntartható volt a tárgyidőszakban. A *likviditási mutató* (forgóeszközök aránya a rövidlejáratú kötelezettséghez) 39,98 %; társaságunk az időszak során elkülönített pénzeszközzel is rendelkezett. Cégünk kihasználta a pénzintézeti pénzeszköz állományra vonatkozó a még mindig magas pénzpiaci kamatláb adta lekötési lehetőségeket.

A Kft. **foglalkoztatotti létszáma** 2024. I. félévben **62,94 fő** volt, melyből teljes munkaidőben foglalkoztatott 58,03 fő, nem teljes munkaidőben foglalkoztatott 4,74 fő volt, duális hallgató 0,17 fő; ezen *felül* 2 fő megbízásos jogviszonyú és 5 fő Felügyelő Bizottsági tag kísérté figyelemmel a Kft. munkáját.

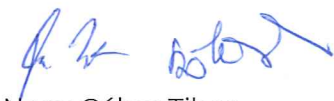

A Kft. 2024. I. félévben is törvényi előírásokat, kialakított belső szabályzatokat, a szerződéses kötelezettségeit figyelembe véve, jogosultságait érvényesítve járt el.

A Kft. szerződéses kapcsolatai a tulajdonos önkormányzattal rendezettek. A tulajdonos önkormányzattal szemben fennálló **hosszú lejáratú kötelezettségünk 207 638 E Ft**, amely a vagyonkezelésbe adott 207 638 E Ft értékű földterületekkel és 17 088 E Ft értékű ingatlanokkal, 7 743 E Ft egyéb építményekkel, 628 E Ft egyéb berendezésekkel, valamint 628 E Ft vagyoni értékű joggal kapcsolatos vagyonkezelői kötelezettségéből adódik.

Cégünk szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázis nyilvántartásban, adó és egyéb fizetési kötelezettségeit folyamatosan teljesíti, adó és egyéb köztartozásunk nincs. Társaságunk évente 14-féle adócímen mintegy 149 481 E Ft-ot a központi költségvetésbe, míg a 7-féle helyi adónemekre összesen 9 183 E Ft-ot teljesített a félév során.


Tulajdonosi, hivatali belső ellenőrzés, hatósági ellenőrzés nem volt 2024 I. félévben. A felügyelő bizottsági ellenőrzések munkaterv szerint megvalósultak. A felügyelő bizottság 15 határozatot hozott a félév során, *a bázisévben 47 darab volt.*

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


Nagy Gábor Tibor
ügyvezető igazgató 

adatok E Ft-ban

Ssz.	Tétel megnevezése	2023. I. félévi TÉNY (O)	2023. évi TÉNY	2024. évi üzleti TERV (T)	2024. I. félévi TÉNY (I)	Index % 2024. I. félévi TÉNY (I) / 2023. I. félévi TÉNY (O)	Index % 2024. I. félévi TÉNY (I) / 2024. évi TERV (T)
A.	Befektetett eszközök	2 632 878	2 592 370	2 596 839	2 704 202	102,7%	104,1%
I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	13 918	12 144	16 119	14 561	104,6%	90,3%
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	10 505	9 083	14 083	12 298	117,1%	
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke						
3.	Vagyoni értékű jogok	3 413	3 061	2 036	2 263	66,3%	111,1%
4.	Szellemi termékek						
5.	Üzleti vagy cégérték						
6.	Immateriális javakra adott előlegek						
7.	Immateriális javak érték helyesbítése						
II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	2 027 493	2 007 324	2 007 818	2 116 739	104,4%	105,4%
1.	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 983 185	1 965 622	1 971 177	2 075 283	104,6%	105,3%
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	15 873	16 124	16 199	14 335	90,3%	88,5%
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	25 993	25 553	20 442	27 096	104,2%	132,6%
5.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	2 442	25		25	1,0%	
6.	Beruházásokra adott előlegek						
7.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése						
III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	591 467	572 902	572 902	572 902	96,9%	100,0%
1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	579 167	560 602	560 602	560 602		100,0%
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%
6.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló váll-ban						
7.	Egyéb tartósan adott kölcsön						
8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír						
9.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése						
10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete						
B.	Forgóeszközök	142 498	236 722	124 529	176 501	123,9%	141,7%
I.	KÉSZLETEK	1 599	1 112	560	519	32,5%	92,7%
1.	Anyagok	314	655	250	294	93,6%	117,6%
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek		216				
4.	Késztermékek						
5.	Áruk	1 285	241	310	225	17,5%	72,6%
6.	Készletekre adott előlegek						
II.	KÖVETELÉSEK	51 300	37 028	44 374	92 529	180,4%	208,5%
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	43 340	28 316	35 982	24 525	56,6%	68,2%
2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben				18 376		
3.	Követeléses jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló vállalkozással szemben	225			1 135		
4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozással szemben						
5.	Váltókövetelések						
6.	Egyéb követelések	7 735	8 712	8 392	48 493	626,9%	577,8%
7.	Követelések értékelési különbözete						
8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete						
III.	ÉRTÉKPAPÍROK						
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	89 599	198 582	79 595	83 453	93,1%	104,8%
1.	Pénztár, csekkek	289	152	276	100	34,6%	36,2%
2.	Bankbetétek	89 310	198 430	79 319	83 353	93,3%	105,1%
C.	Aktív időbeli elhatárolások	101 732	55 565	74 269	266 197	261,7%	358,4%
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	98 441	52 281	71 608	261 545	265,7%	365,2%
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3 291	3 284	2 661	4 652	141,4%	174,8%
3.	Halasztott ráfordítások						
	ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	2 877 108	2 884 657	2 795 637	3 146 900	109,4%	112,6%


Nagy Gábor Tibor
ügyvezető igazgató

Mérleg
PASSZÍVÁK
2024. I. félév


adatok E Ft-ban

Ssz.	Tétel megnevezése	2023. I. félévi TÉNY (0)	2023. évi TÉNY	2024. évi üzleti TERV (T)	2024. I. félévi TÉNY (1)	Index % 2024. I. félévi TÉNY (1) / 2024. I. félévi TÉNY (0)	Index % 2024. I. félévi TÉNY (1) / 2024. évi TERV (T)
D.	Saját tőke	2 086 142	2 135 760	2 144 559	2 180 215	104,5%	101,7%
I.	JEGYZETT TŐKE	1 574 990	1 574 990	1 574 990	1 574 990	100,0%	100,0%
II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)						
III.	TŐKETARTALÉK	27 519	27 519	27 519	27 519	100,0%	100,0%
IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	359 784	405 589	498 348	499 619	138,9%	100,3%
V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	79 564	33 759	34 903	33 633	42,3%	96,4%
VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK						
1.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka						
2.	Valós értékelés értékelési tartaléka						
VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	44 285	93 903	8 799	44 454	100,4%	505,2%
E.	Céltartalékok	23 841	5 717	5 717	5 717	24,0%	100,0%
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	23 841	5 717	5 717	5 717	24,0%	100,0%
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre						
3.	Egyéb céltartalék						
F.	Kötelezettségek	450 547	425 300	418 838	686 835	152,4%	164,0%
I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK						
II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	132 337	124 927	201 502	245 390	185,4%	121,8%
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök						
2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények						
3.	Tartozások kötvénykibocsátásból						
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	5 704	1 552		1 552	27,2%	
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek						
6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben						
7.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló váll. szemben	6 200	6 200		6 200		
8.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban álló váll. szemben						
9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	120 433	117 175	201 502	237 638	197,3%	117,9%
III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	318 210	300 373	217 336	441 445	138,7%	203,1%
1.	Rövid lejáratú kölcsönök						
	- ebből: az átváltoztatható és változó kötvények						
2.	Rövid lejáratú hitelek	2 031	4 030		1 762	86,8%	
3.	Vevőktől kapott előlegek	127 513	31 210	45 625	85 579	67,1%	187,6%
4.	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból (szállítók)	29 924	81 444	60 133	141 806	473,9%	235,8%
5.	Váltótartozások						
6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				14 413		
7.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló váll-ban	3 100	3 100	6 200			
8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban álló váll-ban						
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	155 642	180 589	105 378	197 885	127,1%	187,8%
10.	Kötelezettségek értékelési különbözete						
	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete						
G.	Passzív időbeli elhatárolások (104. - 106. sorok)	316 578	317 880	226 523	274 133	86,6%	121,0%
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	219 907	195 339	155 674	179 149	81,5%	115,1%
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	11 734	38 654	14 955	12 130	103,4%	81,1%
3.	Halasztott bevételek	84 937	83 887	55 894	82 854	97,5%	148,2%
	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	2 877 108	2 884 657	2 795 637	3 146 900	109,4%	112,6%


Nagy Gábor Tibor
ügyvezető igazgató

adatok E Ft-ban

Ssz.	Tétel megnevezése	2023. I. félévi TÉNY (0)	2023. évi TÉNY	2024. évi üzleti TERV (T)	2024. I. félévi TÉNY (I)	Index % 2024. I. félévi TÉNY (I) / 2023. I. félévi TÉNY (0)	Index % 2024. I. félévi TÉNY (I) / 2024. évi TERV (T)
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	430 576	1 036 944	1 086 062	636 797	147,89%	58,63%
02.	Export értékesítés nettó árbevétele						
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)	430 576	1 036 944	1 086 062	636 797	147,89%	58,63%
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-823	-607	-216	-216		
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	673	1 863		1 114	165,53%	
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)	-150	1 256	-216	898		
III.	Egyéb bevételek	87 690	217 262	157 095	102 505	116,89%	65,25%
	<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>		2 944	2 495	1 575		63,13%
05.	Anyag- és energia költség	3 447	53 065	107 094	44 736	1297,82%	41,77%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	151 534	410 210	483 446	326 267	215,31%	67,49%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	11 038	17 516	20 013	8 123	73,59%	40,59%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	409	377	98	25	6,11%	25,44%
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	9 180	30 854	41 701	25 602	278,89%	61,39%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)	175 608	512 022	652 353	404 753	230,49%	62,05%
10.	Bérlő költség	182 757	386 585	403 092	188 776	103,29%	46,83%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	13 513	34 929	21 102	15 057	111,43%	71,35%
12.	Bérlő költségek	21 153	45 275	52 922	22 320	105,52%	42,18%
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. + 12.)	217 423	466 789	477 116	226 153	104,02%	47,40%
VI.	Értéksökkenési leírás	29 188	61 918	55 428	32 867	112,60%	59,30%
VII.	Egyéb ráfordítások	52 069	97 163	47 777	22 853	43,89%	47,83%
	<i>Ebből: értékvesztés</i>		14 868	7 069			
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I. ± II. + III. - IV. - V. - VI. - VII.)	43 828	117 570	10 267	53 574	122,24%	521,79%
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés						
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek						
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek						
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	5 468	6 527	1 139	1 837	33,60%	161,28%
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei						
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13. + 14. + 15. + 16. + 17.)	5 468	6 527	1 139	1 837	33,60%	161,28%
18.	Részesedésekből származó ráfordítások						
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások						
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	682	1 075	369	273	40,03%	73,98%
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott bankkölcsönök, bankbetétek értékvesztése		18 565				
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai						
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18. + 19. + 20. + 21. + 22.)	682	19 640	369	273	40,03%	73,98%
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)	4 786	-13 113	770	1 564	32,68%	203,12%
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A. ±B.)	48 614	104 457	11 037	55 138	113,42%	499,56%
X.	Adófizetési kötelezettség	4 329	10 554	2 238	10 684	246,80%	477,39%
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C. - X.)	44 285	93 903	8 799	44 454	100,38%	505,20%


Nagy Gábor Tibor
ügyvezető igazgató

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
2024. I. félévi beszámolójához

A kiegészítő melléklet szerepe a számviteli törvény 88. § (1) pontja értelmében, hogy számszerű adatokat és szöveges magyarázatot adjon a vállalkozó vagyoni, pénzügyi helyzetének, működése eredményének megbízható és valós bemutatásához a tulajdonosok, a befektetők és a hitelezők számára.

A számviteli törvény 88. § - 94/A. §-a tételesen felsorolja a kiegészítő melléklet kötelező tartalmát.

I. Általános rész

A társaság bemutatása, cégadatok

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

Rövidített név: KIK-FOR Kft.

A társaság cégjegyzékszám: Cg. 03-09-102506

A cég adószáma: 11031600-2-03

A cég statisztikai számjele: 11031600 6820 113 03

A létesítő okirat kelte: 1993. október 1.

A vállalkozás tulajdonosa 100 %-ban: Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata

6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.

Képviseli: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester

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

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

Fő tevékenysége: saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (TEAOR 68.20 '08)

Egyéb kiemelt tevékenységek:

- ingatlankezelés TEAOR 68.32 '08
- építményüzemeltetés TEAOR 81.20 '08
- saját tulajdonú ingatlan adásvétele TEAOR 68.10 '08
- mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás TEAOR 71.12 '08
- szakipari munkák végzése TEAOR 43.11 '08, 43.12 '08, 43.21 '08, 43.31 '08, 43.33 '08, 43.34 '08, 43.99 '08.

Társaság törzstőkéje: 1 574 990 E Ft.

A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 163/2021. (XII.16.) határozatával úgy döntött, hogy a kizárólagos tulajdonában álló KIK-FOR Kft. törzstőkéjét 1 574 990 E Ft-ra felemeli nem pénzbeli hozzájárulás szolgáltatásával. A törzstőke-emelés apportálás összege 555 400 E Ft. Az apport tárgyat képező lakóingatlanokat 2022. január 13. napjával az apportáló a Kft rendelkezésére bocsátotta.

A vállalkozás jogi képviseletét ellátók: dr. Rakonczay Éva, dr. Temesváry Zita ügyvéd, valamint Szíjj és Társai Ügyvédi Iroda látja el.

A Kft. Felügyelő Bizottságában az önkormányzatot, mint tulajdonost Király József, Pásztai András, Nagy Szilveszter, Szabó Mihályné és Trungel Ilona képviseli.

A vállalkozás képviseletére jogosult: Nagy Gábor Tibor ügyvezető igazgató, önállóan

(lakcíme: 6000 Kecskemét, Belsőnyír tanya 112.), illetve

Szöllősi-Varga Tünde Valéria (lakcíme: 6000 Kecskemét, Semmelweis utca 18.) **és Dobosi Zolt Richárd** (lakcíme: 6000 Kecskemét, Szolnoki hegy tanya 32.) **együttesen.**

A Kft. kettős könyvvezetésre kötelezett. A társaság éves nettó árbevétele az üzleti évet megelőző két üzleti év átlagában meghaladja a 300 M Ft-ot, és az üzleti évet megelőző két év átlagában az átlagosan foglalkoztatottak száma meghaladja az 50 főt, így az **éves beszámoló készítésére** és a jogszabályi előírás alapján **könyvvizsgálatra kötelezett.**

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

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy:

Szöllősi-Varga Tünde Valéria gazdasági vezető (közgazdász, mérlegképes könyvelő) (an.: Lugosi Valéria, lakcíme: 6000 Kecskemét, Semmelweis utca 18.) PM regisztrációs száma: 137128, igazolvány száma: 11322, szakirány: vállalkozási szak.

A 2024. I. félévi mérlegfőösszeg 3 146 900 E Ft, amely 9,4 %-kal magasabb a 2023. I. félévi mérlegfőösszeg értékénél.

2024. I. félévben a Társaság nettó árbevétele 636 797 E Ft, melynek 49,6 %-a Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt önkormányzati tulajdonú lakáskezelési ágazat, 22,4 %-a üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítása, 16,2 %-a egyéb tevékenység (főként a homokbányai lakások bérbeadása, fűtés-melegvíz szolgáltatás), 1,9 %-a vagyonkezelési tevékenység, 4,5 %-a Téglás utca 5. szám alatti saját tulajdonú ingatlan ágazat, 2,5%-a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti ingatlanbérbeadási tevékenység, 0,8 %-a külsős vállalkozási tevékenység (megrendelésre végzett munkák), 2,1 %-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 2024. június 30-án

- a) Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, 6000 Kecskemét, Kossuth tér 1., mint tulajdonos,
 - KIK-FOR Kft., mint 100%-os önkormányzati tulajdonú társaság
 - Kecskeméti Városfejlesztő Kft., 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14.
 - Kecskeméti Városgazdasági Nonprofit Kft., 6000 Kecskemét, Béke fasor 71/A.
 - Kecskeméti Városüzemeltetési Nonprofit Kft., 6000 Kecskemét, Béke fasor 71/A.
 - Kecskeméti Tervostar 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 J. krt. 14., melynek 51,8%-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft.
- c) Városi Bérlet Kft., 6000. Kecskemét, Csányi János körút 14., melynek 51,69%-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft. 2022. július 4-től
- d) Városi Zöld Eszköz Kft., 6000. Kecskemét, Csányi János körút 14., melynek 50,82%-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft. 2022. december 8-ától,
- e) Városi Útfenntartási Eszközök Kft., 6000. Kecskemét, Csányi János krt.14., melynek 50,82 %-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft szintén 2022. december 8-tól.
- f) Városi Lakópark Kft., 6000. Kecskemét, Csányi János körút 14., melynek 50,82%-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft. 2023. március 30.-tól
- g) Városi Társasházépítési Kft., 6000. Kecskemét, Csányi János krt.14., melynek 50,79 %-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft. 2023. április 4-től.

A Kft. tevékenységi körének, főbb feladatainak bemutatása

- a tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata elvárásainak megfelelően a **bérletköltségek költségvetésének üzemeltetése,**
- a cég tulajdonában lévő **üzlet-, iroda- és egyéb helyiségek nyereséges, hatékony működtetése, illetve hasznosítása,**
- az önkormányzati **földterületek vagyonkezelői feladatainak** végrehajtása,
- **társasházkezelési feladatok** ellátása,
- **épületüzemeltetési feladatok** teljesítése,
- nyereségorientált **külső vállalkozási tevékenység** végzése.

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

A vállalkozás számviteli politikájának főbb vonásai

A KIK-FOR Kft. Számviteli Politikája és Értékelési Szabályzata a 2000. évi C. számú számviteli törvény előírásai alapján készült. A törvény változásaival a Szabályzatot is folyamatosan módosítottuk.

A Kft. a **következetesség és összemérés elvét betartva készíti el** a kiegészítő mellékletet.

A törvény nyújtotta választási lehetőségek közül a 8. § (2) bekezdésében meghatározott „A” változatú éves beszámoló formát alkalmazzuk, melyet kettős könyvvitellel támasztunk alá.

A beszámoló adatai összehasonlíthatók a bázisidőszak adataival. Társaságunk évi 2 alkalommal (VI.30. és XII.31.) a kettős könyvviteli rendszerében rögzített adatok alapján beszámolót készít.

Üzleti évnek tekintjük a január 1-től december 31-ig terjedő időszakot.

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

Az év végi mérlegkészítés időpontja január 31., a **féléves mérlegkészítés időpontja július 31.**

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

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

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

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

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 - költségnekem 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 hitelek kamatát mutatjuk ki.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételnek, költségnek, ráfordításnak tekintjük a mérlegfőösszeg 10%-át meghaladó tételeket.

Amortizációs politika

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

Az értékcsökkenést költségként az aktiválás időpontjától a tárgyév végéig, az egy évre megállapított érték időarányos részét havonta 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 **vagyon értékű jog**ként tartjuk nyilván a használati jogokat, valamint a szoftver termékek (Nexon bér, Andoc Dokumentum-, irat- és folyamatkezelő rendszer, LIBRA 6i könyvviteli és egyéb irodai szoftverek) 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. Szintén alapítás-átszervezésként tartjuk nyilván a 2023. I. félévében megkezdett Online ügyintézési rendszer kialakításának a 2024. I. félévi folytatását.

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 **6 db társaságban** van tartós részesedése.

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

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

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

Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)

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

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

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

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

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: 2015 július 1-én vagyonkezelésbe átvett irodák bevételeiben megtérülő értékcsökkenés összegén felül több esetben az elmúlt évek fejlesztéseivel kapcsolatban lekötött tartalékot képzünk. Lekötött tartalékot határoztunk meg az Andoc Dokumentum-, irat és folyamatkezelő rendszer bővítéséhez kapcsolódó iktató-, szerződésnyilvántartó- és műszakmodul összegére, továbbá a Nexon Port kialakításával, bevezetésével és a társaság új arculatának kialakításával kapcsolatban képzett alapítás és átszervezés értékére. A 2022. évben a törvényi előírásoknak megfelelően képzett, de a 2023 és 2024. I. félévében még fel nem használt fejlesztési tartalék összegével kapcsolatban tartunk nyilván még lekötött tartalékot. 2023 és 2024 I. félévében képeztük az alapítás-átszervezésként nyilvántartott on-line rendszer kiépítésével kapcsolatban elszámolt lekötött tartalékot.

Céltartalék: az adózás előtti eredmény terhére képzett összeg, mely harmadik féllel szembeni fizetési kötelezettségekre képzett – többek között garanciális kötelezettségvállalásra - 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 2024. I. félévi, 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

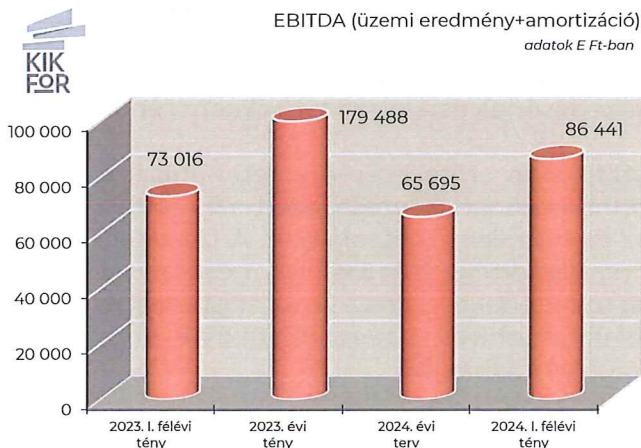
A vagyonkezelési joggal átvett ingatlanokat az eszközök között tartjuk nyilván, az önkormányzat ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartásával egyeztetett értéken. A felmerült gazdasági eseményeket könyveljük, és a beszámoló kiegészítő mellékletében külön szerepeltetjük. Az eszközökről a tárgyévet követő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

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

KIK-FOR Kft, mint vagyonkezelő éves összesített és részletezett pénzügyi elszámolást készít évi 4 alkalommal, valamint évi 1 alkalommal (VI. 30. és XII. 31.) kettős könyvvitel rendszerében rögzített adatok alapján beszámolót készít.

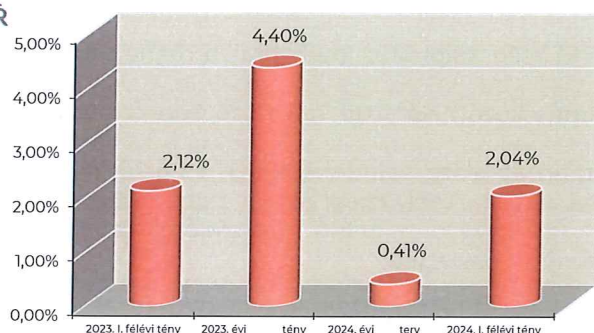
A beszámoló tartalmazza az ágazat bevételeit, valamint a közvetlen költségek alapján készült utókalkulációt, és az adózás előtti eredményt.

A Kft. vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének elemző bemutatása (1. számú táblázat)



EBITDA mutató (üzemi eredmény + amortizáció) a tevékenység jövedelemtermelő képességét fejezi ki. Ez az érték a 2023 I. félévben kimutatott 73 016 E Ft-ról, 2024 I. félévre 86 441 E Ft-ra növekedett. A 2024. I. félévi **magasabb árbevétel és egyéb bevétel hatott** az EBITDA mutató összegére is.

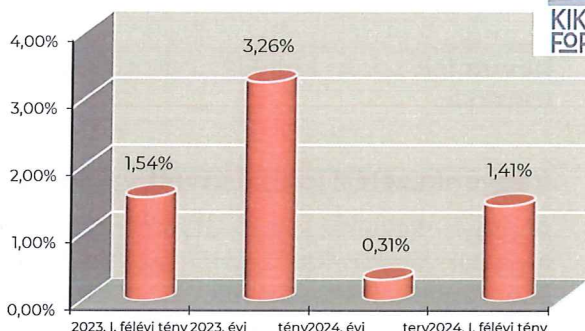
ROE (adózott eredmény/saját tőke)



A tőke működtetés jövedelmezőségét mérő mutató (ROE) az előző félév 2,12%-os értékhez képest 2,04 %-ra változott. A saját tőke működtetés hatékonysága azt mutatja meg, hogy a Kft. milyen jövedelmezően gyarapította saját tőkéjét.

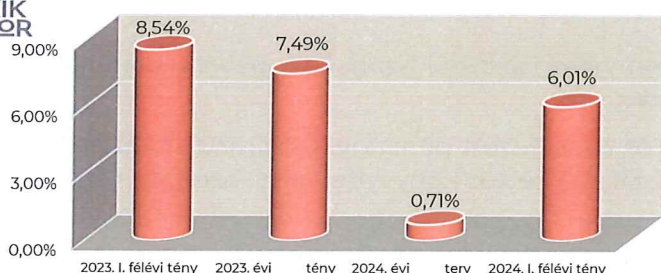
Az eszközarányos jövedelmezőség mutató (ROA) a lekötött eszközök működtetésének hatékonyságát mérő mutató az előző félévi 1,54%-ról 1,41 %-ra módosult. A Kft. teljes eszközállománya átlagosan 1,41%-os hozamot biztosított 2024. I. félévben.

ROA (adózott eredmény/eszközök)



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 félévi 8,54%-ról 6,01%-ra változott, a bevételek

ROS (adózott eredmény / nettó árbevétel + egyéb bevétel)



növekvő hatásaként.

A tőkeszerkezet mutató 21,83 %, az idegen tőke aránya az összes forráshoz képest emelkedett elmúlt években. A negatív változás főként a vagyonkezelés kapcsán elszámolt hosszú lejáratú kötelezettség megnövekedett értékével magyarázható.

Az élőmunka termelékenysége (nettó árbevétel és létszám aránya) 2023. I. félévben 6 811 E Ft/fő, míg 2024. I. félévben 10 118 E Ft/fő-re nőtt az árbevétel növekedésének és a létszám csökkenésének következményeként.

A félévi mérleg fordulónapjára számított likviditási mutatókban erőteljesen érezteti hatását a KMJV Önkormányzatának közszolgáltatási szerződés szerinti utófinanszírozása, ezért a likviditási mutatók jelentős mértékű javulása prognosztizálható az év hátralévő időszakában. A likviditási mutatók félévi alakulását kedvezően befolyásolta az ingatlanértékesítés befolyó bevétele. A Társaság a pénzügyi folyamatok hatékony menedzselését tovább folytatja és a követelésbehajtás eredményességét is tovább kívánja javítani. Folyószámlahitel lehívás a tárgyidőszakban nem történt, a mérleg fordulónapján nem rendelkezett a Kft folyószámlahittel.

A Kft. likviditási gyorsráta mutatója a bázis félévhez képest 44,28%-ról bázis év végére 78,43%-ra, majd tárgy félév fordulónapjára romlott, 39,86%-ra változott, a szállítói kötelezettség és a vevőktől kapott előleg állomány növekedésének hatására.

Az adósságfedezeti mutató 34,61%-ra változott, az eladósodottság értéke továbbra is elfogadható. A hosszú lejáratú hitelek törlesztő részleteire és kamataira a fedezet biztosított. A tőkeszerkezeti és eladósodottsági mutatók értéke megfelelő, kiegyensúlyozottnak tekinthető.

Az egyes mérlegtételekhez kapcsolódó kiegészítések

Eszközök, aktívák

Az eszközök leltározására csak év végén kerül sor, az eszközök analitikus egyeztetése a mérlegkészítésig megtörtént. **A fordulónapi mérlegfőösszeg 3 146 900 E Ft, amely 9,4%-os növekedést mutat az előző félévihez képest.**

A befektetett eszközök összértéke a 2023. I. félévi adathoz viszonyítva 2,7 %-kal nőtt. A számviteli törvényben előírt szerkezetű állományváltozás kimutatását (befektetett eszköz tükör) a 2. számú táblázat tartalmazza.

Az elszámolt 32 867 E Ft-os értékcsökkenéssel szemben a befejezetlen beruházások, felújítások összértéke 2024. I. félévben 25 E Ft, míg aktiválásra, átsorolásra, üzembe helyezésre **44 963 E Ft beruházás, felújítás** került. KMJV Önkormányzata 103 298 E Ft összegű vagyonkezelésbe sorolt földterületet adott kezelésbe a Kft-nek 2024. január 1. napján és 19 979 E Ft összegben egyéb ingatlant.

I. Az immateriális javak összege 14 561 E Ft. Itt tartjuk nyilván a cégnél alkalmazott szoftverek felhasználási jogosultságát 2 263 E Ft értékben, az Andoc Dokumentum-, irat- és folyamatkezelési, szerződéskezelési, illetve munkalapkezelői modult, a Nexon Port bevezetési díját, valamint az új arculat kialakításával, bevezetésével kapcsolatos díjat, illetve az online ügyintézési rendszer kiépítéséhez kapcsolódóan felmerült 12 298 E Ft összeget. Az online ügyfélszolgálati rendszer fejlesztése eredményeként átlátható, ügyfélbarát szolgáltatás kerül bevezetésre. E rendszer kialakításának második szakaszát **1 500 E Ft** értékű fejlesztéssel valósítottuk meg a félév során. Új iratkezelő szoftver került bevezetésre **3 500 E Ft** összegben.

Megnevezés	adatok E Ft-ban				
	2023. I. félév	Összetétel %	2024. I. félév	Összetétel %	Változás %-a
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	10 505	75,5%	12 298	84,5%	117,1%
Vagyoni értékű jogok	3 413	24,5%	2 263	15,5%	66,3%
Összesen	13 918	100,0%	14 561	100,0%	104,6%

II. Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök nettó értéke a mérlegforduló napon 2 116 739 E Ft, mely 4,4 %-kal magasabb az előző félévi értéknél, mivel Társaságunk a vagyonkezelési szerződés módosításának eredményeképpen 2024. január 01. napján több ingatlan vonatkozásában is vagyonkezelői jogot kapott, **123 313 E Ft** összegben. Gépjármű állományunk bővítése valósult meg a vagyonkezelésbe kapott ingatlanok könnyebb helyszíni bejárása céljából **3 314 E Ft** bekerülési értékben. 2024. I. félévében zömében kisértékű tárgyeszköz-beszerezés történt, illetve üzleteinken is csak a legszükségesebb felújításokat eszközöltük **8 582 E Ft** bekerülési értékkel, saját tulajdonú lakóingatlanokban **2 288 E Ft** összegű volt a megvalósított felújítás.

Megnevezés	adatok E Ft-ban				
	2023. I. félév	Összetétel %	2024. I. félév	Összetétel %	Változás %-a
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 983 185	97,8%	2 075 283	98,0%	104,6%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	15 873	0,8%	14 335	0,7%	90,3%
Ebből: Vagyonkezelésbe átvett földterület	111 329		207 352		
Ebből: Vagyonkezelésbe kapott ingatlanok	7 271		14 935		
Ebből: Vagyonkezelt egyéb építmény	0		7 645		
Ebből: Vagyonkezelt ingatlan vagyoni értékű joga	0		4 773		
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	25 993	1,3%	27 096	1,3%	104,2%
Ebből: Vagyonkezelt berendezések, felszerelések	0		571		
Befejezetlen beruházások, felújítások	2 442	0,1%	25	0,0%	1,0%
Beruházásra adott előlegek	0	0,0%	0		
Összesen	2 027 493	100,0%	2 116 739	100,0%	104,4%

Félév végén a **beruházások, felújítások befejezetlen állománya 25 E Ft,** mely a Rákóczi út 6. szám alatti üzlet megkezdett energetikai felújítása.

III. Befektetett pénzügyi eszközök

Egyéb tartós részesedések: A Kft-nek 2021. év fordulónapján egy társaságban, a Kecskeméti Lapok Kft-ben (cégjegyzékszám: 03-09-009060, székhely: 6000 Kecskemét, Csányi János krt. 14.) volt tartós részesedése, melynek nyilvántartási értéke **12 300 E Ft.** A tulajdonban lévő 17 000 E Ft értékű törzsbetét alapján részesedése 51,83% (1 700 db / 3 280 db szavazati arány mellett), a társaságra

többségi befolyást gyakorol. A Kft. jegyzett tőkéjének összege 32 800 E Ft. Az Alföldi Lapok Kft. tulajdonosa a Kecskeméti Lapok Kft., így a KIK-FOR Kft. közvetetten *meghatározó befolyást képes* gyakorolni a 3 000 E Ft-os jegyzett tőkével rendelkező cégre.

A KIK-FOR Kft. 2022. évben 3 társaságban szerzett 50%-ot meghaladó tulajdonosi részesedést. A Városi Bér lakás Kft. (cégjegyzékszám: 03-09-135605, székhely: Kecskemét, Csányi János krt. 14.) alapvető célja a tulajdonában lévő ingatlanok felújítása és piaci alapon történő bérbeadása. A KIK-FOR Kft. 20 700 E Ft tőkéjű társaságba befektetésként, a jegyzett tőke emeléseként **10 700 E Ft apportértéket**, a társaság tőketartalékába **544 700 E Ft** értékű ingatlant bocsátott rendelkezésre vagyoni hozzájárulásként. A 2 070 szavazati jogból a KIK-FOR Kft-re 1 070 szavazat jut.

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

A KIK-FOR Kft. 2023. I. félévben 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 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 szavazati jogból 5079 db szavazatszám tartozik cégünkhöz.

A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlése a 23/2023, (II.16.) határozatával jóváhagyta a **Városi Lakópark Kft.** (cégjegyzékszám: 03-09-136401, székhely: Kecskemét, Csányi János krt. 14.) létrehozását, melynek alapvető célja Kecskemét 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 KIKFOR Kft-re 310 szavazat tartozik.

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

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

Tartósan vagy egyéb tartósan adott kölcsön adatok E Ft-ban

Társaság neve	2023. évi saját tőke	Jegyzett tőke	2023. évi mérlegfőösszeg	KIK-FOR szavazatok aránya	KIK-FOR részesedés aránya	Adózott eredmény	Eredménytartalék	Tőketartalék	Értékelési tartalék
Kecskeméti Lapok Kft.	25 465	32 800	34 195	1700/3280	52,00%	-1 333	-18 852	0	12 850
Városi Bér lakás Kft.	548 940	20 700	1 072 609	1070/2070	51,69%	-4 895	-11 565	544 700	0
Városi Zöld Eszköz Kft.	110 647	6 100	1 116 147	310/610	50,82%	63 224	-5 577	50 000	0
Városi Útfenntartási Eszközök Kft.	120 140	6 100	1 186 797	310/610	50,82%	68 720	-1 580	50 000	0
Városi Lakópark Kft.	42 109	6 100	517 900	310/610	50,82%	8 797	-1 188	31 500	0
Városi Társasházépítési Kft.	35 600	6 300	523 749	5079/10000	50,79%	8 308	-1 175	22 167	0
Összesen	882 901	78 100	4 451 397			142 821	-39 937	698 367	12 850

Tartósan vagy egyéb tartósan adott kölcsön rovaton 0 Ft szerepel.

B. A forgóeszközök összértéke 2023. I. félév fordulónapjához viszonyítva 142 498 E Ft-ról **176 501 E Ft-ra emelkedett**, melynek fő oka az egyéb követelések mérleg főtételsor értékének növekedése.

I. A készletek értéke 1 599 E Ft-ról, 519 E Ft-ra csökkent. A készletekből az anyagok értéke 294 E Ft, míg az áruké 225 E Ft.

II. A Követelések összege a mérleg fordulónapon **92 529 E Ft**, mely 80,4 %-os emelkedés a bázisidőszakhoz viszonyítva.

A **vevőállomány** értékének változása nem számottevő, a mérlegben 43 565 E Ft-ról **44 036 E Ft-ra** módosult az előző félévhez képest. (1,6%)

A **lakossági bruttó vevőállomány** 14,62%-kal csökkent 2023. I. félévéhez képest. A lakossági vevőállományra elszámolt értékvesztés összegét a fennálló és a pénzügyileg nem rendezett követeléseknél számolta el a társaság a bázis év végén. *Értékvesztés elszámolására és a követelés könyv szerinti értéke és a várhatóan megtérülő összeg közötti pozitív különbség esetén visszaírásra év végén kerül sor.* A kedvező változás a bérlők fizetési hajlandóságának és a behajtási tevékenység pozitív eredményével magyarázható. **Tárgyidőszakban követelés kivezetés nem történt.**

Az **üzletek bruttó vevőállománya** jelentősen emelkedett a 2023. év június 30.-i kintlévőséghez képest. Társaságunk évek óta következetes eljárásrendet követ, mely alapján azon bérlőket, akik a fizetési határidőt követő 8. napon nem tettek eleget tárgyhavi fizetési kötelezettségüknek, telefonon vagy e-mailen, illetve fizetési emlékeztető küldésével keressük fel. **A kintlévőségállomány megemelkedett összegét pár bérlő előnytelen fizetési morálja indokolja.** A tárgyidőszakban a végrehajtási eljárásunk eredményeként 1 575 E Ft értékvesztés került visszaírásra.

A vagyonkezelésbe vett eszközök bruttó vevőállományának összege 1 342 E Ft-tal, csökkent a 2023. I. félévéhez képest, melynek fő tétele a KMJV Önkormányzattal kapcsolatos vagyonághozat elszámolás pénzügyileg rendezetlen fizetési határidőn belüli tétele.

Egyéb tevékenység sorban összesítve szerepeltetjük az egyéb ágazatok követelésállományát, melynek összege 1 139 E Ft-tal, 7 %-kal emelkedett a 2023. I. félévhez viszonyítva. Egyéb tevékenység vevőkövetelések között tartjuk nyilván többek között a tulajdonos KMJV Önkormányzata vevőállományát, mely részben a Homokbányán található lakások működtetési költségét tartalmazza 3 495 E Ft összegben, valamint a Homokbánya térségében lévő dolgozói apartmanok karbantartása, takarítása, valamint portaszolgálati feladatok ellátásának ki nem egyenlített 9 142 E Ft értékét.

A követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) mérlegsor tartalmát, illetve a vevők fizetési hajlandóságát az alábbi táblázat mutatja.

adatok E Ft-ban

	Részletezés fő vevőcsoportok szerint fordulónapra	2023. I. félév	2023. december 31.	2024. I. félév	%
1.	Bruttó lakossági vevőállomány	63 753	48 235	54 433	85,4%
	Elszámolt értékvesztés lakosság	40 274	34 191	34 191	84,9%
	Lakossági vevőállomány	23 479	14 044	20 242	86,2%
	Bruttó üzletek vevőállomány	-148	2 978	2 644	
2.	Elszámolt értékvesztés	1 986	2 392	818	41,2%
	Üzlet vevőállomány	-2134	586	1 826	311,6%
3.	Bruttó vevőállomány vagyonkezelésbe vett földterületekre	6 343	3 222	5 001	78,8%
	Elszámolt értékvesztés vagyonkezelésbe vett földterületek	61	126	126	206,6%
	Vagyonkezelésbe vett földterületek vevőállománya	6 282	3 096	4 875	77,6%
	Bruttó vevőállomány egyéb tevékenység esetén	16 189	10 825	17 328	107,0%
	Ebből Társasházaknak számlázott közös képviselői díj	370	36	293	79,2%
	Ebből KMJV Önkormányzatnak számlázott	14 188	8 069	12 793	90,2%
4.	Ebből egyéb számlák	1 631	2 720	1 242	76,1%
	Elszámolt értékvesztés	251	235	235	93,6%
	Egyéb tevékenység vevőállománya	15 938	10 590	17 093	107,2%
1-4.	Bruttó vevőállomány összesen	86 137	65 260	79 406	92,2%
	Elszámolt értékvesztés összesen	42 572	36 944	35 370	83,1%
	Mérleg szerinti vevőállomány összesen	43 565	28 316	44 036	101,1%

Társaságunk fizetési felszólítások megküldésével, fizetési meghagyások benyújtásával élt a követelések behajtása érdekében.

Itt mutatjuk be az összes belföldi követelésből a KMJV Önkormányzat, mint tulajdonos vevői állományát, melynek tárgyidőszaki fordulónapi értéke az egyedi megrendelések alapján elvégzett lakóingatlan felújítások összegéből és a homokbányai apartmanház kiegyenlített üzemeltetési bevételeiből és a vagyonkezelési tevékenység megbízási díjának tételeiből tevődik össze.

Fordulónap	Fordulónapi kintlévőség
2022.12.31.	10 331 924 Ft
2023.06.30.	20 909 995 Ft
2023.12.31.	8 069 172 Ft
2024.06.30.	18 376 043 Ft

A mérleg fordulónapján, - mint jelentős tulajdonosi részesedéssel rendelkező vállalkozás felé - a Városi Bérlet Kft-vel szemben 1 063 E Ft, a Városi Társasházépítési Kft-vel irányába 72 E Ft követelés állt fenn.

2024. I. félévi fordulónapi bruttó kintlévőség 79 406 E Ft, a bázis év végéig elszámolt értékvesztés összege 35 370 E Ft, így a kintlévőség fordulónapi nettó összege 44 036 E Ft.

Egyéb követelésként 48 493 E Ft-ot tartunk nyilván. *Ebből:* munkavállalókkal szembeni követelés 26 E Ft, egyéb követelések 600 E Ft, (fizetett óvadék) társasház felújítási alap 3 146 E Ft, adó túlfizetés összege 195 E Ft, határozott időszaki teljesítési számlák áfa tartalma 44 526 E Ft.

Megnevezés	adatok E Ft-ban				
	2023. I. félév	Megosztás %-ban	2024. I. félév	Megosztás %-ban	Változás %-ban
Adott előlegek	234	3,0%	0	0,0%	0,0%
Munkabér előleg	300	3,9%	26	0,1%	8,7%
Egyéb követelés	580	7,5%	600	1,2%	103,4%
Társasház felújítási alap	3 278	42,4%	3 146	6,5%	96,0%
Határozott időszaki telj. számlák áfatartalma	3 179	41,1%	44 526	91,8%	1400,6%
Adó, helyi adó túlfizetés	164	2,1%	195	0,4%	118,9%
Összesen	7 735	100,0%	48 493	100,0%	626,9%

III. Értékpapírokkal társaságunk nem rendelkezik.

IV. A pénzeszközök fordulónapi értéke 83 453 E Ft. A Kft. pénzügyi helyzete a tárgyév folyamán fenntartható volt. **Likviditáspolitikánk alapelve, hogy az ágazati feladatokból realizálódó pénzügyi bevételek fedezetet teremtsenek a szükséges üzemeltetési, fenntartási kiadások finanszírozására.** A befolyó bevételek szigorú heti kontrollja, és a kiadások ütemezésének és a biztonsági tartalékként fenntartott folyószámlahitel megújítása következtében megfelelően alakultak a likvid pénzáramok az egész félév során. A Kft. a megváltozott kamatkörnyezethez jól alkalmazkodik, rövidtávú 30, 14, 7 napos futamidővel számolva pénzeszköz lekötést kezdeményezett - a jegybanki alapkamat csökkentéséhez igazodó - csökkenő tendenciájú 6,91-5,9 % standard kamattal mellett.

C. Az aktív időbeli elhatárolások értéke 266 197 E Ft. Az adatok részletezését a 3/a. számú táblázat tartalmazza. Ezen a soron szerepel a bevételek aktív időbeli elhatárolása 261 545 E Ft összegben és a költségek aktív időbeli elhatárolása 4 652 E Ft értékben.

Források, passzívák

D. A saját tőke mérlegben szereplő könyv szerinti értéke 2023. I. félévi 2 086 142 E Ft-ról 4,5 %-kal, 2 180 215 E Ft-ra emelkedett.

Megnevezés	adatok E Ft-ban és %-ban				
	2023. I. félév	2023. I. félév összetétel %	2024. I. félév	2024. I. félév összetétel %	Változás %-ban
Jegyzett tőke	1 574 990	75,5%	1 574 990	72,2%	100,0%
Tőketartalék	27 519	1,3%	27 519	1,3%	100,0%
Eredménytartalék	359 784	17,2%	499 619	22,9%	138,9%
Lekötött tartalék	79 564	3,8%	33 633	1,5%	42,3%
Értékelési tartalék		0,0%	0	0,0%	0,0%
Adózott eredmény	44 285	2,1%	44 454	2,0%	100,4%
Saját tőke összesen	2 086 142	100,0%	2 180 215	100,0%	104,5%

I. A jegyzett tőke összege 1 574 990 E Ft, az előző évhez viszonyítva változatlan.

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 2024. június 30. fordulónapig tartó időszakának kumulált adózott eredményei szerepelnek. Az eredménytartalék 2024 I. féléves fordulónapon 499 619 E Ft.

V. A lekötött tartalék összege 33 633 E Ft, mely tartalmazza egyrészt a vagyionkezelésbe kapott ingatlanok Mötv 109. § (6) bekezdése szerint elszámolt értékcsökkenésének megfelelő összegű visszapótlási kötelezettségét 2 362 E Ft értékben, valamint az Andoc, Nexon modulokkal összefüggésben elszámolt alapítás-átszervezés értékével kapcsolatban képzett 1 818 E Ft-ot, valamint a cég arculatának kialakítására, bevezetésére 270 E Ft értékben képzett összeget. illetve adóoptimalizálás céljából a jövőbeni tárgyi eszköz beruházásra az eredménytartalék terhére 2022 évben képzett fejlesztési tartalék mérleg fordulónapig fel nem oldott összegét 18 969 E Ft. összegben. 2023 évben megkezdett és 2024 I. félévben folytatódott a szintén alapítás-átszervezés értékeként elszámolt online ügyintéző és iratkezelő rendszer bevezetési és fejlesztési ráfordításaira szintén lekötött tartalék lett képezve 10 214 E Ft összegben.

Lekötött tartalék képzésének jogcíme	Összeg Ft-ban
Online frontend és backend szakrendszer kifejlesztése és beüzemelése	10 214 248
Aradi vértanúk tere 2. vagyionkezelte ingatlan visszapótlási kötelezettsége miatt képzett tartalék	420 243
Batthyány utca 22. vagyionkezelte ingatlan visszapótlási kötelezettsége miatt képzett tartalék	1 648 423
Egyéb vagyionkezelésbe vett eszközök miatt képzett tartalék	293 576
Andoc iktatás modul bevezetésével kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	208 819
Andoc szerződés-kötés modul bevezetésével kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	335 069
Andoc műszak-munkalap modul bevezetésével kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	526 543
Nexon Port kiépítésével kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	355 309
Nexon cégcsoport kiépítésével kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	392 769
Új arculatterv kialakításával kapcsolatban elszámolt alapítás és átszervezés lekötött tartaléka	270 138
Fejlesztési tartalékképzés összege	18 968 150
Összesen	33 633 287

VI. A Kft. értékelési tartalékkal nem rendelkezik.

VII. A Kft.-nél 2024. I. félév során **44 454 E Ft** összegű **adózott eredmény képződött.**

E. Céltartalék képzésre mindösszesen **5 717 E Ft** összegben került sor *várható kötelezettség címen*. A társaság a számviteli politikában rögzítetteknek megfelelően külső megrendelésre végzett nagy értékű munkákra vonatkozóan, garanciális kötelezettség címen 5 717 E Ft céltartalékot képzett, mely a KIKFOR Kft kapcsolt vállalkozásával, a Városi Bérlet Kft-vel kötött vállalkozási szerződés esetleges hibás teljesítésével kapcsolatos igények biztosítékául szolgál.

F. A kötelezettségek értéke **686 835 E Ft**, mely az előző évhez képest 52,49%-os emelkedés. Ennek fő oka, hogy a hosszú lejáratú kötelezettségek és a szállítóállomány növekedése. A követelésállomány 35,73 %-át hosszú lejáratúként, 64,27%-át rövid lejáratú kötelezettségként tartjuk nyilván.

Hosszú lejáratú kötelezettség megoszlását a következő táblázat mutatja be *adatok Ft-ban és %-ban*

Megnevezés	2023.I. félév	Összetétel	2024. I. félév	Összetétel	Változás
	Tény	%	Tény	%	%-a
I. Hátrasorolt kötelezettségek	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
Beruházási és fejlesztési hitelek	5 704	1,3%	1 552	0,2%	27,2%
Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű váll. szemben	6 200	0,0%	6 200	0,9%	
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	120 433	26,7%	237 638	34,6%	197,3%
Ebből vagyionkezelési miatti kötelezettség	120 433	26,7%	237 638	34,6%	197,3%
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	132 337	29,4%	245 390	35,7%	185,4%
Rövid lejáratú hitelek	2 031	0,5%	1 762	0,3%	86,8%
Vevőktől kapott előleg	127 513	28,3%	85 579	12,5%	67,1%
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	29 924	6,6%	156 219	22,7%	522,1%
Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedésű váll. szemben	3 100	0,0%		0,0%	
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	155 642	34,5%	197 885	28,8%	127,1%
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	318 210	70,6%	441 445	64,3%	138,7%
Összesen	473 992	450 547	100,0%	686 835	100,0%

I. Hátrasorolt kötelezettségekkel társaságunk nem rendelkezik.

II. A hosszú lejáratú kötelezettségek 85,4%-kal emelkedtek, **245 390 E Ft** értékben szerepelnek a mérlegben.

Beruházási és fejlesztési hitelek:

E mérleg sorban került feltüntetésre a 2022. évben Mercedes Benz típusú személygépkocsi megvétele kapcsán igénybe vett zárt végű pénzügyi lízing tőketartozása. A lízing 14,47%-os ügyleti fix kamatozású, 36 hónap futamidejű, lejáratát 2025. augusztus 15. Hosszú lejáratú kötelezettségként 1 552 E Ft; következő évi törlesztőrészletként 1 070 E Ft kerül kimutatásra.

Kapcsolt vállalkozással szemben álló kötelezettségként került kimutatásra a Városi Zöld Eszköz Kft. és a Városi Útfenntartási Eszközök Kft. tulajdoni részesedéseinek megszerzésével kapcsolatos kötelezettség. A KIK-FOR Kft., mint belépő tag, mindkét társaság jegyzett tőke emelésének összegét, mint üzletrész értékét azonos összegben 2025. augusztus 31. napjáig fizeti meg, mely mindösszesen 6 200 E Ft (3100 E Ft-3 100 E Ft.)

Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között szerepel a vagyongazdálkodásra átadott földterületek és egyéb eszközök értéke 237 638 E Ft értékben.

adatok E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	2023. I. félév	2023. év	2024. I. félév	Index 2024. jún. 30./2023. jún. 30.	Index 2024. jún. 30./2023. dec. 31.
Vagyonkezelésbe vett földterület	111 329	104 146	207 352	186,25 %	199,1 %
Vagyonkezelésbe vett beépített földterület és egyéb eszköz	9 104	13 029	30 286	332,67 %	232,45%
Összesen	120 433	117 175	237 638	1978 32%	202,81%

Fennálló hitelek, lízingek 3 évre terjedő finanszírozása

A FIAT Doblo Cargo és Ducato 2,3 Mjett tehergépjárművek beszerzéséhez felvett zártvégű pénzügyi lízing (938 E - 1 005 E - 711 E Ft/év; 1 293 E - 1 278 E - 1 374 E Ft/év) törlesztő részletének megfizetése, tekintettel arra, hogy a külső partner részére végzett vállalkozási és egyéb tevékenységet szolgál, annak bevételeiből kerül biztosításra. A 2022. évi beszerzésű Mercedes Benz személygépkocsival kapcsolatban felmerült hiteltörlesztés finanszírozása (1790 E Ft - 2 066 E Ft- 1552 E Ft/év) az üzletek bérbeadásából származóbevételeknek köszönhetően biztosított.

III. Rövid lejáratú kötelezettségek teszik ki a kötelezettségek 64,27 %-át, azaz 441 445 E Ft-ot, mely bázisidőszakhoz viszonyított értéke összességében 38,7 %-kal emelkedett a szállító állomány növekedése miatt.

Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök között mutatjuk ki a hosszú lejáratú kölcsönök, lízingek 2024. évben esedékes törlesztőrészletét, melynek összege 1 762 E Ft, mely 13,2 %-kal **kevesebb az előző időszakhoz képest a folyamatos hiteltörlesztések hatására**. E mérleg sorban került feltüntetésre a 2 db környezetkímélő tehergépjármű beszerzésével kapcsolatban fennálló, rögzített kamatozású, zártvégű pénzügyi lízing kötelezettség összege 692 E Ft összegben. A Fiat Doblo beszerzéséhez 6,99%, a Fiat Ducato beszerzéséhez 7,93%-os ügyleti kamatláb kapcsolódik. A lízingek futamideje 36 hónap, törlesztésük 2021. évben megkezdődött, **lejáratuk 2024. augusztus 8. és október 6.** Itt mutatjuk ki a 2022. évben Mercedes Benz típusú személygépkocsi megvétele kapcsán igénybe vett hitel tárgyevi rövidlejáratú kötelezettségének értékét 1 070 E Ft összegben.

A vevőktől kapott előlegek között szerepeltetjük az egyösszegű bérlői befizetések 19 821 E Ft összegét, üzleti ügyfelünk bérleti díj előre fizetéséből származó 1 758 E Ft előlegét, valamint a tulajdonosunk a **Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata** által megrendelt 30 darab üresen álló bérlet felújítására a vállalkozási szerződés alapján kiszámlázott és megfizetett előlegének **64 000 E Ft** összegét.

A szállítói kötelezettségek értéke 156 219 E Ft, mely jelentősen emelkedett előző időszakhoz képest. Cégünk likviditási helyzete a mérleg fordulónapjáig lehetővé tette a szállítói állomány folyamatos kiegyenlítését. **Lejárt határidejű tartozást nem tartalmaz** a szállítói kötelezettségállomány. A korábbi évek kialakult kedvező likviditási helyzete, a Kft. fizetőképessége lehetővé tette a szállítói állomány folyamatos kiegyenlítését. A számlák kifizetése határidőre megtörtént.

KMJV Önkormányzat - mint kapcsolt vállalkozás - szállítói állománya a Homokbányai (Kvarc utca 4., Téglás utca 7,9,13. szám alatti) épület lakóingatlanait bérlők által befizetett lakbér elszámolásából adódik, melyek beszámításra kerülnek, így a tulajdonos felé lejárt határidejű kötelezettsége nincs a Kft-nek.

Fordulónap	Fordulónapi kintlévőség
2023.06.30.	6 257 30 Ft
2023.12.31.	0 Ft
2024.06.30	14 412 600 Ft

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

A Társaság itt szerepelteti a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti épület felújításához kapcsolódó, 39 hónap időtartamra szóló jótállási biztosíték 14 999 E Ft összegét, A Városi Bérlakás Kft ingatlanjainak felújítása kapcsán 6 296 E Ft, míg a 30 darab üresen álló bérlakás felújítására a vállalkozóval kötött szerződés alapján 7 492 E Ft jótállási biztosíték került - 12 hónap időtartamra - egyéb rövid lejáratú kötelezettség soron kimutatásra.

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

A Kft. vezetése 2024. I. félévben nem vállalt kezességet, vagy más, nem említett kötelezettséget.

A társaságnak környezetvédelmi kötelezettsége nincs. Cégünk adó és egyéb fizetési kötelezettségeit folyamatosan teljesíti, adó és egyéb köztartozásunk nincs.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettség megoszlása

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. I. félév	Megoszlás %-ban	2024. I. félév	Megoszlás %-ban	Változás %-ban
ÁFA kötelezettség	7 102	4,6%	6 656	3,4%	93,7%
Munkabér után fizetendő munkavállalót terhelő adók, járulékok	8 926	5,7%	22 969	11,6%	257,3%
Munkabér után fizetendő munkadót terhelő adók, járulékok	3 594	2,3%	10 019	5,1%	278,8%
Rövid lejáratú kötelezettség munkavállalók felé	22 326	14,3%	22 833	11,5%	102,3%
Egyéb adók	3 116	2,0%	932	0,5%	29,9%
Üzletbérlet által fizetett biztosíték	43 263	27,8%	50 865	25,7%	117,6%
Lakásbérlet által fizetett óvadék	52 251	33,6%	54 787	27,7%	104,9%
Építőipari jótállási biztosíték	14 999	9,6%	28 787	14,5%	191,9%
Helyi adók	19	0,0%	0	0,0%	0,0%
Egyéb kötelezettség	46	0,0%	37	0,0%	80,4%
Összesen	155 642	100,0%	197 885	100,0%	127,1%

A KIK-FOR Kft. tulajdonosi részesedési viszonyban álló vállalkozásaival szemben a mérleg fordulónapján ezen a soron kötelezettség nem állt fenn.

G. Passzív időbeli elhatárolások

A **passzív időbeli elhatárolások** állománya 274 133 E Ft. Az adatok részletezését a 3/b. számú táblázat tartalmazza. Az elhatárolt bevételek összege 179 149 E Ft. Költségek, ráfordítások passzív elhatárolásként szerepel 12 130 E Ft, halasztott bevétel összege 82 854 E Ft.

Halasztott bevételként elhatárolt támogatások

A halasztott bevétel soron szerepel 84 854 E Ft, mely a beruházásokra elnyert pályázati támogatások későbbi évekre elhatárolt összege. Ennek bevételként történő elszámolása a beszerzett eszközök értékcsökkenésével arányosan történik meg. A DAOP-5.1.2/c-09-2f-2011-0001 Rákóczi úti projekt mérleg fordulónapi értéke 36 726 E Ft. A DAOP-5.1.2/c-14-k2-2014-0001 Kéttemplom-köz üzemek portálfelújítása, tető- és homlokzatfelújítások projekt mérleg fordulónapi értéke 46 128 E Ft.

Jelzálogjoggal terhelt kötelezettségek, támogatások

A DAOP-5.1.2/c-09-2f-2011-0001 Rákóczi út-Vasútkert revitalizációja projektre nyújtott vissza nem térítendő támogatás 47 785 E Ft. Biztosíték: 6000 Kecskemét Rákóczi út 20. földszint 2. szám alatti egyéb helyiségként nyilvántartott, 4122/A/2 hrsz. ingatlan, melyre egyetemleges jelzálogjog került bejegyzésre, melyet a tulajdoni lap tartalmaz.

A társaságunk a fizetőképességének fenntartása érdekében a számlavezető OTP Nyrt-től 100 m Ft folyószámlahitel-keret rendelkezésre bocsátását kezdeményezte. A kölcsön biztosítékeként a Kecskemét belterület 1144 hrsz. ingatlanra (természetben a Kecskemét, Csányi János körút 14.) jelzálog került bejegyzésre.

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

I. Az értékesítés nettó árbevétele 2024. I. félévben 636 797 E Ft volt, mely 47,89 %-os növekedést eredményezett 2023 I. félévhez képest. Az árbevétel nagy mértékű emelkedését egyrészt a KMJV Önkormányzata a 2024. évi önkormányzati tulajdonú lakásokra vonatkozó felújítási **keretösszegének kiemelt értéke, előirányzata**, másrészt a saját tulajdonú ingatlanok 2023. évi 17,6%-os inflációs rátával megegyező mértékű bérleti díj növelése okozta.

adatok E Ft-ban és %-ban

2024. évi I. félévi bevétel megoszlás		
Megnevezés	Nettó árbevétel	%-ban
Lakáskezelési ágazat	315 670	49,6%
Nem lakás, üzlet bérbeadás	142 436	22,4%
Társasházkezelés	13 357	2,1%
Vagyongkezelési tev.	12 296	1,9%
Mátis K. u. 10. bérbeadás	15 798	2,5%
Téglás u. 5. bérbeadás	28 490	4,5%
Egyéb tevékenység	103 335	16,2%
Külső vállalkozási tevékenység	5 415	0,9%
Összérték	636 797	100,0%

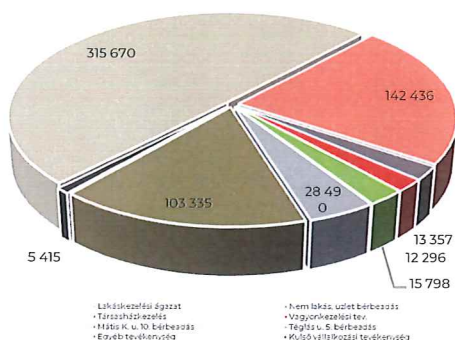
Az értékesítés nettó árbevételének megoszlása
kapcsolt vállalkozási viszonyban álló
vállalkozások szerint

adatok E Ft-ban

Kapcsolt vállalkozás megnevezése	Összeg
KMJV Önkormányzata	216 738
Városi Bérletés Kft.	2 012
Kecskeméti Lapok Kft.	331
Városi Zöld Eszköz Kft.	215
Városi Útfenntartási Eszköz Kft.	215
Városi Társasházépítési Kft.	180
Városi Lakópark Kft.	183
Összesen	219 874

A Közszolgáltatási szerződés alapján ellátott **lakásgazdálkodási ágazat** éves nettó árbevétele a 2024. I. félévi **nettó árbevétel 49,6 %-át teszi ki**, az üzleti ingatlanállomány hasznosításának nettó árbevétele az összes nettó árbevétel 22,4 %-át adja, az egyéb tevékenység és a külső vállalkozási tevékenység 17,1 %-ot képvisel. Az összes 2024. I. félévi nettó árbevételből való részesedése a másik 4 ágazatnak együttesen - **vagyongkezelés, saját tulajdonú ingatlanbérbeadás** 10,9%.

2024. I. félévi nettó árbevétel megoszlása
ágazatok között (adatok E Ft-ban)



II. Az aktivált saját teljesítmények értéke 898 E Ft, ebből a saját kivitelezésben előállított eszközök értéke 1114 E Ft, mely a székházunk és a saját tulajdonú Téglás utca 5 szám alatti lakóházunk beruházásához kapcsolódó saját teljesítmények értéke. Saját termelésű készletek állományváltozásaként került elszámolásra a megrendelésre végzett munka előző évi befejezetlen termelés felhasználása -216 E Ft értékben.

III. Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek értéke 2024. I. félévben 102 505 E Ft.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. I. félév	2024. I. félév	Index %
Értékesített tárgyi eszközök eredménye	56 753	35 806	63,1%
Ebből: ingatlanértékesítés	56 153	35 806	
Üzleti évhez kapcsolódó egyéb bevételek	27 604	63 662	230,6%
Ebből: Kártérítés, késedelmi kamat címén kapott összeg	1 212	3 568	294,4%
Ebből: Káreseményekkel kapcsolatos bevétel	2 587	463	17,9%
Ebből: Végrehajtás, lakáskiürítés, fizetési meghagyás megtérült értéke	1 813	2 112	116,5%
Ebből: 5 évre szóló bérletkijelölési jog 2021-től	7 500	7 500	100,0%
Ebből: 10 évre szóló bérletkijelölési jog 2019-től	12 332	12 332	100,0%
Ebből: óvadékból származó bevétel	1 979	649	32,8%
Ebből: Visszaírt értékvesztés		1 576	
Ebből: Egyéb bevételek	181	52	28,7%
Ebből: utólag kapott engedmény***	0	1 410	
Ebből: Lakáságazat elhatárol, időarányos kompenzációs összege	0	34 000	
Értékvesztés visszairás	0	0	
Visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás	3 333	2 737	82,1%
Ebből: DAOP pályázatok ÉCS arányos visszairása	1 032	1 051	101,84%
Ebből: Magyar Államkincstár által folyósított támogatás	2 301	1 686	73,27%
Egyéb bevételek	87 690	102 205	116,6%

***Egyéb bevételek közül a Kecskeméti Termotár Kft. által utólagosan nyújtott határidőn belüli fizetési teljesítéshez kapcsolódó pénzügyileg rendezett kedvezmény összege 1 410 E Ft.

Az egyéb bevételek legfőbb tétele az értékesített Gizella tér 1. szám alatti 1. emelet 1. ingatlan értékesítésének **35 806 E Ft összegű eredménye**, mely az egyéb bevétel állomány 35,03 %-t teszi

ki. Az egyéb bevételek 19,34 %-át képviseli a bérlokkijelölési jogok feloldott, korábbi elhatárolt bevétele.

Támogatási program keretében végleges jelleggel kapott támogatások

adatok Ft-ban

Támogatás tárgya	2023-ben folyósított 2024 évre vonatkozó támogatás összege (Ft)	Folyósított támogatás összege 2024 I. félévben (Ft)	Felhasznált összeg 2024. I. félévben (Ft)	Rendelkezésre álló összeg (Ft)
Egységes területalapú támogatás folyósított 2024.évi előlege	1 672 690 Ft	0 Ft	1 672 690 Ft	0 Ft
Magyar Államkincstár; Fenntarthatóságot elősegítő jövedelemtámogatás	0 Ft	13 211 Ft	13 211 Ft	0 Ft
Összesen	1 672 690 Ft	13 211 Ft	1 685 901 Ft	0 Ft

A támogatási program keretében összesen 1 686 E Ft összegű támogatási összeg került felhasználásra a tárgyévben, melyből 1 673 E Ft a bázisidőszakban folyósított támogatás tárgyévi felhasználása. A tárgyidőszakban 13 E Ft támogatás került folyósításra.

IV. Az anyagjellegű ráfordítások összege **404 753 E Ft**, mely kiemelkedően emelkedett a 2023. I. félévi adathoz képest. Az anyag- és energia költség mérlegsoron a sok éves átlagadatnak megfelelően alakult a tárgyidőszaki érték. Eltérést az bázisidőszakhoz képest az okozza, hogy a gázszolgáltató a 2022 évre vonatkozó lakossági árszabás társasházi kedvezményét utólagosan 2023. I. félévben érvényesítette, így a bázisidőszak anyag- és energiaköltség mérlegtétel alacsony értéket mutat a korábbi évek- és a tárgyidőszak adataihoz képest.

Az anyagjellegű ráfordítás legfőbb tétele az igénybe vett szolgáltatások összege.

Az **igénybe vett szolgáltatások értéke** 2024. I. félévben 326 267 E Ft volt, mely 215,31 %-os növekedést mutat 2023 I. félévhez képest (151 534 E Ft).

Az igénybe vett szolgáltatások 68,19 %-át a Közszerződés szerinti kezelt lakáságazat, 14,76 %-át egyéb tevékenység, 6,78 %-át az üzletágazat költségei teszik ki. A fennmaradó 5 ágazat az igénybe vett szolgáltatások 10,27 %-át alkotja. **A költségnövekedés a lakásfelújításokkal kapcsolatban elvégzett szakipari munkák növekedéséből ered.** A bázis időszak szakipari költsége 14 825 E Ft, tárgyidőszak költsége 184 190 E Ft.

Igénybe vett szolgáltatások ágazonkénti részletezése

Megnevezés	Összeg E Ft-ban	Megoszlás %-ban	Megnevezés	Összeg E Ft-ban
Közszerződés alapján kezelt lakásgazdálkodási ágazat	222 493	68,19%	Bérleti és használati díjak	16 085
Üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítás	22 114	6,78%	Karbantartási és javítási költségek	184 191
Külső, vállalkozási tevékenység	3 155	0,97%	Hirdetés, reklám, arculatépítés költsége	2 505
Általános költség	17 437	5,34%	Oktatás, továbbképzés költsége	219
Társasházkezelés	1 392	0,43%	Ügyvédi, tanácsadói, könyvvizsgálói díjak	12 912
Vagyonkezelési tevékenység	4 799	1,47%	Egyéb igénybe vett szolgáltatások költsége	110 355
Téglás utca 5. bérbeadási tevékenység	3 597	1,10%	Ebből: Homokbánya lakbér (KMJV által kiadott)	35 967
Mátis Kálmán utca 10. bérbeadási tevékenység	3 134	0,96%	Ebből: Társasházak közös költség	14 470
Egyéb tevékenység	48 146	14,76%	Ebből: Társasházak felújítási költsége	9 649
Összesen	326 267	100,00%	Ebből: Takarítás költsége	6 436
			Ebből: távhő költsége	8 446
			Ebből: felvonó felülvizsgálat	4 096
			Ebből: kazánüzemeltetés költsége	4 206
			Ebből: biztonsági szolgálat költsége	3 739
			Ebből: posta, telefon, internet	3 512
			Összesen	326 267

Egyéb szolgáltatások értéke 8 123 E Ft hatósági, igazgatási díjként 1 728 E Ft-ot, banki szolgáltatásokkal kapcsolatban 2 355 E Ft-ot, míg biztosítási díjként 4 040 E Ft-ot mutattunk ki a tárgyidőszakban.

A bérlokk részére változatlan formában továbbadott áruk beszerzési értékeként 25 E Ft-ot számoltunk el a tárgyidőszakban.

A közvetített szolgáltatás értéke 9 180 E Ft-ról **25 602 Ft-ra emelkedett.** A 12/2023. (V.25.) önkormányzati rendelet 2023. július 1-jei hatállyal a lakások hasznosításával összefüggő önkormányzati rendeleteket módosította, a változás következtében a külön szolgáltatási díj a nyújtott szolgáltatás a társasházi közös költség figyelembevételével kerül megállapításra és a bérlokk számára kiszámlázásra. A rendelet hatálybalépésével a társasházak által kiszámlázott közös költség üzemeltetési összegét közvetített szolgáltatásként kezeljük.

V. A személyi jellegű ráfordítások összege 226 153 E Ft, amely a bérköltség 188 776 E Ft, a személyi jellegű egyéb kifizetés 15 057 E Ft és a bérjárulékok 22 320 E Ft együttes összege. A bázisidőszakhoz képest a személyi jellegű ráfordítások 4,02 %-kal emelkedtek. A társaságnál az üzleti tervnek megfelelően átlagos 12 %-os differenciált béremelésre került sor, azonban a tárgyidőszaki létszámcsökkenés és csökkenő egyéb juttatás hatására az emelés a mérleg soron 4,02 %-ban mutatható ki. Az átlagos statisztikai létszám 66,74 főről 62,94 főre mérséklődött.

VI. Az értékcsökkenési leírás összege 32 867 E Ft, amely 12,6 %-kal magasabb a bázisidőszakhoz képest. Az érték előző időszakhoz viszonyított emelkedésének az oka egyrészt, hogy a tárgyi eszközök aktivált beruházási értéke 240,3 %-kal emelkedett a bázishoz képest, másrészt a tárgyidőszakban és az azt megelőző évben magas leírási kulccsal számolt számítástechnikai eszközök, immateriális javak kerültek beszerzésre, melyek növelték a tárgyidőszaki értékcsökkenést. A félév folyamán beszerzett kisértékű eszközök után elszámolt értékcsökkenés 2 244 E Ft volt. Az immateriális javak 2 647 E Ft, az ingatlanok 22 510 E Ft, a műszaki berendezések, gépek, járművek 2 245 E Ft, míg az egyéb berendezések, felszerelések, járművek elszámolt tárgyidőszaki értékcsökkenése 5 465 E Ft.

VII. Az egyéb ráfordítások összege 22 853 E Ft, amely a bázis értékhez képest kisebb összegben merült fel. Jellemző tárgyidőszaki tételek: a káreseményekkel, kötbérrel kapcsolatban 314 E Ft, alapítványi támogatás összege 150 E Ft, adók 21 785 E Ft, terven felüli értékcsökkenés 554 E Ft egyéb ráfordítás 50 E Ft.

A) Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye: 53 374 E Ft.

B) Pénzügyi műveletek eredménye: 1 564 E Ft.

A pénzügyi műveletek bevételeinek értéke összesen **1 837 E Ft,** amely lekötött betét után realizált betéti kamathozam összege.

A pénzügyi műveletek ráfordításainak értéke **273 E Ft,** mely a gépjárművásárlásokkal kapcsolatos zártvégű pénzügyi lízingszerződés alapján felmerült kamatösszeg.

C) Adózás előtti eredmény: 55 138 E Ft.

X. Adófizetési kötelezettség: társasági adó kivetett előleg összege 10 684 E Ft.

D) Adózott eredmény: 44 454 E Ft.

CASH FLOW kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

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

2024. I. félévében 115 129 E Ft pénzeszköz csökkenés következett be a 2023. december 31-i állományhoz képest, tervnek megfelelően.

A működési cash flow értéke 2024 I. félévében **-127 288 E Ft** volt. Meghatározó összetevő a *korrigált* 53 628 E Ft összegű adózás előtti eredmény, valamint az elszámolt amortizáció és a befektetett eszközök (Gizella tér 1. szám alatti ingatlan) értékesítésének eredménye 35 806 E Ft-tal befolyásolta a szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változását. 2024 I. félévében kiemelendő, hogy a cég általános működési tevékenysége során kumulálódó vevőállomány -15 720 E Ft-tal, a vevőktől kapott előleg 54 369 E Ft-tal korrigálta az értéket, a szállítóállomány összege ismét jelentősen 60 362 E Ft-tal jelenik meg a működési cash-flowban. Szállítóállomány növekedés fő oka a felújítást megbízás alapján végző szállítói partnerek részére járó díj. A Kft. határidőre rendezi az adókat és járulékokat, hozzájárulásokat, mely szintén befolyásolja a működési cash flow összegét. Az aktív időbeli elhatárolás tétele az I. félévi jelentős nagyságrendű felújítás miatt emelkedett.

A befektetési cash flow értéke 2024 I. félévében **16 510 E Ft**, melyre hatott a befektetett eszközök beszerzésének és értékesítésének összege. A Kft. a tárgyévben folytatta az informatikai szoftverezettség növelésére irányuló fejlesztési terveit, online ügyintézési rendszer kialakításával, amelynek összege 5 000 E Ft. Az üzletbérlők igényeinek kielégítése céljából 8 583 E Ft értékű beruházást eszközöltünk. Pénzeszköz csökkenést jelentett, hogy 2024 I. félévében a Kft. NRT 255 forgalmi rendszámú gépjárművet szerzett be 3 314 E Ft összegben. Gizella tér 1. szám alatti ingatlan értékesítésének bevétele 36 000 E Ft-tal növeli a befektetési cash-flow értékét.

A finanszírozási cash flow értéke 2024 I. félévében **- 4 351 E Ft**. A pénzeszközállományt a gépjármű beszerzések kapcsán visszafizetett lízing 2541 E Ft-tal csökkentette, valamint 150 E Ft-t összegű támogatást adott a Kft 2024 I. félévében. Utólagos kedvezményt a Termostar biztosított a 1440 E Ft összegben. A Kft. a Városi Társasházépítési Kft. számára a 3 100 E Ft összegű pénzbeli hozzájárulást a Társasági szerződésben meghatározottak szerint 2024. márciusában átutalta.

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

Megnevezés	Átlagos statisztikai állományi létszám (fő)	Bruttó bér (E Ft)	Személyi jellegű kifizetés (E Ft)	Bér-járulékok (E Ft)
Főállású teljes munkaidős foglalkoztatás	58,03	173 982	14 103	21 440
Fizikai	19,81	44 864	4 660	6 520
Szellemi	38,22	129 118	9 443	14 920
Főállású nem teljes munkaidős foglalkoztatás	4,74	6 261	954	628
Fizikai	0,17	6 045	30	28
Szellemi	4,57	216	924	600
További munkaviszonyban állók/duális hallgatók	0,17	173	0	0
Állományba nem tartozók	2,00	5 840		128
(FB tag, megbízásos jogviszony)	5,00	2 520		124
Foglalkoztatottak összesen	62,94	188 776	15 057	22 320

A Társaság féléves **foglalkoztatotti létszáma 2024. I. félévében 62,94 fő**, mely a bázisidőszakhoz viszonyítva 3,8 fővel csökkent. 2023 I. félévben 66,74 fő volt a Kft. átlagos foglalkoztatotti létszáma. Társaságunk 3,39 fő megváltozott munkaképességű személyt foglalkoztatott a félév során, mely az 5%-os kötelező foglalkoztatási szint alatt van, így a tárgyidőszakban 60 E Ft rehabilitációs hozzájárulási fizetési kötelezettség keletkezett. A foglalkoztatotti létszám összetétele: 19,98 fő (31,74 %) fizikai dolgozó, 42,96 fő (68,26 %) szellemi foglalkozású.

adatok főben

Megnevezés	Január	Február	Március	Április	Május	Június
Foglalkoztatotti létszám	66,5	63,4	61,2	61,4	62,0	63,0

A vezető tisztségviselők, a felügyelő bizottság és a könyvvizsgáló járandóságainak összegét 2024. I. félévre az alábbi táblázat tartalmazza:

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Összeg
Ügyvezetés díjazása	51 118
Könyvvizsgáló díjazása	1 440
Felügyelő bizottság díjazása	2 520

II. 2024. I. félévi környezetvédelmi információk

A Kft. 2024 I. félévben is betartotta a környezetvédelmi előírásokat, szabályokat.

A társaság szolgáltatásainak káros környezeti hatásait - az adott technológiai körülmények között - az elérhető legkisebb szinten igyekszik tartani. A tevékenységgel minimális mértékben együtt járó, elkerülhetetlen környezetterhelés ellenőrzött, a környezetvédelmi törvények, előírások és szabványok követelményeinek megfelelő.

A Közzolgáltatási szerződés hatálya alá tartozó Munkácsy Mihály utca 9. szám alatti ingatlan elfogyasztott 89 m³ vízmennyisége alapján 160 E Ft **talajterhelési díj** fizetési 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 megfelelő.

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

adatok l-ben

Hulladék neve	Mennyiségi egység	Nyitó készlet	Növekedés	Csökkenés	Záró készlet
Kommunális hulladék	liter	0	135 440	135 440	0

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

Nem csak a jövő nemzedéke, de társadalmunk, mindennapi jóllétünk biztosítása érdekében is nagyon fontos, hogy különböző tevékenységeinknél szem előtt tartsuk a fenntarthatósági szempontokat. Ezért klímavédelmi és környezetvédelmi és vízgazdálkodási szakértő hozta közelebb számunkra az aktuális trendeket; víztakarékossági bemutató előadást tekintettünk meg.

Környezetvédelemmel kapcsolatosan felmerült költségek:

A kommunális -, zöld- és lomb hulladék szállítási költség 2024. I félévben 531 823 E Ft.

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

III. Egyéb információk

- A felügyelő bizottság tagjai, a könyvvizsgáló és az ügyvezető igazgató részére kölcsön, előleg juttatására 2024. I félévben nem került sor, nevükben nem történt garanciavállalás.
- Korábbi vezető tisztségviselőkkel, felügyelő bizottsági tagokkal szemben nyugdíjfizetési kötelezettségünk nincs.
- 2024. I. félévben tulajdonosi megvalósult, hatósági ellenőrzés nem volt. A Kft. belső ellenőrt foglalkoztat.
- A beszámoló adatai könyvvizsgálattal alátámasztottak. A könyvvizsgálónak a tárgyévi üzleti évben az egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokért, az adótanácsadói szolgáltatásokért és az egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokért díj nem került kifizetésre.
- A cégnek nincs jövőbeni nyugdíjfizetési vagy végkielégítés fizetési kötelezettsége, illetve a társaságnak nincs olyan pénzügyi kötelezettsége, amely a mérlegben nem jelenik meg, de a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából fontos lenne.
- A társaságnak nincs hátrasorolt eszköze és kötelezettsége, halasztott ráfordítással nem rendelkezik, kutatás- és kísérleti fejlesztés tárgyévi költsége nem merült fel, függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségvállalása nincs, mérlegben kívüli tételt nem tart nyilván.
- Cégnyilvántartási adatok hatályosak.
- 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 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 kiegészítő melléklet tartalmazza mindazon pénzügyi kötelezettségek teljes összegét, amelyek a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából jelentőséggel bírnak.
- A Kft-nek tárgyévben származékos és fedezeti ügylete nem volt, hátrasorolt eszköze, saját üzletrésze nincs.
- A Kft jelentős tulajdoni részesedéssel szembeni kötelezettségként szerepelteti a Városi Zöld Eszköz Kft. és a Városi Útfenntartási Eszközök Kft. tulajdoni részesedéseinek megszerzésével kapcsolatos tartozását. A KIK-FOR Kft., mint belépő tag mindkét társaság jegyzett tőkeemelésének összegét 2025. augusztus 31 napjáig fizeti meg.
- A Kft. valós értéken történő értékelés lehetőségével nem élt.
- A kiegészítő mellékletben bemutatásra kerülnek a sajátos – közszolgáltatási és vagyonkezelési feladat ellátással kapcsolatos – információk is.
- A társaság készletek értékelése kapcsán értékvesztést nem számolt el.
- A társaság nem rendelkezik olyan mérlegben kívüli és a mérlegben nem szereplő megállapodással, melyből eredő kockázat vagy előny lényegesnek minősülne, bemutatásuk a vállalkozás pénzügyi helyzetének megítéléséhez szükségesek.
- A Kft-nek társult és közös vezetésű, egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozása a nincs.

- A társaságnak a tárgyévben áru- és szolgáltatásexportja, valamint -importja nem volt, exporttámogatásban nem részesült.
- A társaság halasztott adóköveteléssel vagy halasztott adókötelezettséggel nem rendelkezik.
- A társaság külföldi telephellyel nem rendelkezik.
- A társaság a 18/2024. (II.08). korm. rendeletben előírtak alapján a Kft. nem nyújtott együttesen 1 000 000 Ft feletti pénzbeli és természetbeni ellentételezés nélküli juttatást az Sztv. 3. §. (1) bek. 1 pontja szerint meghatározott gazdálkodóknak.

Összegzés

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

A társaságnál 2024 év I. félévében is biztosított volt a törvényes működés minden feltétele. Hiányosságot belső ellenőrzés, hatóság, hivatal nem állapított meg.

A Kft. szakembergárdája kész az előtte álló fokozott kihívásoknak megfelelni és alkalmazkodni a lakosság, a tulajdonosok és a jogszabályok által támasztott követelményekhez.

A Kiegészítő melléklet és az Üzleti jelentés számszerű adatai, szöveges magyarázatai, csatolt táblázatai a Számviteli Törvény, illetőleg a társaság Számviteli Politikája által előírt információkat tartalmazzák, valós képet mutatnak a Kft. 2024. I. félévi gazdálkodásáról és az érvényesülő tendenciákról; a Kft. vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, valamint működéséről, annak eredményéről; továbbá bemutatják a nemzetgazdaság által a Kft.-re nézve várhatóan negatív módon befolyásolt hatásokat.

Kecskemét, 2024. július 31.

Nagy Gábor Tibor

ügyvezető igazgató

Táblázatok
a 2024 I. félévi kiegészítő mellékletehez

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

adatok E Ft-ban és %-ba

Jövedelmezőségi mutatók					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	ROE - Saját tőke jövedelmezősége (%)	Adózott eredmény / Saját tőke		2 187 646	2,37%
2.	ROA - Eszközarányos jövedelmezőség (%)	Adózott eredmény / Összes eszköz	51 885	3 146 900	1,65%
3.	ROS - Árbevétel arányos jövedelmezőség (%)	Adózott eredmény / Nettó árbevétel + Egyéb bevételek	51 885	746 733	6,95%
4.	Eszközök jövedelem termelő képessége	Üzemi tevékenység eredménye / Összes eszköz	61 005	3 146 900	1,94%
5.	Élőmunka jövedelmezősége (%)	Adózott eredmény / Személyi jellegű ráfordítás	51 885	226 153	22,94%
6.	Egy főre jutó adózott eredmény	Adózott eredmény / Átlagos állományi létszám	51 885	62,94	824
7.	Élőmunka termelékenysége	Nettó árbevétel / Átlagos állományi létszám	644 228	62,94	10 236
8.	Eredményszerkezeti mutató (%)	Üzemi tevékenység eredménye / Adózás előtti eredmény	61 005	62 569	97,50%
Hatékonysági mutatók					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Összes eszköz forgása	Nettó árbevétel / Összes eszköz	644 228	3 146 900	20%
2.	Forgó eszközök forgása	Nettó árbevétel / Forgóeszközök - Értékpapírok	644 228	176 501	365%
3.	Befektetett eszközök forgása	Nettó árbevétel / Befektetett eszközök	644 228	2 704 202	24%
4.	Vevők forgási ideje napokban	(Vevők tartozása / Nettó árbevétel) / 181	44 036	644 228	0,07
5.	Szállítók forgási ideje napokban	(Szállítók követelése + Váltótartozások) / Anyagjellegű ráfordítások / 181	156 219	404 753	0,39
Tőkeszerkezeti és eladósodottsági mutatók					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Tőkeellátottsági mutató (%)	Saját tőke / Összes eszköz	2 187 646	3 146 900	69,52%
2.	Eladósodottsági mutató (%)	Kötelezettségek / Összes eszköz	686 835	3 146 900	21,83%
3.	Nettó forgótőke ellátottság (%)	(Forgóeszközök - Rövid lej. kötelezettségek) / Forgóeszközök	-264 944	176 501	-150,11%
4.	Likviditási mutató	Forgóeszközök / Rövid lej. kötelezettségek	176 501	441 445	39,98%
5.	Gyorsarány mutató (likviditási mutató)	(Forgóeszközök - Készletek) / Rövid lej. kötelezettségek	175 982	441 445	39,86%
6.	Adósságszolgálati fedezet	(Adózott eredmény + ÉCS + Hosszú lej. hitelek kamatai) / (Hosszú lej. hitelek törlesztése + Hosszú lej. hitelek kamatai)	85 025	245 663	34,61%
7.	Kamatfedezeti mutató	Üzemi tev. eredmény / Fizetett kamatok	61 005	273	22346,15%
8.	Tőkeszerkezet	Idegen tőke / Összes forrás	686 835	3 146 900	21,83%
Egyéb mutatók					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Röv. lej. hitelek aránya a forgóeszközökhöz (%)	Rövid lej. hitelek / Forgóeszközök	1 762	176 501	1,00%
2.	Röv. lej. hitelek aránya az árbevételhez (%)	Rövid lej. hitelek / Nettó árbevétel	1 762	644 228	0,27%
3.	Tőke visszaforgatás mértéke (%)	Adózott eredmény / Saját tőke	51 885	2 187 646	2,37%

BEFEKTETETT ESZKÖZ TÜKÖR

adatok E Ft-ban

Főkönyvi szám	Megnevezés	Nyitó állomány 2024.01.01.	Állománynövekedés		Állománycsökkenés		Záró állomány 2024.06.30.
			Aktiválás	Egyéb	Értékesítés kivezetés	Egyéb	
Bruttó érték							
111	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	14 105	3 500	1 500			19 105
113	Vagyoni értékű jogok	13 922	65				13 986
1231-34	Ingatlanok	1 059 406		8 583	366		1 067 622
1211	Földterület	18 661					18 661
1213	Apportba kapott földterület	8 846					8 846
1213	Téglás u. 5. A, B, C földterület	51 480					51 480
1213	Mátis K. u. 10. földterület	27 200					27 200
1235	Apportba kapott ingatlanok	25 734					25 734
12351	Téglás u. 5. A, B, C lakóingatlan	458 147					458 147
12353	Mátis K. u. 10. lakóingatlan	649 187		1 891		616	650 466
1238	Téglás u. 5. parkoló	491				112	379
1239	Mátis K. u. 10. tároló	1 248					1 248
1241	Kerékpártároló	3 237					3 237
1242	Egyéb építmények	1 715	1 697	397			3 809
1243	Vagyonkezelésbe átvett egyéb építmények	3 330	5 993				9 323
1212	Vagyonkezelésbe átvett földterület	104 146	103 298			92	207 352
1236	Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	11 801	8 456				20 257
1237	Idegen ingatlanon végzett felújítás	8 943					8 943
1261	Vagyonkezelt ingatlan vagyoni értékű joga	0	5 530				5 530
13	Műszaki gépek, berendezések	84 337	289	166			84 792
14	Egyéb berendezések, felszerelések	95 555	6 901	107			102 563
	Ebből 1412: Vagyonkezelt berendezések, felszerelések	676					676
161	Befejezetlen beruházások	0	24 985			24 985	0
162	Felújítás	25	9 895			9 895	25
	Bruttó érték összesen	2 641 515	170 609	12 644	366	35 700	2 788 702
Elszámolt értékcsökkenés							
1191	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	5 022	1 785				6 807
1193	Vagyoni értékű jogok	10 861	862				11 723
129	Ingatlanok	321 389	10 513		172		331 731
	Földterület	0					0
	Apportba kapott földterület	0					0
	Téglás u. 5. A, B, C földterület	0					0
	Mátis K. u. 10. földterület	0					0
12935	Apportba kapott ingatlanok	20 859	255				21 114
129351	Téglás u. 5. A, B, C lakóingatlan	58 854	4 544				63 398
129353	Mátis K. u. 10. lakóingatlan	60 157	6 441			62	66 535
12938	Téglás u. 5. parkoló	0					0
12939	Mátis K. u. 10. tároló	113	12				126
12941	Kerékpártároló	1 174	80				1 254
12942	Egyéb építmények	228	228				456
12943	Vagyonkezelésbe átvett egyéb építmények	39	92	1 547			1 678
	Vagyonkezelésbe átvett földterület	0					0
12936	Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	4 649	201	472			5 322
12937	Idegen ingatlan felújítása	487	89				576
12961	Vagyonkezelt ingatlan vagyoni értékű joga	0	55	703			758
139	Műszaki gépek, berendezések	68 213	2 245				70 458
149	Egyéb berendezések, felszerelések	70 002	5 465				75 467
	Ebből 14912: Vagyonkezelt berendezések, felszerelések	56	48				104
	Befejezetlen beruházások	0					0
	Felújítás	0					0
	Értékcsökkenés összesen	622 047	32 867	2 722	172	62	657 402
Nettó érték							
111	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	9 083	1 715	1 500	0	0	12 298
113	Vagyoni értékű jogok	3 061	-797	0	0	0	2 263
1231-1234	Ingatlanok	738 017	-10 513	8 583	194	0	735 891
1211	Földterület	18 661	0	0	0	0	18 661
1213	Apportba kapott földterület	8 846	0	0	0	0	8 846
1213	Téglás u. 5. A, B, C földterület	51 480	0	0	0	0	51 480
1213	Mátis K. u. 10. földterület	27 200	0	0	0	0	27 200
1235	Apportba kapott ingatlanok	4 875	-255	0	0	0	4 620
12351	Téglás u. 5. A, B, C lakóingatlan	399 293	-4 544	0	0	0	394 749
12353	Mátis K. u. 10. lakóingatlan	589 030	-6 441	1 891	0	554	583 928
1238	Téglás u. 5. parkoló	491	0	0	0	112	379
1239	Mátis K. u. 10. tároló	1 135	-12	0	0	0	1 122
1241	Kerékpártároló	2 063	-80	0	0	0	1 983
1242	Egyéb építmények	1 487	1 469	397	0	0	3 353
1243	Vagyonkezelésbe átvett egyéb építmények	3 291	5 901	-1 547	0	0	7 645
1212	Vagyonkezelésbe átvett földterület	104 146	103 298	0	0	92	207 352
1236	Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	7 152	8 255	-472	0	0	14 935
1237	Idegen ingatlan felújítás	8 456	-89	0	0	0	8 367
1261	Vagyonkezelt ingatlan vagyoni értékű joga	0	5 475	-703	0	0	4 772
13	Műszaki gépek, berendezések	16 124	-1 956	166	0	0	14 335
14	Egyéb berendezések, felszerelések	25 553	1 436	107	0	0	27 096
	Ebből 1412: Vagyonkezelt berendezések, felszerelések	620	-48	0	0	0	572
161	Befejezetlen beruházások	0	24 985	0	0	24 985	0
162	Felújítás	25	9 895	0	0	9 895	25
	Nettó érték összesen	2 019 468	137 742	9 922	194	35 638	2 131 300

Aktív időbeli elhatárolások

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. I. félév	2024. I. félév	Index %-ban bázishoz
Projekt elszámolás bevétel elhatárolása	95 322	0	0,0%
Közzolgáltatási szerződés hatálya alá sorolt ingatlanok felújítása	1 608	173 899	10814,6%
Városi Bérlet Kft. Elhatárolt egyéb bevétele	1 102	45	4,1%
Egyéb tevékenység bevétele/ vagyonágazat	409	567	138,6%
Vagyonágazat elhatárolt bevétel		1 751	
Betéti kamat elhatárolás		10	
2023. évi kompenzációs elszámolás elhatárolt bevétele		51 273	
2024. I. féléves kompenzációs elszámolás elhatárolt bevétele		34 000	
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	98 441	261 545	265,7%
Áramdíj, gázdíj, fűtési költségek	20	0	0,0%
Hirdetési díjak	20	0	0,0%
Egyéb bérleti és használati díjak	97	328	338,1%
Hírlap, szakkönyv, szaklap költsége	349	334	95,7%
Tagsági díjak	22	7	31,8%
Szoftver köv. díj, egyéb használati díj	285	125	43,9%
Parkolási- és autópályadíj	820	36	4,4%
Biztosítások	1 678	3 742	223,0%
Egyéb elhatárolás		80	
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3 291	4 652	141,4%
Aktív időbeli elhatárolás összege	101 732	266 197	261,7%

3/b. számú táblázat

Passzív időbeli elhatárolások

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. I. félév	2024. I. félév	Index %-ban bázishoz
Téglás utca 5. bérbeadása során egyösszegű befizetések	946	419	44,29%
Téglás utca 5/BC bérletkijelölési jog elhatárolása	42 500	27 500	64,71%
Mátis utca 10. ingatlan bérletkijelölési jog elhatárolása	145 936	121 271	83,10%
Egyéb bérleti díj elhatárolás	4 792	12 549	261,87%
Homokbányai apartmanház karbantartási bevétel elhatárolása	25 733	17 410	67,66%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	219 907	179 149	81,47%
Áramdíj	254	102	40,16%
Vízdíj	690	142	20,58%
Gázdíj	39	0	0,00%
Távhő költség	21	28	133,33%
Számítógépes programozás	200	0	0,00%
Közös költség	2 219	5 075	228,71%
Lízing kamat elhatárolás	43	20	46,51%
Homokbánya lakbér	7 254	6 517	89,84%
Könyvvizsgálat díja	240	240	100,00%
Táppénz munkáltatót terhelő része	108	6	5,56%
Fénymásolás költsége	166	0	0,00%
Ügyvédi, könyvvizsgálati díj	500	0	0,00%
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	11 734	12 130	103,37%
Rákóczi út 18, 20, 26. projekt	37 682	36 726	97,46%
Kéttemplomköz projekt	47 255	46 128	97,62%
Halasztott bevételek	84 937	82 854	97,55%
Passzív időbeli elhatárolások összesen	316 578	274 133	86,59%



Cash Flow kimutatás

adatok E Ft-ban				
Ssz.	Megnevezés	2023. I. félév	2023. év	2024. I. félév
I.	Működési cash flow (1-13. sorok)	-129 363	-31 160	-127 288
1a.	Adózás előtti eredmény +	48 614	104 457	55 138
	<i>ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás</i>		-27 829	
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	-111 900	45 302	-1 510
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a + 1b) +		121 930	53 628
2.	Elszámolt amortizáció +	29 188	61 918	32 867
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás +	-6 143	30 538	-5 098
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +		-18 124	
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	-56 753	-56 778	-35 806
6.	Szállítói kötelezettség változása +	-140 324	-88 804	60 362
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	2 609	-72 005	32 361
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	-40 795	-38 443	-43 747
9.	Vevőkövetelés változása +	6 508	3 689	38 649
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	3 201	2 711	-39 188
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	137 635	34 088	-210 632
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	-1 203	-11 880	-10 684
13.	Fizetett osztalék, részesedés -			
II.	Befektetési cash flow (14-18. sorok)	50 493	22 115	16 510
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-13 020	-41 456	-19 490
15.	Befektetett eszközök eladása +	63 513	63 571	36 000
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)	-21 910	17 247	-4 351
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	-8 267		-3 100
20.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +			
21.	Hitel és kölcsön felvétele +			
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +		33 658	1 440
23.	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -			
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -			
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-13 643	-15 796	-2 541
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -		-615	-150
IV.	Pénzeszközök változása (I + II + III. sorok) +	-100 780	8 202	-115 129
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +			
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV + 27. sorok) +	-100 780	8 202	-115 129

ÜZLETI JELENTÉS

a Társaság 2024. I. félévi tevékenységéről

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

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

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

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

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

A KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság 2024. I. félévi működése során az ingatlan- és vagyonkezelés területén állt helyt, **8 kiemelt ágazat tekintetében 62,94 fős átlagos statisztikai létszámával és megbízottjai bevonásával látta el a feladatokat.**

A társaság 2024. I. félévi tevékenységének **nettó árbevétele** 636 797 E Ft, az előző félévhez viszonyítva jelentősen 47,89 %-kal emelkedett, melyek egyik oka a Tulajdonos megbízásából végzett felújítási munkák elvégzése, másik oka a Gizella tér 1. szám alatti 1. emelet 1. számú ingatlan értékesítése.

A szokásos működési ciklus során az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok és az **üzletvagyon-ágazat** bevételei a Kft. összes nettó bevételének 72,00 %-át biztosították. Az ágazati eredményesség tekintetében, a szokásos működést tekintve még mindig az üzleti vagyon hasznosítási divízió biztosítja a Kft. eredményét, ahol a bérleti díjak indexálása április 1. napjával megtörtént. Az egyéb ágazat az előre tervezett ingatlan értékesítés miatt kiemelkedő üzemi eredményt teljesített. A **vagyonkezelési tevékenység** bevételei kismértékben csökkentek az előző időszak bevételéhez képest, melynek oka a vagyonkezelési tevékenység elszámolt megbízási díjának csökkenése, ám érezteti hatását a parkolófejlesztést követő bevéeltermelőképeség növekedése. A **társasház-kezelési ágazat** munkatársai a tárgy időszakban 48 db társasházat kezeltek, ennek eredményeként 13,4 m Ft nettó árbevétel realizálódott. A beszámolót elfogadó lakógyűléseket követően a közös képviseleti díjak kismértékű emelkedése valósult meg. A **saját tulajdonú - Téglás utca 5. szám alatti - ingatlancsoport** hasznosítási ágazat árbevétele 28 m Ft, a január 1. napjától megvalósult bérleti díj indexálás eredményeként. A **Mátis Kálmán utca 10. szám alatti lakóház** hasznosításának időszaki nettó árbevétele 15,8 m Ft volt. Mindkét ágazat pozitív üzemi, üzleti eredménye pótolta a veszteséggel záró ágazatok teljesítményét.

Megnevezés	Nettó árbevétel (E Ft-ban)	%-ban	Üzemi, üzleti tevékenység eredmény (E Ft-ban)
Közzszolgáltatási szerződés hatálya alá tartozó lakáskezelés	315 670	49,6%	-76 570
Nem lakás, üzlet bérbeadás	142 436	22,4%	88 453
Társasházkezelés	13 357	2,1%	-3 216
Vagyonkezelési tevékenység	12 296	1,9%	-5 558
Mátis Kálmán utca 10. bérbeadás	15 798	2,5%	6 000
Téglás utca 5. bérbeadás	28 490	4,5%	14 884
Egyéb tevékenység	103 335	16,2%	39 277
Külső vállalkozási tevékenység	5 415	0,9%	-9 696
Összérték	636 797	100,0%	53 574

Önkormányzati tulajdonú ingatlan kezelés

A KIK-FOR Kft. az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet 4. § alapján elkészített **2024. évi lakáshasznosítási javaslatot** Kecskemét **Esélyteremtési Bizottsága a 9/2024. (II.13.) EtB. számú határozattal** elfogadta, majd a **42/2024.(VI.25.) EtB. számú határozattal** módosította.

2024. I. félév fordulónapjára mindösszesen 1 260 db lakóingatlan vonatkozásában gyakorolta Társaságunk a bérbeadási jogokat és látott el egyéb feladatokat. **A Közzolgáltatási szerződés hatálya alá sorolt** önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok darabszáma **június 30. fordulónapra** vonatkozóan **1 020.**

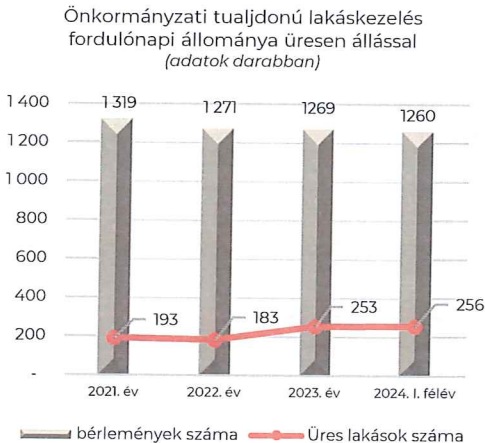
Közzolgáltatási szerződés hatálya alá sorolt önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok	2023. december 31. (db)	m ²	Megoszlás	2024. június 30. (db)	m ²	Megoszlás
Szociális alapon bérbeadható Lakóingatlanok	397	17 794	39%	396	17 398	39%
Költségelven bérbeadható Lakóingatlanok	579	23 780	56%	576	23 683	56%
Piaci alapon bérbeadható Lakóingatlanok	53	2 180	5%	48	1 590	5%
Összesen	1 029	43 754	100%	1 020	42 671	100%

Az ingatlanok elhelyezkedése, komfortkozata és az egységnyi lakbér mértéke

1.	Komfortfokozat	A lakás elhelyezkedése	A lakbér mértéke (Ft/m ² /hó)	Lakás darab számok 2024. január 01. napi állomány	Lakás darab számok 2024. június 30. napi állomány
2.	Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás				
3.	Összkomfortos	kiemelt övezet	430	1	1
4.		műkerti bérlakások	300	0	0
5.		I. övezet	311	18	18
6.		II. övezet	289	92	92
7.		II. övezet - nyugdíjasház	289	51	51
		Összkomfortos összesen		162	162
8.	Komfortos	kiemelt övezet	374	15	15
9.		Horváth Döme krt. nyugdíjasház lakásai	289	38	38
10.		műkerti bérlakások	259	3	3
11.		I. övezet	275	29	29
12.		II. övezet	248	104	101
		Komfortos összesen		189	186
13.	Félkomfortos	kiemelt övezet	235	2	2
14.		műkerti bérlakások	147	0	0
15.		I. övezet	170	4	4
16.		II. övezet	144	2	2
17.		Félkomfortos összesen		8	8
18.	Komfort nélküli	kiemelt övezet	129	0	0
19.		I. övezet	99	16	16
20.		II. övezet	98	27	24
21.		Komfort nélküli összesen		43	40
22.		Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás összesen		402	396
23.	Költségelven bérbe adott lakás (szolgálati, bérlőkijelölés)				
24.	Összkomfortos, komfortos	minden városrész (bérlőkijelölés)	535	157	157
25.		minden városrész (szolgálati)	535	295	298
26.	Művésztelepi villa				
27.	Összkomfortos, komfortos	minden városrész	534	15	15
28.	5.§ (1) bekezdésben meghatározott lakások				
29.	Összkomfortos	Petőfi Sándor utca 18-20. szám alatti és korábban pályázat alapján hasznosított, felújított lakás	946	83	82
30.		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	141
31.		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
32.		Korábban kecskeméti székhelyű vagy telephelyű munkáltatóval létesített foglalkoztatásra irányuló jogviszony alapján bérbeadott lakás	857	100	99
33.	Költségelven bérbe adott lakás összesen			804	805
34.	Piaci alapon bérbe adott lakás				
35.	Közérdekű feladatellátáshoz kapcsolódó bérbeadás				
36.	Összkomfortos, Komfortos	minden városrész	946	6	6
37.	Fiatal munkavállalók részére történő bérbeadás				
38.	Összkomfortos, komfortos	Minden városrész	1 300	11	11
39.	Piaci alapon pályázat útján történő bérbeadás				
40.	Összkomfortos, Komfortos	Kiemelt és általános övezet	1 820	4	4
41.		Téglás u.7-9. és 13. és Kvarc u.4.sz. alatt felújított bérlakásban	1 560	11	11
42.		Vályogvető u. 50/B. sz. alatti apartmanház	2 200	7	7
43.		Széchenyiváros városrész	1 300	24	20
44.	Piaci alapon bérbe adott lakás összesen			63	59
45.	ÖSSZESEN			1 269	1 260
46.	Tájékoztató adat				
47.	Értékesítésre kijelölt ingatlan				13
48.	Kedvezményes értékesítésre kijelölt ingatlan				1

A Kft. fontos feladata az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok karbantartása és szerződés szerinti felújítása, az egyedi kötelezettségvállalást követően érkezett megrendeléseket is határidőre teljesítette. **2024. I. félévében 30 darab üresen álló bérlakást újított fel a KIK-FOR Kft.**, amely az ágazati nettó árbevétel 169 500 E Ft-tal növelte. Ezzel **a fejlesztéssel öt városrészben 1227 m² alapterület újult meg.**

	Városrész	Alapterület m ²	Lakóingatlanok darabszáma
1	Árpádváros	82	2
2	Belváros	226	4
3	Hunyadváros	36	1
4	Műkertváros	74	1
5	Széchenyiváros	809	22
	Összesen	1227	30



Folyamat	Üres lakások státusza	db	Megosztás %
Bérlakásként nem hasznosítható	bérlakásként nem hasznosítható	8	3,13
	bontott	5	1,95
Értékesítési folyamat	értékesítés alatt	3	1,17
	értékesítésre szánt	13	5,08
Felújítási folyamat	felújítás alatt	6	2,34
	felújításra vár	132	51,56
	karbantartás alatt	20	7,81
	karbantartásra vár	20	7,81
Bérbeadási folyamat	kiadásra vár	36	14,06
	pályáztatás alatt	13	5,08
	Összesen	256	100,00

A Közzolgáltatási szerződés hatálya alá tartozó ingatlanok lakbérbevétele adatok forintban

Fk-i szám	Megnevezés	Szociális helyzet alapján bérbe adott lakások	Költségelven bérbe adott lakások	Piaci alapon bérbe adott lakások	2024. I. félév
9111	Lakások lakbéréből származó bevétel	24 145 744	80 792 039	3 641 546	108 579 329
9117	Önkorm. tul. ingatlanok használati díj bevétele	1 317 184		136 400	1 453 584
	Lakáskezelési ágazat lakbér összesen	25 462 928	80 792 039	3 777 946	110 032 913

Külön szolgáltatási díja, mely 2024. január 1. napjától kiegészült a Vályogvető utca 50/B szám alatti lakóház közös költségének bevételeivel

Fk-i szám	Megnevezés	Szociális helyzet alapján bérbe adott lakások	Költségelven bérbe adott lakások	Piaci alapon bérbe adott lakások	Felvonó üzemeltetés	2024. I. félév
9113	Kapunyitás, kaputelefon árbevétele	371 108	2 143 025	72 590		2 586 723
91141	Nyíri út 77. felvonódíj bevétele				634 500	634 500
91142	Felvonódíj bevétele				4 502 075	4 502 075
9116	Közös költség bevétele (lakóház)	1 767 546	8 375 582	193 795		10 336 923
9137	Közös költség árbevétele (egyéb ingatlan)	5 503 225	4 389 079	46 787		9 939 091
	Lakáskezelési ágazat árbevétele összesen	7 641 879	14 907 686	313 172	5 136 575	27 999 312

Fordulónapi követelés állomány korosítása és változása a bázisév fordulónapjához képest adatok forintban

	3111	2024. I. félév	2023.év	2022.év
határidőn belül		0 Ft	12 000 Ft	74 727 Ft
0-30 nap		5 178 067 Ft	5 106 799 Ft	5 542 389 Ft
31-60 nap		2 280 293 Ft	1 831 677 Ft	1 098 208 Ft
61-90 nap		2 072 700 Ft	1 331 245 Ft	1 103 862 Ft
91-180 nap		2 563 986 Ft	1 149 206 Ft	1 604 999 Ft
181-365 nap		1 604 134 Ft	1 204 311 Ft	2 152 382 Ft
Éven túli*		26 063 601 Ft	25 537 679 Ft	37 747 694 Ft
Összesen		39 762 781 Ft	36 172 917 Ft	49 324 261 Ft

*Értékvesztés elszámolása nélkül

A tárgyév végére a 365 napon túli, 2019. év előtt keletkezett követelések kivezetését kezdeményezzük.

A pénzügyileg teljesülő bevételek és az Önkormányzat támogatási összege biztosítja a szükségszerűvé váló karbantartások elvégzését.

A tárgyfélvén során számos ingatlan karbantartása valósult meg. A Széchenyi sétány 4. szám alatti lépcsőházban és a lakóház ingatlanaiban (321, 411, 210. stb.) **festési, villany- és vízszerezési, ezen túl asztalos, burkoló és lakatos szakipari munkákat végeztek a Kft. karbantartói.** Az István király körút 15/B 2/5. számú lakóingatlanban, mely 2023.08.02. napjától állt üresen, a kiadhatóvá

tétel érdekében szintén jelentős volumenű szakipari munkák elvégzése történt meg. A Rávagy tér 7. 9/34. számú kiadott lakóingatlanban a szükségessé vált karbantartás megtörtént. A Petőfi Sándor utca 18-20. 8/804., a Pázmány Péter utca 6/A 4/11., a Rákóczi út 10-12. 1/1. és az Irinyi utca 35. 5/13. számú lakásban a megelőző hasznosítás érdekében, **a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatal érdekében** szintén víz- és villanszerelési, festési, burkolási munkák történtek. A Kft. nemcsak a költségelvű, hanem a **szociális helyzet alapján kiadásra kerülő lakások karbantartására** is figyelmet fordított az időszak során. A Nyíri út 77/C. számú lakóingatlanban felmerült szakipari munkákat elvégezte. Szépítette, komfortosabbá tette a Horváth Döme körút 1. számú lakóház környezetét, valamint a (1/A 2/6., 1/B 1/6., 1/B 2/5., 1/B 2/2., 1/B 1/3.) lakóingatlanokban elvégezte a felmerülő karbantartási-, javítási munkákat. A Fráter György utca 14. számú lakóingatlanban a palatető héjazaton elhelyezkedő kettő tetőtéri ablak lemezzel történő kiemelését befejezte, továbbá két kéményt és a villámvédelmi rendszert is javította. A Nyár utca 1. számú lakóingatlanban a tetőszerkezet és héjazatra vonatkozó szakvélemény és a tetőhéjazatának balesetmegelőzési munkáinak költsége merült fel. **A piaci alapú bérlemények karbantartása során** a Vályogvető utca 50/B számú lépcsőházban a hőszivattyús fűtési rendszer épületoldali téli hidegindítása, biztonságos elektromos kikötése és a kiszállási díja, hő és füstelvezető rendszer javítása ajtónyitó motor beszerelése, üzembehelyezése jelentkezett. A Bajcsy-Zsilinszky körút 2. 1/1. és az Irinyi utca 28. 2/64. számú lakóingatlanban, mely 2024.07.01. napától rendelkezik bérlővel a kiadhatóság érdekében nélkülözhetetlen munkák elvégzésre kerültek.

Megnevezés	adatok E Ft-ban					
	Költségelvű besorolás U12	Szociális helyzet U17	Piaci alap U182	Karbantartás összesen	Felvonó U14	Összesen
Anyagköltség (51)	9 484	3 170	252	12 906	0	12 906
Igénybe vett szolgáltatások (52)	12 171	3 692	1 637	17 500	2 985	20 485
Egyéb szolgáltatások (53)	158	22	4	184	0	184
Bérek (54)	26 181	15 190	2 153	43 524	0	43 524
Személyi jellegű egyéb kifizetések (55)	2 288	872	125	3 285	0	3 285
Bérrárlások (56)	3 238	1 829	257	5 324	0	5 324
Értécsökkenés (57)	319	74	31	424	0	424
Összes közvetlen költség	53 839	24 849	4 459	83 147	2 985	86 132
Közszolgáltatási szerződés szerinti önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok száma	576	396	48	1 020	10	1 020
2024. I. félévben karbantartott ingatlanok száma	129	76	8	213	10	436
Karbantartott lakóingatlan aránya	22,40%	19,19%	16,67%	20,88%		
1 db lakóingatlanra jutó karbantartási összeg	417	327	557	390	299	

A Kft. az általa kezelt önkormányzati ingatlanok **üzemeltetését** is végzi. Az üzemeltetés legjellemzőbb költsége a közös költség és annak a tulajdonos által fizetendő felújítási költség részre (12 212 E Ft), az üresen állás költségeinek megfizetése (pl: távhő 4 378 E Ft), a 11 darab tömbösen elhelyezkedő lakóház energia felhasználásának díja (pl. áramdíj 2 396 E Ft, melyből a Mátis Kálmán utca 1-nél 443 E Ft, a Petőfi Sándor utca 16-18. sz. alatti társasháznál 192 E Ft, a Széchenyi sétány 4. lakóházban 649 E Ft, a Horváth Döme körút 1. sz. alatt 199 E Ft, a Nyíri út 77/C.-nél 235 E Ft, a Zsinór utca 115. számú ingatlanban 292 E Ft költség merült fel), a lépcsőházi takarítás személyi jellegű ráfordítása, a bérleti jogviszony fennállása alatti a bérlő kezelésével, bérleményellenőrzéssel kapcsolatban felmerülő személyi jellegű ráfordítások, bérleti díj számlázásával, behajtásával kapcsolatos ügyvédi és végrehajtói költségek megfizetése, de emellett a hulladékszállítás díja is egyre markánsabban jelenik meg. A **Széchenyi sétány 4. számú társasház üzemeltetési költsége 1 436 E Ft**, melyből a bérköltség 718 E Ft, az áramdíj 359 E Ft volt. A **Mátis Kálmán utca 1. lakóház** 340 E Ft üzemeltetési költségének legjellemzőbb tétele a felhasznált áram 141 E Ft költsége és a bérköltség 166 E Ft összeggel. A **Horváth Döme körút 1/B. számú nyugdíjasház** összes üzemeltetési költsége **680 E Ft**, melyből a legjelentősebb költség a 240 E Ft takarítás, ezen kívül a bérköltség 218 E Ft és áramdíj jelentkezett 199 E Ft összegben. A **Nyíri út 77/C** nyugdíjasház féléves áramdíja 235 E Ft volt. A Mátis Kálmán utca 1. 4/16. számú lakóingatlan 314 E Ft költségének jelentős részét tette ki a vízdíj 182 E Ft-tal, a takarítás 80 E Ft-tal, továbbá a távfűtés 40 E Ft-tal. A **Mátis Kálmán utca 16. lakótömb** 271 E Ft időszakos költségéből a legjellemzőbb a bérköltség 166 E Ft és a felhasznált áram 45 E Ft összegben. A **Petőfi Sándor utca 18-20. számú társasház 354 E Ft** költsége tartalmazza az áramdíjat 152 E Ft és a 202 E Ft összegű hulladékszállítási díjat. A Pázmány Péter utca 6/A. 4/11. számú lakóingatlan közös költsége felújítási alappal együtt 91 E Ft, gázdíj 83 E Ft. A Reile Géza utca 4. 8/22. számú lakóingatlan közös költsége a felújítási alappal együtt 141 E Ft, távhő 21 E Ft. A **Rávagy tér 7. számú lakóház** üzemeltetése 425 E Ft-ba került, melyből a legjellemzőbb a bérköltség 297 E Ft, az áramdíj 38 E Ft, illetve a fűtés és távhő díja 40 E Ft. A **Teleki Pál utca 10. 1.**

/4. számú lakóingatlanhoz kapcsolódó üzemeltetési díj összege 482 E Ft, melyből 400 E Ft a takarítás költsége és 73 E Ft az elmaradt gázdíj. A kiemelkedő összegű takarítás díját indokolja, hogy a bérlő a wc-ben hunyt el, ennek következtében szükségessé vált a rendkívüli takarítás, fertőtlenítés. Közeli hozzátartozó hiányában a lakás teljes kiürítését a megbízott végezte (a bútorok, ruhaneműk, háztartási gépek elszállítása után) megtörtént a lakás baktériummentesítése. A Zsinór utca 115. számú lakóingatlan összes költsége **292 E Ft**, mely a felmerült áram költsége. A Szabó Kálmán utca 13. 2/9. számú lakóingatlanban a közös- és a felújítási költség **145 E Ft** volt, míg a fszt. 2. számú lakóingatlan **140 E Ft**. **Egyéb közvetített szolgáltatások összege a költségelví bérbeadásnál 7 373 E Ft**, melyből a közösköltség tovább számlázás összesen 7 360 E Ft mely lakossági áramdíj 9 E Ft és a gázdíj 4 E Ft tovább számlázást tartalmaz, míg a szociálisnál 6 137 E Ft, melyből a lakossági gázdíj 15 E Ft, közös költség tovább számlázás összesen 6 122 E Ft.

Megnevezés	Költségelví besorolás U11	%	Szociális helyzet U16	%	adatok E Ft-ban		Összesen
					Piaci alap U181	%	
Anyagköltség	2 512	5%	2 010	5%	876	13%	5 398
Igénybe vett szolgáltatás	20 242	38%	14 012	34%	3 040	47%	37 294
Egyéb szolgáltatás	874	2%	765	2%	21	0%	1 660
Bruttó bér	22 776	42%	20 232	49%	2 155	33%	45 163
Személyi jellegű egyéb kifizetés	2 197	4%	1 547	4%	135	2%	3 879
Bérfelárulások	2 498	5%	2 010	5%	251	4%	4 759
Értéksökkenés	2 786	5%	575	1%	49	1%	3 410
Összes költség	53 885	100%	41 151	100%	6 527	100%	101 563
Közvetített szolgáltatás	7 373	100%	6 137	95%	31	100%	13 541
Egyéb ráfordítás	0	0%	312	5%	0	0%	312
Összes ráfordítás	7 373	100%	6 449	100%	31	100%	13 853
Ingtalan darabszáma	259		243		48		550
Átlagos üzemeltetési költség	208		169		136		185

30 darab üresen álló bérlakás vállalkozói díja

Sor szám	Cím	m ²	adatok forintban		Műszaki ellenőrzés díja	Közbeszerzési díj	Egységnyi költség
			Bács Épületgépész Szervezetes Osztása nettó Ft	Keretszerződésből lehitelt pótmunka költség nettó Ft			
1.	Akadémia körút 19. V/30.	59	4 842 652 Ft	60 038 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	85 040 Ft
2.	Árpád körút 21/A. IV/18.	55	5 719 117 Ft	173 898 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	109 231 Ft
3.	Bakule Márton utca 13. I/8.	36	5 529 135 Ft	485 204 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	170 250 Ft
4.	Batthyány utca 41. I/5.	63	6 336 429 Ft	26 563 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	102 820 Ft
5.	Kristály tér 1. IV/19.	30	4 800 409 Ft	26 563 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	164 721 Ft
6.	Lóverseny utca 3. X/29.	54	4 913 202 Ft	26 563 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	93 601 Ft
7.	Lóverseny utca 5. X/28.	54	5 370 529 Ft	26 563 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	102 070 Ft
8.	Lóverseny utca 37. III/8.	33	5 878 363 Ft	26 563 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	182 412 Ft
9.	Lóverseny utca 43. III/8.	33	5 897 213 Ft	81 615 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	184 651 Ft
10.	Majális utca 2. fszt/2.	74	513 046 Ft	0 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	8 483 Ft
11.	Mátis Kálmán utca 16. VII/27.	56	5 922 026 Ft	185 661 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	111 113 Ft
12.	Nyíri út 29. fszt. 1.	54	10 720 763 Ft	26 563 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	201 148 Ft
13.	Nyíri út 77 /C. fszt. 7.	44	6 116 453 Ft	776 425 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	159 262 Ft
14.	Nyíri út 77 /C. fszt. 11.	43	4 577 688 Ft	377 979 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	117 915 Ft
15.	Nyíri út 77 /C. fszt. 12.	43	5 432 680 Ft	477 393 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	140 110 Ft
16.	Nyíri út 77 /C. I/106.	31	4 124 978 Ft	171 125 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	142 283 Ft
17.	Nyíri út 77 /C. III/313.	31	4 404 344 Ft	171 125 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	151 295 Ft
18.	Rátság tér 7. VIII/33.	53	4 621 376 Ft	79 529 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	90 860 Ft
19.	Reile Géza utca 4. I/2.	55	4 603 126 Ft	0 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	85 778 Ft
20.	Szabó Kálmán utca 13. fszt. 1.	26	4 757 402 Ft	103 366 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	191 363 Ft
21.	Széchenyi sétány 2-4. I/107.	30	4 898 049 Ft	77 853 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	169 686 Ft
22.	Széchenyi sétány 2-4. II/215.	30	4 014 305 Ft	60 038 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	139 634 Ft
23.	Széchenyi sétány 2-4. II/223.	30	4 187 655 Ft	60 038 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	145 412 Ft
24.	Széchenyi sétány 2-4. IV/417.	30	2 682 542 Ft	1 208 382 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	133 520 Ft
25.	Széchenyi sétány 2-4. V/524.	30	4 932 802 Ft	80 862 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	170 944 Ft
26.	Széchenyi sétány 2-4. VI/605.	30	5 104 037 Ft	80 862 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	176 652 Ft
27.	Széchenyi sétány 2-4. VI/611.	30	4 597 687 Ft	80 862 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	159 774 Ft
28.	Széchenyi sétány 2-4. VI/616.	30	4 605 487 Ft	33 475 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	158 454 Ft
29.	Széchenyi sétány 2-4. VI/624.	30	5 243 010 Ft	80 862 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	181 285 Ft
30.	Széchenyi sétány 2-4. VII/722.	30	4 493 555 Ft	60 038 Ft	66 667 Ft	48 000 Ft	155 609 Ft
		1227	149 840 060 Ft	5 126 008 Ft	2 000 000 Ft	1 440 000 Ft	129 100 Ft

A Közzolgáltatási szerződés alapján kezelt **lakáságazat** nettó árbevétele kiemelkedő 315 670 E Ft volt, a nagy volumenű ingatlan felújítás megvalósításával összefüggésben az ágazati költségek emelkedése is tapasztalható. Az anyagjellegű ráfordítások az üresen állás csökkentése érdekében végzett felújításokra és karbantartásokra tekintettel 261 532 E Ft összegben merültek fel. Emelkedett a személyi jellegű ráfordítások összege is, a tavaly decemberi minimálbér és a garantált bérminimum változásának és a bérfejlesztés hatására. Az ágazat eredménye -76 570 E Ft, melyet 46 103 E Ft általános költség terhelt.

Egyéb tevékenység ágazat belföldi értékesítésének nettó árbevétele 103 326 E Ft, a tervvel egyezően alakul. Itt is érezteti hatását a 2023. július 1. napjától bevezetett külön szolgáltatási díjak szerződés alapján kiszámlázott 7 517 E Ft összege. A működtetési tevékenység változatlan megbízási díja 1375 E Ft/hó/ ütem + Áfa. A lakbérbevétel stagnál, 36 515 E Ft volt. A megbízási szerződés alapján végzett homokbányai lakáságazatnál nincs kompenzációs elszámolás, a befolyó bevétel az Önkormányzatot illeti, mely az időszak alatt 35 967 E Ft volt.

* Értékvesztés

elszámolása nélkül.

	3114	2024. I. félév	2023.év	2022.év
határidőn belül		0 Ft	0 Ft	77 263 Ft
0-30 nap		1 695 491 Ft	2 618 917 Ft	2 375 111 Ft
31-60 nap		391 914 Ft	562 928 Ft	599 960 Ft
61-90 nap		651 042 Ft	58 001 Ft	316 853 Ft
91-180 nap		384 562 Ft	317 685 Ft	182 635 Ft
181-365 nap		-209 696 Ft	343 721 Ft	203 707 Ft
Éven túli*		3 816 933 Ft	3 254 820 Ft	5 501 540 Ft
Összesen		6 730 246 Ft	7 156 072 Ft	9 257 069 Ft

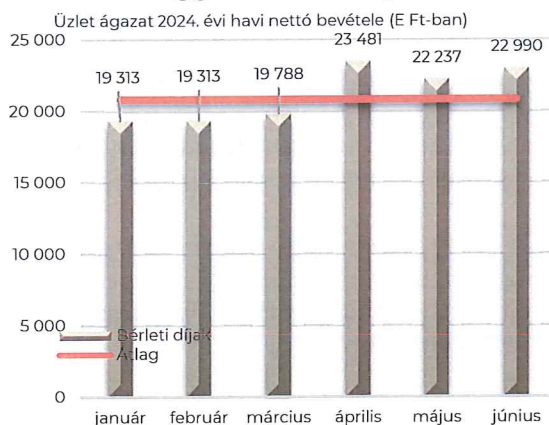
Egyéb tevékenység ágazat tartalmazza a 21934/2 hrsz. alatt nyilvántartott Vályogvető utca 50/A. szám alatti apartmanház és 138 db önálló lakóhelyiségeivel összefüggésben felmerülő a portaszolgálati és ügyfélkezelési, a takarítási és karbantartási feladatok ellátásával összefüggésben felmerülő bevételeket és kiadásokat, melyek szintén a tervezett szerint alakulnak. **A 2024. évi tervnek megfelelően a Kft. a Gizella tér 1. szám alatti ingatlanát értékesítette, mely tranzakció 35 m Ft-tal növeli az adózás előtti eredményét.**

Külső, vállalkozási tevékenység

A kiemelt volumenű üresen álló önkormányzati bérlakás felújításához rendelt kapacitások miatt jelentős, külső fél részére megbízást nem teljesített a Kft. Prioritásként kezelt a Kft. a Hetényegyházi Művelődési Ház homlokzat részleges vakolási és festési munkáinak határidőre történő teljesítését, mely 1760 E Ft-tal emelte az ágazat bevételét. Ezen felül a homokbányai városrészben lévő lakóingatlanok karbantartására külön megrendelés alapján ca. 450 E Ft-ot biztosított a tulajdonos. Jellemzően kisebb megrendelések elvégzésére került sor az időszak alatt. Az ágazatot anyagköltség és igénybe vett szolgáltatás, ezen felül saját rezsiz munkaóra terheli, az ágazat veszteséggel zárt a félévét.

Üzleti ingatlanállomány

Társaságunk **2024. április 1. napjával 7,0%-os bérleti díj emelést hajtott végre**, mellyel összefüggésben néhány bérlő esetén az óvadék összegének kiegészítése is szükségessé vált.



2023. I. félévéhez viszonyítva a bérleti díj bevétel 117 m Ft-ról 130 m Ft-ra emelkedett a 2023. július 1. és 2024. január 1. napjától végrehajtott kínálati árszínvonal korrekció aggregált hatásaként. A félév fordulónapjára 1454 m² alapterület állt üresen, melyből 647 m² alapterületű a Rákóczi út 4. szám alatti helyiség, így **90% feletti az üzleti ingatlanállomány kihasználtsága**, mely az országos ágazati előrejelzések alapján is igen kedvező.

Megnevezés	Összeg E Ft-ban
Bevételek összesen	148 776
Kiadások összesen	55 594
ASTÉ	684
Közvetlen eredmény	93 866
Ágazatra eső általános költség	5 413
Üzemi tevékenység eredménye	88 453
Pü. műv. ráfordításai	17
Adózás előtti eredmény	88 436

A Kft. likviditásra kedvezően hat, hogy egyes bérlőink – megállapodás alapján, teherviselő képességük, lehetőségeik szerint - egyösszegben rendezik bérleti díjaikat, mely a félév alatt ca. 14 m Ft likvid eszköz többletet eredményezett. Egyéb bevételek összege az előző félévhez viszonyítva emelkedett, tekintettel arra, hogy egy bérlő kezdeményezte a bérleti szerződés megszüntetését, melyből 2 568 E Ft kártérítési bevétele keletkezett a cégnek.

Korosztás	Kintlévőség összege E Ft-ban (értékvesztéssel nem csökkentett)
Határidőn belül	1 067
0-30 nap	-7 364
31-60 nap	2 000
61-90 nap	2 057
91-180 nap	3 601
181-365 nap	417
Éven túli tartozás	866
Összesen	2 644

A félév alatt 19 ügyvédi fizetési felszólítást küldtünk bérlőink részére. A fordulónapi követelésállomány alakulására így is hatott, hogy 3 bérlő határidőre nem tett eleget fizetési kötelezettségének és jelentős tartozást halmozott fel. Részletfizetési megállapodást kötöttünk, ez alapján 2 bérlő rendezi a bérleti díjakat, azonban 1 bérlő bérleti jogviszonyát a Kft felmondta, az üzlethelyiséget visszavette.

Az időszak során a közvetített szolgáltatások összege 2 276 E Ft-ról 7 132 E Ft-ra emelkedett a közüzemi szolgáltatások egységárának növekedése miatt. Az igénybe vett szolgáltatások legjelentősebb tétele a közös költség és felújítási költség, mely 9 850 E Ft-ról 14,11 %-kal, 1 390 E Ft-tal, 11 240 E Ft-ra emelkedett.

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. Ennek jegyében **az időszak alatt számos értéknövelő fejlesztés valósult meg.** A **Rákóczi út 34.** szám alatt található üzletet **villamoshálózat felújításának** következtében *a régi alumínium vezetékrendszer új rézvezetékre történő cseréjét, valamint festési, javítási munkák is megvalósultak.* Az **Arany János utca 6.** szám alatti ingatlanban a korábbi években teljesskörű, komplett átalakítást végzett a bérlő, azonban az épület másik szárnyában lévő, egykori raktárhelyiség felújítása nem történt meg, csak a nyílászárókat cserélték le. Itt egy **új, modern bemutatótermet hoztak létre**, mely belsőépítészeti kialakítását tekintve a fő üzlethelyiséggel azonos jellemzőkkel bír. Az **Arany János utca 8.** szám alatti ingatlanban a 2022. októberében bekövetkezett nagyon jelentős távhőszolgáltatási díjemelés miatt, bérlői kérésre a szolgáltató leállította a fűtést. A téli időszakban történő üzemeltetéshez új alternatívára volt szükség. A választás hűtő-fűtő klímaberendezés telepítésére esett. A bérlő által telepíteni kívánt **klímaberendezések szerelése** a Társaságunk által végrehajtott villamospotenciál-fejlesztés következtében lehetővé vált, így a kivitelezés a megállapodás megkötését követően elkezdődött. A kivitelezési munkák során egy 2,5 kW és egy 3,5 kW teljesítményű készülék került beüzemelésre. A **Csányi János körút 14.** szám alatti ingatlan második emeletén található 208 m² alapterületű ingatlanrész irodahelyiségeinek ablakszerkezetei az 1960-as években kerültek beépítésre. A régi, egyesített szárnyú ablakok rossz hő- és hangszigetelő tulajdonsággal rendelkeztek, továbbá az elvetemedett szerkezet több esetben is átengedte a csapadékvizet. Döntés született arról, hogy az irodában lévő **ablakszerkezet cseréjét** el kell végezni, ugyanis hőtechnikailag nem megfelelő, a régi, merev acélszárny nem csukható, így a téli időszakban is jelentős a hőveszteség. Az új ablakszerkezet kombinált szerkezettel készült el, a külső héj alumínium, a belső héj pedig fa. A munkavégzés befejezéseként festésre is sor került.

Az üzleti ingatlan hasznosítás időszaki nettó árbevétele 142 436 E Ft, 6340 E Ft egyéb bevétel mellett. Anyagjellegű ráfordítások 35 540 E Ft összegben merültek fel, az értékcsökkenés összege 9 560 E Ft, az egyéb ráfordítás 5 586 E Ft. Az ágazatot 5 413 E Ft általános költség terheli. **Az ágazat 88 453 E Ft időszaki eredménye** kedvezően hatott az adózás előtti eredményre.

Vagyonkezelői tevékenység

A vagyonkezelői szerződésben foglaltakat a Tulajdonos 2024. január 1. napjával módosította, és jelentős értékű ingatlanállományt adott át vagyonkezelésbe a KIK-FOR Kft. számára, mellyel a vagyonkezelt eszközök értéke 2024. I. félév fordulónapjára 123 186 E Ft-tal emelkedett.

Megnevezés	Bruttó érték			2024.01.01	Bruttó érték változás 2024. I. félév	Záró bruttó érték 06.30	Elszámolt értékcsökkenés			Nettó érték
	2023.12.31	Csökkenés	Növekedés				Vagyonkez elésbe adás napjáig	Vagyonkezelé sbe vétel napjától 2023. 12. 31-ig	Tárgyévi	
Külterület	46 159 066	13 827	28 816 361	74 961 600	92 000	74 869 600				
Belterület	57 987 051	21 501	74 517 079	132 482 629	0	132 482 629				
1212 fk. összesen:	104 146 117	35 328	103 333 440	207 444 229	92 000	207 352 229				
Aradi vértanúk tere 2. fsz. 62.	2 396 901	0	0	2 396 901	0	2 396 901	530 985	396 473	23 770	1 445 673
Batthyány u. 22. fsz. 124.	9 404 200	0	0	9 404 200	0	9 404 200	2 166 320	1 555 155	93 268	5 589 457
Kuruc krt. 3. lakóház, udvar	0	0	8 456 090	8 456 090	0	8 456 090	472 152	0	83 866	7 900 072
1236 fk. összesen:	11 801 101	0	8 456 090	20 257 191	0	20 257 191	3 169 457	1 951 628	200 904	14 935 202
Dózsa Gy. út 19-21. parkoló	3 330 150	0	0	3 330 150	0	3 330 150	33 393	5 657	33 028	3 258 072
Műfüves labdarúgópálya	0	0	1 382 613	1 382 613	0	1 382 613	175 685	0	13 714	1 193 214
Kerítés	0	0	4 610 000	4 610 000	0	4 610 000	1 370 994	0	45 722	3 193 284
1243 fk. összesen:	3 330 150	0	5 992 613	9 322 763	0	9 322 763	1 580 072	5 657	92 464	7 644 570
Műfüves labdarúgópálya használati jog	0	0	5 530 453	5 530 453	0	5 530 453	702 750	0	54 849	4 772 854
1261 fk. összesen:	0	0	5 530 453	5 530 453	0	5 530 453	702 750	0	54 849	4 772 854
Dózsa Gy. út 19-21. sorompó	675 555	0	0	675 555	0	675 555	47 770	8 297	48 443	571 045
1412 fk. összesen:	675 555	0	0	675 555	0	675 555	47 770	8 297	48 443	571 045
Belterületi vk. ingatlanok (egyéb fk.) összesen:	15 806 806	0	19 979 156	35 785 962	0	35 785 962	5 500 049	1 965 582	396 660	27 923 671
Mindösszesen	119 952 923	35 328	123 312 596	243 230 191	92 000	243 138 191	5 500 049	1 965 582	396 660	27 923 671

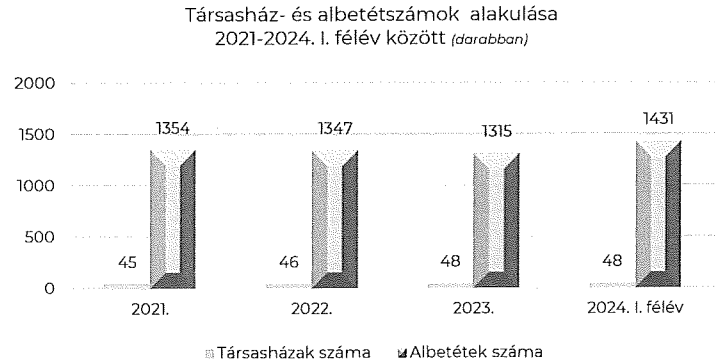
A birtokba vételt követően a területek bejárása jelenleg is zajlik, melynek befejezését követően lesz lehetőség a hasznosítási formák megjelölésére a mindenkor hatályos településrendezési eszközökben kitűzött településfejlesztési, és a gazdasági programban meghatározott célokkal összhangban.

A félév során területalapú támogatási igény benyújtására, parlagfű mentesítés, gyomtalanítás elvégzésére is sor került, a szakmai feladatokon túl. Az első félévben a vagyonkezelt ingatlanok folyamatos helyszínelése megtörtént. Haszonbérleti és a Dózsa György úton található parkolók bérletével kapcsolatos szerződések megkötése és felülvizsgálata folyamatos volt.

Fordulónapi kintlévőséget az önkormányzat számára kiállított – fordulónapon le nem járt - vagyonkezelési tevékenység megbízási díja tartalmazza.

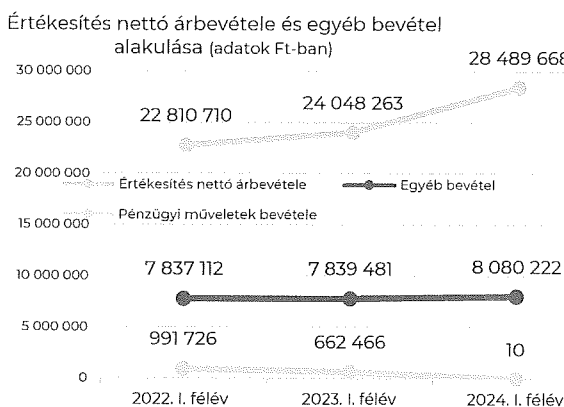
adatok forintban							
Fk.	Határidőn belül	0-30	91-180	181-365	366-	Összesen	
31154	5 684 487	-	1 123 570	217 133	101 498	121 150	5 000 698

Társasházkezelési tevékenység bevétele a terv szerint alakul, a bázishoz viszonyítva jelentősen emelkedett. 2024. I félév **összes bevétele 13 357 E Ft**, míg az **összes közvetlen költség 14 713 E Ft** összegben merült fel. A tárgy időszaki szakmai tevékenység közvetlen eredménye - 1356 E Ft, az általános költség ráosztását követően **-3216 E Ft**.



2024. április 01-től a Wesselényi utca 2. szám alatti társasház kezelése. 2024. február 01-től a Kft. látja el a Petőfi Sándor utca 18. szám alatti társasház közös képviselőtét teljes egészében, emiatt a kezelt albetét állomány darabszáma **16%-kal, 116 darabbal emelkedett** a félév alatt.

Saját tulajdonú lakóingatlanok hasznosítására, azok bérbeadására, üzemeltetésére vonatkozóan - a térség nagyvállalatával kötött bérlőkijelölési jogról szóló szerződésben foglaltaknak megfelelően - határozott idejű szerződésekkel rendelkezik a Kft.; a lakóingatlanokat a térség nagyvállalatának munkavállalói részére adjuk bérbe. Saját tulajdonú **a Téglás utca 5. szám alatti ingatlancsoport és a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti ingatlancsoport**, ezen felül 4 db saját tulajdonú lakóingatlan felújítására vonatkozóan rendelkezünk koncepcióval.



A Téglás utca 5. szám alatti ingatlancsoport hasznosításának eredményeként nettó árbevételt, egyéb bevételt és pénzügyi bevételt számoltunk el. Az időszaki nettó árbevétel fő eleme a lakbér és annak járulékos bevételei, melyek alakulására hatott a „BC” lépcsőház esetében alkalmazott a KSH által meghatározott fogyasztói árindex-el számolt emelés. Az „A” lépcsőház 9,3 m Ft bevételt termel, míg a „BC” lépcsőház 19,1 m Ft-tal járul hozzá a Kft. összes nettó árbevételéhez. A „BC” lépcsőház lakóingatlanaira vonatkozóan elszámolt bérlő-

kijelölési jog értéke változatlan maradt. Az egyéb bevétel összegéből 7 500 E Ft/félév a 2021. évben pénzügyileg rendezett vagyoni értékű jog ellenértékének Szt. szerinti elhatárolása. A tárgyidőszaki pénztermelésben az elhatárolt bevételtömeg nem jelenik meg.

Fordulónapi követelés állomány alakulása

A követelésállomány jelentősen emelkedett a bázisidőszak utolsó napjához viszonyítva. 2023. június 30. fordulónapra vonatkozó kintlévőség 1 178 E Ft, 2024. június 30-i kintlévőség összege 2 689 E Ft.

adatok forintban

	Hat. Belüli	0-30 nap	31-60 nap	61-90 nap	91-180 nap	181-365 nap	366- nap	Összesen
2023. I. félévi vevő	9 038	338 168	-56 807	-66 627	-34 767	353 771	634 850	1 177 626
Éven belüli megoszlás	0,77%	28,72%	-4,82%	-5,66%	-2,95%	30,04%	53,91%	100,00%
2024. I. félévi vevő	0	844 831	536 024	245 455	671 034	-63 799	455 140	2 688 685
Éven belüli megoszlás	0,00%	31,42%	19,94%	9,13%	24,96%	-2,37%	16,93%	100,00%
2024. I./2023. I. félév változás %-ban	0,00%	149,83%	-1043,59%	-468,40%	-2030,09%	-118,03%	-28,31%	128,31%
2024. I./2023. I. félév abszolút értékben változás	-9 038	506 663	592 831	312 082	705 801	-417 570	-179 710	1 511 059

A tartozással rendelkező bérlők számában is nagy mértékű változás tapasztalható. 2024. I. félév fordulónapján az ingatlancsoport 60 bérlőjéből 18 bérlő rendelkezett bérleti díj elmaradással, jellemző az 60 napot *meg nem haladó* tartozás volt, de 4 bérlő rendelkezett 3 hónapot meghaladó tartozással mindösszesen 1 832 E Ft összegben. A bázisidőszakban 11 fő rendelkezett tartozással, abból 2 bérlőnek van 3 hónapot meghaladó tartozása, a 2 legnagyobb tartozást felhalmozó hátraléka 947 E Ft, ugyanakkor mind a követelésállomány összege, mind a tartozással rendelkezők száma dinamikusan emelkedett.

2024. június 30-ra a kihasználtsági ráta kedvezően alakult, mindösszesen a lakótömbben 2 db állt üresen.

Sor-szám	Ingatlan címe	Üresen állás kezdő időpontja
1.	Téglás utca 5 B I 6	2024.06.14
2.	Téglás utca 5 C I 6	2024.06.14

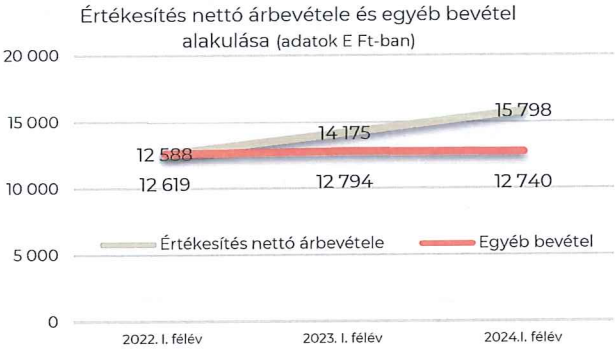
Az anyagjellegű ráfordítások összege 7 081 E Ft, mely emelkedett a 2023. I. félévi adathoz képest. Az anyag- és energia költség mérlegsoron a sok éves átlagadatnak megfelelően alakult a tárgyidőszaki érték. Eltérést az bázisidőszakhoz képest az okozza, hogy a gázszolgáltató a 2022 évre vonatkozó lakossági árszabás társasházi kedvezményét utólagosan 2023. I. félévben érvényesítette, így a bázisidőszak anyag- és energiaköltség mérlegtétel alacsony értéket mutat a korábbi évek- és a tárgyidőszak adataihoz képest. Az anyagjellegű ráfordítás legfőbb tétele az

igénybe vett szolgáltatások összege. A személyi jellegű ráfordítás értéke 7 235 E Ft. Értékcsökkenés és az egyéb ráfordítás a bázis félévvel szinte egyezően alakult a tárgy félévben is.

Az ágazat üzemi, üzleti eredménye 14 884 E Ft.

Megnevezés	Bruttó érték (Ft)	2023. évi halmozott értékcsökkenés (Ft)	2024. évi értékcsökkenés (Ft)	Nettó érték (Ft)
Téglás utca 5 telek	53 600 000	0	0	53 600 000
Téglás utca 5/A lakások	195 584 765	35 774 926	1 939 747	157 870 092
Téglás utca 5/BC lakások	262 562 000	40 337 128	2 604 042	219 620 830
Téglás utca 5 játszótér	1 079 500	1 079 500	0	0
Parkoló	378 515	0	0	378 515
Egyéb építmények	4 583 558	1 050 286	269 690	3 263 582
Műszaki berendezések, gépek	6 248 400	6 248 400	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések	429 200	0	170	429 030
Vagyoni értékű jogok	83 100	83 100	0	0
Összesen:	524 549 038	84 573 340	4 813 649	435 162 049

A Mátis Kálmán utca 10. szám alatti 38 lakóingatlant tartalmazó lakóház hasznosítása során



laktér- és egyéb bevételt mutatunk ki. Az időszaki laktér bevétel alakulására hatott, hogy a Kft. 2024. év első napjától érvényesítette a 17,6 %-os indexálást. Az egyéb bevétel összegéből 12 333 E Ft/félév a 2019. évben pénzügyileg teljesített vagyoni értékű jog ellenértékének Szt. szerinti elhatárolása. A tárgyidőszaki pénztermelésben az elhatárolt bevételtömeg nem jelenik meg.

Fordulónapi követelés állomány alakulása

A fordulónapi követelésállomány emelkedése tapasztalható. 2023. június 30. fordulónapra vonatkozó kintlévőség 2 406 E Ft, mely 12,55 %-kal, abszolút összegben 345 E Ft-tal csökkent a bázis időszakhoz (2022. I. félév) viszonyítva. 2024. I. félév fordulónapjára azonban jelentős emelkedés következett be. 38 db bérlőből 20 bérlő rendelkezett elmaradással. A 3 legnagyobb tartozást felhalmozó hátraléka nőtt, elérte a 2 039 E Ft-ot, a követelésállomány 48,1%-át. A hasonló konstrukcióban hasznosított Téglás utca 5. szám alatti BC ingatlancsoporthoz viszonyítva a Kft. rossznak minősíti a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti kintlévőséget. A 2024. I. félévben a 180 napot meghaladó tartozás összege 2 003 E Ft.

	adatok Ft-ban						
Mátis Kálmán utca 10. szám alatti vevők kintlévőségének korosítása	0-30 nap	31-60 nap	61-90 nap	91-180 nap	181-365 nap	366- nap	Összesen
2023. I. félévi vevő korosítás	562 417	66 474	29 525	34 206	802 838	911 063	2 406 523
Éven belüli megoszlás	23,37%	2,76%	1,23%	1,42%	33,36%	37,86%	100,00%
2024. I. félévi vevő korosítás	615 149	581 249	379 871	659 228	534 958	1 468 704	4 239 159
Éven belüli megoszlás	14,51%	13,71%	8,96%	15,55%	12,62%	34,65%	100,00%
2024. I./2023. I. félév változás %-ban	109,38%	874,40%	1286,61%	1927,23%	66,63%	161,21%	176,15%
2024. I./2023. I. félév abszolút értékben változás	52 732	514 775	350 346	625 022	-267 880	557 641	1 832 636

A félév fordulónapjára kismértékben csökkent az üresen állás, 6 darab lakóingatlan állt üresen.

Sor-szám	Cím	Státusz	Üresen állás kezdő időpontja
1.	Mátis Kálmán utca 10. III/13	üres	2023.01.01
2.	Mátis Kálmán utca 10. fszt. 1	üres	2022.09.29
3.	Mátis Kálmán utca 10. V/20	üres	2022.04.29
4.	Mátis Kálmán utca IX./36	üres	2023.01.17
5.	Mátis Kálmán utca 10. IX/34	üres	2023.09.22
6.	Mátis Kálmán utca 10 I/1	üres	2024.05.01

Az anyagköltség emelkedésének kiváltó oka a megnövekedett karbantartási és felújítási feladatok anyagigény szükségessége. Míg 2023. év I. félévében 137, 2024. I. félévben 661 munkaóra került elszámolásra. Az Igénybe vett szolgáltatások növekedését egyrészt a karbantartási munkák óraszám emelkedése, másrészt a folyamatos, állandó jellegű szolgáltatások infláció miatti áremelkedése okozta. A személyi jellegű ráfordítások növekedése a 2024. I. félévben bekövetkezett átlagos differenciált 12%-os bérfeljesztéssel magyarázható. Elszámolt értékcsökkenésben

minimális változás figyelhető meg. Egyéb ráfordítások 56,43%-os emelkedését a terven felüli értékcsökkenés elszámolása indokolja. Egyéb szolgáltatásoknál is növekedés figyelhető meg; 2024 I félévben a fizetési morál kedvezőtlen tendenciája miatt, a hátralékos lakók számának növekedése kapcsán több ízben FMH/VH került beadásra melynek költségvonzata került elszámolásra. Egyéb szolgáltatás növekedését okozza a biztosító társaság indexált épület biztosítási díj megemelt összege. **Az ágazat üzemi, üzleti eredménye** szinte a bázis félévvel egyezően alakult **6 000 E Ft** volt.

Megnevezés	Bruttó érték (Ft)	2023. évi halmozott értékcsökkenés (Ft)	2024. I. félévi értékcsökkenés (Ft)	Nettó érték (Ft)
Mátis K. utca 10. telek	27 200 000	0	0	27 200 000
Mátis K. utca 10. - Lakótömb	23 438 108	2 164 006	232 455	21 041 647
Mátis K. utca 10. - Lakások	627 024 671	57 930 611	6 208 310	562 885 750
Mátis K. utca 10. - Tárolók	1 247 607	113 421	12 373	1 121 813
Mátis K. utca 10. - Lift	9 282 282	6 225 694	665 594	2 390 994
Vagyoni értékű jogok	38 100	38 100	0	0
Összesen:	688 230 768	66 471 832	7 118 732	614 640 204

A KIK-FOR Kft. és tulajdonosa közötti ügyletek teljesítésével összefüggésben elszámolt bevétel 2024. I. félévben

Ügylet jogcíme	Nettó összeg Ft-ban	Bruttó összeg Ft-ban	Megnevezése
Vagyonkezelői szerződés	6 147 302	7 807 074	Vagyonkezelési tevékenység dologi kiadásai
Vagyonkezelői szerződés alapján végzett telekkialakítás	0	0	Vagyonkezelt ingatlanok telekkialakítási munkái
Megbízási díj I., II. ütem	16 511 760	20 969 935	Homokbánya lakások működtetési költsége
Közszolgáltatási szerződés	34 000 000	34 000 000	Támogatási szerződés
Vállalkozási szerződés	171 358 165	217 624 870	Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítása
Homokbánya apartmanház üzemeltetés	23 449 928	29 781 409	3 db szerződés (takarítás, portaszolgálat fenntartása, karbantartás)
Egyéb megrendelések	2 864 838	3 638 344	Kötelezettség vállalás alapján
ÖSSZESEN	254 331 993	313 821 631	

Ügylet jogcíme	Nettó összeg Ft-ban	Bruttó összeg Ft-ban	Megnevezése
Közszolgáltatási szerződés alapján a bérlőkkel megkötött szerződéses állomány bevételeinek összege	110 032 913	110 032 913	Közszolgáltatási szerződés hatálya alá tartozó bérlemények lakbérbevétele
Felvonók működtetésével kapcsolatos bevétel	5 136 575	5 136 575	Önkormányzati tulajdonú tömbházakban lévő felvonók működtetési bevétele
Külön szolgáltatás 2023.06.30-ig	0	0	Önkormányzati tulajdonú házak működtetési bevétele
2023.07.01-től - Kapunyitás és kaputelefon-biztosítás árbevétele	2 586 723	2 586 723	Kapunyitás és kaputelefonbiztosítás árbevétele
2023.07.01-től - Közös költség bevétele (lakóház)	10 336 923	10 336 923	Közös költség bevétele
2023.07.01-től - Közös költség bevétele (egyéb ingatlanok)	9 939 091	9 939 091	Közös költség bevétele (egyéb ingatlan)
2023.07.01-től - Egyéb bevételek (rovarirtás)	89 470	89 470	Egyéb bevételek (rovarirtás)
Hidegvíz - és melegvíz ellátás és csatornadíj használat biztosítás árbevétele	3 065 212	3 065 212	Hidegvíz - és melegvíz ellátás és csatornadíj használat biztosítás árbevétele
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó éves szerződéses állomány	36 515 366	36 515 366	Homokbánya 240 db lakóingatlan bérbeadása
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó központi fűtés és melegvíz szolgáltatás	16 989 651	16 989 651	Homokbánya 240 db lakóingatlan fűtés és melegvíz szolgáltatása
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó kaputelefon szolgáltatás	2 341 457	2 341 457	Homokbánya 240 db lakóingatlan kaputelefon
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó közös költség szolgáltatás	5 174 544	5 174 544	Homokbánya 240 db lakóingatlan közös költség
Vagyonkezelt földterület haszonbérbeadása	6 443 937	8 183 800	Haszonbér bevétele
ÖSSZESEN:	208 651 862	210 391 725	

A Kft. 2024. I. félévi nettó árbevétele 1 086 062 E Ft, egyéb bevétele 102 505 E Ft, mindösszesen 739 502 E Ft bevételt mutat ki féléves beszámolójában. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatától a Kft-nek 220 332 E Ft összegű közvetlen bevétele származott, mely az időszaki nettó árbevételhez képest 34,60 %-ot tesz ki. Az önkormányzat felhatalmazása alapján végzett közfeladat ellátással kapcsolatban a bérlők részére 208 652 E Ft összegű bevételt számlázott a félév során a társaság. A közvetlen és a közvetett bevételek összege 462 934 E Ft, mely az időszaki nettó árbevételhez viszonyítva **72,70 % arányt képvisel.**

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

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

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

A mérleg fordulónap után olyan lényeges esemény, amely a 2024. I. félévi eredmény alakulását befolyásolta volna, nem történt.

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

A társaság 2024. évre tervezett 1 086 062 E Ft összegű értékesítés nettó árbevételét 11 037 E Ft adózás előtti eredményterv mellett kívánja teljesíteni. 2024. I. félévében a társaság igyekezett célkitűzéseit eredményességgel megvalósítani. **2024. évben a tervnek megfelelő ingatlan értékesítés megvalósult.**

A Kft. az eddiginél jelentősebb informatikai fejlesztéseket valósított meg és a jövőben is folytatni kívánja ezeket. **Cél az egyes ügyintézési folyamatokat online térben történő megvalósítása,** mellyel egy új honlap kialakítására is sor kerül. Felhasználóink (bérelőink és leendő bérelőink) részére **biztosítani kívánunk saját ügyfél portált, ahol az ügyintézési folyamataikat,** mint pl. lakás igénylés, bérleti szerződés hosszabbítás iránti kérelem vagy a lakással felmerült észrevételeik benyújtása stb. **online intézhetik.**

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

2024 első félévében az elemzői várakozások felett alakult az infláció, mely a Kft. költségeire is hatott, szállítóink szerződéseik alapján a KSH szerinti 17,6 %-os mértékű inflációt érvényesítették az árképzésük során. A tárgyévi során az árdinamika csökkenésére számítottunk.

c) a kutatás és a kísérleti fejlesztés területére;

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

d) a telephelyek bemutatására;

A KIK-FOR Kft. székhelye a Kecskemét Csányi János körút 14. szám alatti ingatlan. Az itt található épületben folyik a Társaság gazdasági-irányítási tevékenysége, valamint a bérlakáskezelés és társasházkezelés ügyfélszolgálati feladatainak ellátása. A KIK-FOR Kft. telephelye: Téglás utca 5. és Mátyás Kálmán utca 10. szám alatti ingatlanok és a piaci alapon bérbeadás útján hasznosított üzlethelyiségek. **Tulajdonosi hozzájárulással „telephelyünket” a Jogar utcában alakítjuk ki.** Itt többlet funkciót kívánunk megvalósítani, ugyanis gépek számára parkolási, tárolási helyet biztosítunk.

e) a vállalkozó által folytatott foglalkoztatáspolitiká:

A KIK-FOR Kft. a feladatait, tevékenységét 2019. évben 73,28 fő, 2020. évben 68,74 fő átlagos statisztikai létszámmal látta el, 2021. évben 63,72 fő majd 2022. I. félévben 65,19 fő foglalkoztatotti létszámmal teljesítette, 2022. évben 66,40 fő volt az átlagos létszám, 2023. I. félévében 66,74 fő létszám, míg 2024. I. félévében tovább csökkent a létszám. Társaságunknál - a jogszabályi kötelezettségnek megfelelően – bázis év december hónapban végrehajtottuk a kötelező minimálbér és garantált bérminimum emelést. A tárgyévből nem állt rendelkezésre csökkentett munkaidős foglalkoztatási támogatás, és az üzleti terv szerint **átlagos, differenciált 12,0 %-os bérfejlesztést megvalósítottuk.** Társaságunkat is érinti a munkavállalók megtartására irányuló fokozott törekvés. A tárgyévi fluktuáció csekély mértékű volt. Társaságunk 2024 I. félévében 4 fő megváltozott munkaképességű személyt foglalkoztatott, a Kft. ezzel támogatta visszailleszkedésüket a munka világába, mely a Kft. számára is a fizetendő rehabilitációs hozzájárulás minimalizálását és adóelőnyt eredményezett.

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

a) a környezetvédelemnek a vállalkozó pénzügyi helyzetét meghatározó, befolyásoló szerepét, a vállalkozó környezetvédelemmel kapcsolatos felelősségét;

b) a környezetvédelem területén történt és várható fejlesztéseket, az ezzel összefüggő támogatásokat;

c) a környezetvédelem eszközei tekintetében a vállalkozó által alkalmazott politikát;

d) a környezetvédelmi intézkedéseket, azok végrehajtásának alakulását.

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

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

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

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

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

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

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

b) a kockázatkezelési politikát és a fedezeti ügylet politikát

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

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

Tevékenységi körünkből adódóan az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok bérbeadása esetén az alkalmazott bérleti díjakat a tulajdonos rendeleti úton meghatározza. A bérlakások lakbérének mértékét az Önkormányzat Közgyűlése oly módon határozta meg, hogy az a legszükségesebb felmerült költségekre nyújtson fedezetet. Ugyanakkor ez az összeg a minimális állagmegóvási feladatok ellátását mára nem teszi lehetővé, jelentősebb karbantartási munkákra, az ingatlanok élettartamát meghosszabbító, értéknövelő felújításokra nem biztosít pénzügyi keretet. A Kft.-re gyakorolt hitel - és kamatkockázat - az emelkedő BUBOR mellett is - minimálisnak mondható, a **2014. évtől igénybe vett fejlesztési kölcsön tőketörlesztési- és kamatkondíciói kedvezően alakultak és a hitel 2023. április 28. napján visszafizetésre került**. Az OTP Bank Nyrt.-től 100 M Ft folyószámla hitelkeretet igényeltünk, ami 0,53 % kamat + 1 havi BUBOR kamatfelár mellett 2024. december 31-ig állt rendelkezésre.

A folyamatos likviditás fenntartása érdekében nagy hangsúlyt fektetünk a kiszámlázott bevétel pénzügyi realizálásának elérésére. A Társaság alaptevékenységéhez igazodó fizetési kötelezettségeit folyamatosan rendezi, a bevételek tervek szerint alakulnak. Az elmúlt időszaki felújítási munkák pénzügyi előfinanszírozása a lekötött pénzkészlet felhasználásával valósult meg. A következő 3 évben a jelenleg érvényben lévő szerződéseink alapján a bevételek fedezik a várható kiadásokat, **azonban kiemelt figyelmet fordít a Kft. az energiakrízis miatti árváltozásra, és annak kezelésére, valamint az emelkedő mértékű infláció Kft-re gyakorolt hatásaira.** A KIK-FOR Kft. gazdálkodása, pénzügyi, likviditási helyzete a jelenlegi ismereteink alapján kielégítő, teljesül a vállalkozás folytatásának elve, így a Kft. működése rövid és hosszú távon is várhatóan fenntartható.

Kecskemét, 2024. július 31.



Nagy Gábor Tibor
üzgyvezető igazgató



Mellékletek

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

ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSKEZELÉSI ÁGAZAT
 (Közforgalmazási szerződés 1. számú mellékletében szereplő ingatlanok)
2024. I. félév

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. I. félév	2023. év	2024. év	2024. I. félév	Index BÁZISHOZ 2024. I. félév / 2023. I. félév %	Index TERVHEZ 2024. I. félév terv / 2024. terv %
	Tény	Tény	Terv	Tény		
Lakásbérleményből származó bevétel	113 432	224 627	220 097	110 033	97,00%	49,99%
Felvonó használat bevétele	5 702	12 365	11 284	5 137	90,09%	45,52%
Víz- és csatornadíj, áram közvetített szolg.	5 049	10 911	7 886	3 065	60,71%	38,87%
Külön szolgáltatási díj (üzemeltetési hzj.díj)	15 856	15 876		0	0,00%	
Kapunyitás -kaputelefonnal rendelkezőknél		3 522	5 796	2 587		44,63%
Közös költség (lakóház)		8 321	19 028	10 337		54,32%
Közös költség (közvetített)		10 382	20 223	9 939		49,15%
Önkormányzati ingatlanok felújítása	0	10 243	182 292	171 358		94,00%
Megrendelésre végzett karbantartás	3 103	81 764	2 569	2 540	81,86%	98,87%
Önkormányzati ingatlanok egyéb bevétele				674		
Értékesítés nettó árbevétele	143 142	378 011	469 176	315 670	220,53%	67,28%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	1 124	1 215	0		0,00%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0		
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0		
Követelések visszaírt összege	0	1 124	1 215			0,00%
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	584	1 230	1 634	717	122,77%	43,88%
Költségvetésből kapott (munkaerőpiaci) támogatás	0	1 374	0	0		
Óvadékból származó bevétel, egyéb bevétel, káresemény	823	3 162	896	2 055	249,70%	229,25%
Önkormányzattól kapott támogatás	0	73 273	68 000	34 000		50,00%
Egyéb bevételek	1 407	80 163	71 745	36 772	2613,50%	51,25%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>0</i>	<i>1 124</i>	<i>0</i>	<i>0</i>		
Anyagköltség	14 618	38 009	48 900	19 663	134,51%	40,21%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	42 201	149 479	298 963	222 493	527,22%	74,42%
Egyéb szolgáltatások értéke	976	1 968	4 500	2 052	210,25%	45,60%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	4 611	20 803	31 366	17 324	375,71%	55,23%
Anyagjellegű ráfordítások	62 406	210 259	383 729	261 532	419,08%	68,16%
Béreköltség	69 464	153 918	169 530	98 215	141,39%	57,93%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	5 513	12 511	11 811	7 628	138,36%	64,59%
Bérfizetések	7 694	17 182	22 039	11 242	146,11%	51,01%
Személyi jellegű ráfordítások	82 671	183 611	203 380	117 085	141,63%	57,57%
Értéksökkenési leírás	2 139	5 385	3 540	3 876	181,21%	109,49%
Egyéb ráfordítások	6 375	17 293	5 107	416	6,53%	8,15%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>0</i>	<i>10 781</i>	<i>3 226</i>			0,00%
Általános költség	36 803	75 577	74 742	46 103	125,27%	61,68%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-45 845	-33 951	-129 577	-76 570	167,02%	59,09%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	857	1 249		145,74%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	152	287	203	142	93,42%	69,93%
Pénzügyi műveletek eredménye	-152	-287	654	1 107	-728,29%	169,28%
Adózás előtti eredmény	-45 997	-34 238	-128 923	-75 463	164,06%	58,53%

ÜZLET-, IRODA- ÉS EGYÉB HELYISÉG HASZNOSÍTÁSI ÁGAZAT

2024. I. félév

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. I. félév	2023. év	2024. év	2024. I. félév	Index BÁZISHOZ 2024. I. félév / 2023. I. félév	Index TERVHEZ 2024. I. félév terv / 2024. terv
	Tény	Tény	Terv	Tény	%	%
Üzletbérleményből származó bevétel	117 177	238 082	246 197	129 529	110,54%	52,61%
Terület bérbeadásból származó bevétel	465	910	780	57	12,26%	7,30%
Közvetített szolgáltatás továbbszámolás	4 801	8 858	7 595	7 993	166,49%	105,24%
Egyéb bérbeadás	3 819	7 861	8 542	4 857	127,18%	56,86%
Értékesítés nettó árbevétele	126 262	255 711	263 114	142 436	112,81%	54,13%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0		
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	263	1 246	0	684	260,08%	
Aktivált saját teljesítmények értéke	263	1 246	0	684	260,08%	
Egyéb bevételek (káresemény, kártérítés, óvadék, támogatás bevétele)	2 279	26 425	3 658	6 340	278,19%	173,32%
Egyéb bevételek	2 279	26 425	3 658	6 340	278,19%	173,32%
<i>Ebből: visszairt értékvesztés</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 575</i>		
Anyagköltség	8 116	14 295	6 980	4 811	59,28%	68,93%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	19 713	52 901	35 251	22 114	112,18%	62,73%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 598	2 887	2 546	1 483	92,80%	58,25%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	2 276	4 972	8 317	7 132	313,36%	85,75%
Anyagjellegű ráfordítások	31 703	75 055	53 094	35 540	112,10%	66,94%
Béreköltség	20 206	46 698	55 753	3 857	19,09%	6,92%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 422	3 254	1 950	724	50,91%	37,13%
Bérráulokok	1 691	4 098	7 248	327	19,34%	4,51%
Személyi jellegű ráfordítások	23 319	54 050	64 951	4 908	21,05%	7,56%
Értékcsökkenési leírás	9 459	19 444	18 528	9 560	101,07%	51,60%
Egyéb ráfordítások	5 605	11 730	13 559	5 586	99,66%	41,20%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>0</i>	<i>538</i>	<i>511</i>	<i>0</i>	<i>!</i>	<i>0,00%</i>
Általános költség	16 054	28 673	17 140	5 413	33,72%	31,58%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	42 664	94 430	99 501	88 453	207,32%	88,90%
<i>Pénzügyi műveletek bevételei</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>		
<i>Pénzügyi műveletek ráfordításai</i>	<i>66</i>	<i>109</i>	<i>46</i>	<i>17</i>	<i>25,76%</i>	<i>36,96%</i>
Pénzügyi műveletek eredménye	-66	-109	-46	-17	25,76%	36,96%
Adózás előtti eredmény	42 598	94 321	99 455	88 436	207,61%	88,92%

VAGYONKEZELÉSI ÁGAZAT

2024. I. félév

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. I. félév	2023. év	2024. év	2024. I. félév	Index BÁZISHOZ 2024. I. félév / 2023. I. félév %	Index TERVHEZ 2024. I. félév terv / 2024. terv %
	Tény	tény	Terv	Tény		
Vagyonkezelt földterület bérleti díj bevétel	2 399	10 352	4 325	2 750	114,63%	63,58%
Vagyonkezelt irodák bérleti díj bevétel	2 317	4 406	4 178	2 089	90,16%	50,00%
Vagyonágazat Önkorm. Elszámolási bevétel	9 848	24 511	26 376	6 147	62,42%	23,31%
Vagyonágazat telkesítési és területhasználati tevékenység bevétele	558	952	2 640	1 310	234,77%	49,62%
Értékesítés nettó árbevétele	15 122	40 221	37 519	12 296	81,31%	32,77%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0		
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0		
Aktivált saját teljesítmények értéke		0	0	0		
Végrehajtás, fizetési meghagyás megtérült költségeinek bevétel		210	0	10		
Támogatás (Földművelés)	1 851	2 580	2 580	1 686	91,09%	65,35%
Egyéb bevételek	1 851	2 790	2 580	1 696		
Ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	0	0		
Anyagköltség	667	901	133	206	30,88%	154,35%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	9 932	16 816	14 240	4 799	48,32%	33,70%
Egyéb szolgáltatások értéke	112	172	78	64	57,14%	82,15%
Eladott áruk beszerzési értéke	409	377	98	25	6,11%	25,44%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0				
Anyagjellegű ráfordítások	11 120	18 266	14 550	5 094	45,81%	35,01%
Béreköltség	8 333	13 974	16 438	9 352	112,23%	56,89%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	493	943	486	380	77,08%	78,21%
Béjárulók	1 006	1 644	2 657	1 072	106,56%	40,35%
Személyi jellegű ráfordítások	9 832	16 561	19 581	10 804	109,89%	55,18%
Értékcsökkenési leírás	509	990	990	1 382	271,51%	139,60%
Egyéb ráfordítások	59	232	117	91	154,24%	77,78%
Ebből: elszámolt értékvesztés összege	0	65	0	0		
Általános költség	5 433	7 077	4 680	2 179	40,11%	46,56%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-9 980	-115	181	-5 558	55,69%	-3065,47%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0	0		
Pénzügyi műveletek ráfordításai	23	27	13	8	34,78%	61,54%
Pénzügyi műveletek eredménye	-23	-27	-13	-8	34,78%	61,54%
Adózás előtti eredmény	-10 003	-142	168	-5 566	55,64%	-3306,99%

EGYÉB TEVÉKENYSÉG ÁGAZAT
2024. I. félév

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. év I. félév	2023. év	2024. év	2024. év I. félév	Index BÁZISHOZ 2024. I. félév / 2023. I. félév	Index TERVHEZ 2024. I. félév terv / 2024. terv
	tény	Tény	Terv	Tény	%	%
Közvetített szolg. (mérőóra alapján)		0	17	7		41,18%
Területhasználati díj bevétele						
Egyéb árbevétel	58	84	12	2	3,45%	16,67%
Értékesítés nettó árbevétele	58	84	29	9	15,52%	31,03%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0		
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0		
Aktivált saját teljesítmény értéke	0	0	0	0		
Működteéből származó bevétel - Homokbánya I.	8 256	16 512	16 512	8 256	100,00%	50,00%
Működteéből származó bevétel - Homokbánya II.	8 256	16 512	16 512	8 256	100,00%	50,00%
Apportba kapott ingatlanok bérbeadásának árbevétele	187	374	373	78	41,55%	20,83%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya I.	8 583	16 403	12 414	9 254	107,81%	74,54%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya II.	6 771	13 064	10 302	7 736	114,25%	75,09%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya I.	20 148	40 447	40 078	20 258	100,55%	50,55%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya II.	16 687	33 135	31 891	16 257	97,42%	50,98%
Homokbánya kaputelefon bevétele I. ütem		1 263	2 513	1 257		50,00%
Homokbánya kaputelefon bevétele II. ütem		1 098	2 144	1 085		50,61%
Homokbánya közös költség bevétele I. ütem		2 792	5 555	2 778		50,00%
Homokbánya közös költség bevétele II. ütem		2 427	4 739	2 397		50,58%
Kapcsolt vállalkozás, Városi Bérlet Kft. bevétele				1 633		
Bogács bevétele	543	1 287	1 294	457	84,16%	35,32%
Ügyviteli szolgáltatás	195	457	372	176	90,26%	47,31%
Kapcsoltaktól származó bevétel	0		2 131	0		0,00%
Homokbánya apartmanház üzemeltetés	14 408	28 585	28 660	14 228	98,75%	49,64%
Homokbánya apartmanház karbantartás	2 478	16 442	27 711	9 222	372,15%	33,28%
Értékesítés nettó árbevétele	86 512	190 798	203 200	103 326	119,44%	50,85%
Tárgyi eszköz értékesítés (selejtezőskori)	600	56 163	35 399	35 806	5967,67%	101,15%
Káresemény bevétele, késedelmi kamat, bírság	630	2 047	1 109	714	113,33%	64,38%
Egyéb bevételek	1 488	1 930	360	284	19,09%	78,89%
Egyéb máshova nem sorolható bevétel	-207	2 155	874	18	-8,70%	2,06%
Fizetési meghagyás, Végrehajtás megtérült költsége	349	415	510	55	15,76%	10,78%
Lakáskiürítés megtérült költsége	26	26	0	0	0,00%	
Ingatlanértékesítés bevétele	56 153		0	0	0,00%	
Egyéb bevételek	59 039	62 736	38 252	36 877	62,46%	96,41%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>0</i>	<i>1 499</i>	<i>1 023</i>	<i>0</i>		<i>0,00%</i>
Anyagköltség	-25 222	-13 950	32 500	12 275	-48,67%	37,77%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	45 206	94 725	90 671	48 146	106,50%	53,10%
Egyéb szolgáltatások értéke	345	550	519	198	57,39%	38,15%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	65	65	1 475	910	1400,00%	61,69%
Anyagjellegű ráfordítások	20 394	81 390	125 165	61 529	301,70%	49,16%
Béreköltség	19 824	41 854	43 911	22 165	111,81%	50,48%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 527	3 269	3 676	2 034	133,20%	55,33%
Bérráulékok	2 478	5 126	5 708	2 701	109,00%	47,32%
Személyi jellegű ráfordítások	23 829	50 249	53 295	26 900	112,89%	50,47%
Értékcsökkenési leírás	368	967	1 482	1 072	291,30%	72,33%
Egyéb ráfordítások	25 710	27 987	433	250	0,97%	57,74%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>0</i>	<i>2 130</i>	<i>2 122</i>	<i>0</i>		<i>0,00%</i>
Általános költség	11 490	26 469	23 850	11 184	97,34%	46,89%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	63 818	66 556	37 256	39 277	61,55%	105,43%
Pénzügyi műveletek bevételei	3	6	282	2	66,67%	0,71%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	45	100	64	33	73,33%	51,56%
Pénzügyi műveletek eredménye	-42	-94	218	-31	73,81%	-14,22%
Adózás előtti eredmény	63 776	66 462	37 474	39 246	61,54%	104,73%

KÜLSŐ,VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG ÁGAZAT

2024. I. félév

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. I. félév	2023. év	2024. év	2024. év I. félév	Index BÁZISHOZ 2024. I. félév / 2023. I. félév	Index TERVHEZ 2024. I. félév terv / 2024. terv
	Tény	Tény	Terv	Tény	%	%
Megrendelésre végzett karbantartásból származó bevétel	7 336	23 342	6 701	3 265	191,90%	48,72%
Egyéb tevékenységből származó bevétel	1 650	10 404	947	2 072	3,76%	218,80%
Egyéb máshova nem sorolható bevételek	96	162	154	78	49,68%	50,65%
Egyéb bevételek(96)	2 481	3 754	0	0	0,00%	
Ebból: visszaírt értékvesztés	0	0	0	0		
Egyéb bevételek	11 563	37 662	7 802	5 415	26,89%	69,41%
Saját termelésű készletek állományváltozása	-413	10	-216	-216	-15,81%	100,00%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0		
Aktivált saját teljesítmények értéke	-413	10	-216	-216	-15,81%	100,00%
Anyagköltség	4 872	7 137	2 681	1 475	110,74%	55,02%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	5 516	15 981	2 742	3 155	11,31%	115,06%
Egyéb szolgáltatások értéke	549	1 082	1 023	555	169,09%	54,25%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	387	1 997	543	236	5430,00%	43,46%
Anyagjellegű ráfordítások	11 324	26 197	6 989	5 421	25,63%	77,56%
Béreköltség	11 164	20 214	7 894	5 755	131,65%	72,90%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	749	1 311	281	348	50,54%	123,84%
Bérráulékok	1 352	2 430	1 026	672	138,84%	65,50%
Személyi jellegű ráfordítások	13 265	23 955	9 201	6 775	126,20%	73,63%
Értékcsökkenési leírás	1 018	2 089	2 154	1 035	140,05%	48,05%
Egyéb ráfordítások	22	161	0	23	0,00%	
Ebból: értékvesztés	0	49	0	0		
Általános költség	6 509	10 033	2 379	1 641	29,36%	68,98%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-20 988	-24 763	-13 137	-9 696	93,85%	73,81%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	1 058	0	551		
Pénzügyi műveletek ráfordításai	166	274	6	53	2,68%	883,33%
Pénzügyi műveletek eredménye	-166	784	-6	498	2,68%	-8300,00%
Adózás előtti eredmény	-21 154	-23 979	-13 143	-9 198	92,41%	69,98%

TÁRSASHÁZKEZELÉSI ÁGAZAT

2024. I. félév

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. I. félév	2023. év	2024. év	2024. I. félév	Index BÁZISHOZ 2024. I. félév / 2023. I. félév	Index TERVHEZ 2024. I. félév terv / 2024. terv
	Tény	Tény	Terv	Tény	%	%
Társasházkezelésből származó bevétel	10 504	22 168	25 047	13 357	127,16%	53,33%
Egyéb bevétel	0	148	0	0		
Bevételek összesen	10 504	22 316	25 047	13 357	127,16%	53,33%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0		
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0		
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0		
Anyagköltség	139	221	174	220	158,27%	126,44%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	777	1 869	2 753	1 392	179,15%	50,56%
Egyéb szolgáltatások értéke	0	2	5	3		
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	0		
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	3	0			
Anyagjellegű ráfordítások	916	2 095	2 932	1 615	176,31%	55,08%
Bérek	6 982	13 993	18 445	11 031	157,99%	59,80%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	389	884	978	595	152,96%	60,84%
Bérfizetések	941	1 874	2 398	1 472	156,43%	61,38%
Személyi jellegű ráfordítások	8 312	16 751	21 821	13 098	157,58%	60,02%
Értékcsökkenési leírás	31	35		2	6,45%	
Egyéb ráfordítások	0	0		0		
Általános költség	2 390	3 770	3 308	1 858	77,74%	56,17%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-1 145	-335	-3 014	-3 216	280,87%	106,70%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0	0		
Pénzügyi műveletek ráfordításai	10	14	6	6	60,00%	100,00%
Pénzügyi műveletek eredménye	-10	-14	-6	-6	60,00%	100,00%
Adózás előtti eredmény	-1 155	-349	-3 020	-3 222	278,96%	106,69%

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

2024. I. félév

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. I. félév	2023. év	2024. év	2024. I. félév	Index BÁZISHOZ 2024. I. félév / 2023. I. félév	Index TERVHEZ 2024. I. félév terv / 2024. terv
	Tény	Tény	Terv	Tény	%	%
Lakásbérleményből származó bevétel	17 704	34 475	38 186	21 492	121,40%	56,28%
Üzemeltetési díj árbevétele	3 426	6 566	7 245	4 017	117,25%	55,44%
Fűtés- melegvíz szolgáltatásból származó bevétel	2 888	3 466	4 296	2 957	102,39%	68,84%
Parkolódíjból származó bevétel	30	54	318	24	80,00%	7,55%
Értékesítés nettó árbevétele	24 048	44 561	50 044	28 490	118,47%	56,93%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0		
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	430		
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	430		
Bérlőkijelölési jog értékesítés	7 500	15 000	15 000	7 500	100,00%	50,00%
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	339	944	711	580	171,09%	81,53%
Egyéb bevétel	7 839	15 944	15 711	8 080	103,07%	51,43%
<i>Ebből: visszairt értékvesztés</i>	<i>0</i>	<i>97</i>	<i>0</i>	<i>0</i>		
Anyagköltség	-2 247	1 471	6 983	2 868	-127,64%	41,07%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	5 016	8 580	5 060	3 597	71,71%	71,08%
Egyéb szolgáltatások értéke	627	1 179	1 008	616	98,25%	61,09%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0	0		
Anyagjellegű ráfordítások	3 396	11 230	13 052	7 081	208,51%	54,25%
Béreköltség	6 602	12 004	16 635	6 147	93,11%	36,95%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	475	808	536	358	75,37%	66,78%
Bérfárulékok	778	1 416	2 163	730	93,83%	33,76%
Személyi jellegű ráfordítások	7 855	14 228	19 334	7 235	92,11%	37,42%
Értékcsökkenési leírás	4 653	9 384	9 030	4 932	106,00%	54,62%
Egyéb ráfordítások	437	1 289	876	438	100,23%	50,01%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>0</i>	<i>413</i>	<i>650</i>	<i>0</i>		<i>0,00%</i>
Általános költség	4 105	6 958	5 535	2 430	59,20%	43,90%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	11 441	17 416	17 930	14 884	130,09%	83,01%
Pénzügyi műveletek bevételei	662	662	0	0	0,00%	
Pénzügyi műveletek ráfordításai	199	208	15	7	3,52%	46,67%
Pénzügyi műveletek eredménye	463	454	-15	-7	-1,51%	46,67%
Adózás előtti eredmény	11 904	17 870	17 915	14 877	124,97%	83,04%

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

2024. I. félév

Megnevezés	adatok E Ft-ban					
	2023. I. félév	2023. év	2024. év	2024. I. félév	Index BÁZISHOZ 2024. I. félév / 2023. I. félév	Index TERVHEZ 2024. I. félév terv / 2024. terv
	Tény	Tény	Terv	Tény	%	%
Lakásbérleményből származó bevétel	10 875	20 961	23 212	12 186	112,06%	52,50%
Működtetési díj árbevétele	2 949	5 680	6 332	3 318	112,51%	52,40%
Víz szolgáltatásból származó bevétel	24	24	0	0	0,00%	
Tároló használatdíjból származó bevétel	327	628	587	294	89,91%	50,09%
Értékesítés nettó árbevétele	14 175	27 293	30 131	15 798	111,45%	52,43%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0		
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0		
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0		
Bérlőkijelölési jog értékesítés	12 333	24 665	24 665	12 333	100,00%	50,00%
Egyéb bevételek	461	637	483	407	88,29%	84,27%
Egyéb bevétel	12 794	25 302	25 148	12 740	99,58%	50,66%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>257</i>	<i>0</i>		<i>0,00%</i>
Anyagköltség	328	531	4 481	1 168	356,10%	26,07%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 562	3 672	5 150	3 134	200,64%	60,85%
Egyéb szolgáltatások értéke	406	903	1 563	607	149,51%	38,84%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	23	0	0		
Anyagjellegű ráfordítások	2 296	5 129	11 194	4 909	213,81%	43,85%
Bérköltség	5 401	10 272	16 827	5 588	103,46%	33,21%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	350	681	895	336	96,00%	37,56%
Bérráfordítások	655	1 264	2 188	659	100,61%	30,13%
Személyi jellegű ráfordítások	6 406	12 217	19 909	6 583	102,76%	33,07%
Értékcsökkenési leírás	7 119	14 353	14 444	7 158	100,55%	49,56%
Egyéb ráfordítások	980	2 850	2 519	1 533	156,43%	60,87%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>0</i>	<i>892</i>	<i>560</i>	<i>0</i>		<i>0,00%</i>
Általános költség	4 083	6 326	6 087	2 355	57,68%	38,69%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	6 085	11 720	1 126	6 000	98,60%	532,75%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0	35		
Pénzügyi műveletek ráfordításai	17	24	16	7	41,18%	43,75%
Pénzügyi műveletek eredménye	-17	-24	-16	28	-164,71%	-175,00%
Adózás előtti eredmény	6 068	11 696	1 110	6 028	99,34%	542,95%

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Pénzügyi Bizottsága a **18/2023. (II.14.) VPB. számú határozatban** az önkormányzat kizárólagos és többségi tulajdonában álló gazdasági társaságok tekintetében egységes előírásokat határozott meg (2024. évre is érvényesen), melyben számviteli törvény szerinti 2024. I. féléves beszámoló mellékleteként az alábbi nyilatkozatot írja elő.

NYILATKOZAT

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

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

Törlesztés éve	adatok E Ft-ban	
	2024. év	2025. év
Lízing évi tőke törlesztőösszege	2 066	1 552
Lízing évi törlesztőrésze (kamattal növelten)	2 457	1 637

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

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

A felek által megkötött Társasági szerződés alapján 2025. augusztus 31. napjáig fizeti meg a Kft. a 3,1 m Ft pénzbeli hozzájárulást.

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

A felek által megkötött Társasági szerződés alapján 2025. augusztus 31. napjáig fizeti meg a Kft. a 3,1 m Ft pénzbeli hozzájárulást.


Nagy Gábor Tibor
ügyvezető igazgató

