



Vállalkozás neve: Városi Bérlet Kft.

Címe: 6000, Kecskemét, Csányi János körút 14. III. 320.

Adószáma: 27507270-1-03

Cégjegyzékszám: 03-09-135605

Képviselőre jogosult személy neve: Szabó Bernadett

Éves Beszámoló a Társaság 2023. évi tevékenységéről

Kecskemét, 2024. február 15.

Tartalomjegyzék

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Táblázatok a kiegészítő mellékletehez:

1. Mutatók a vállalkozás vagyonának, likviditásának, anyagi helyzetének átfogó elemzéséhez
2. Cash Flow kimutatás

MÉRLEG

adatok E Ft-ban

Sor- szá m	A tétel megnevezése	2022. év	2023. év	2023. évi TERV	Index 2023 tény/ 2022 tény	Index 2023 tény/ 2023 terv
a	b	c	e			
A.	A. Befektetett eszközök	798 458	866 906	1 108 415	108,57%	78,21%
I.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03. - 09. sorok)	0	0	0		
1	Alapítás-átszervezés aktivált értéke					
2	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					
3	Vagyoni értékű jogok					
4	Szellemi termékek					
5	Üzleti vagy cégérték					
6	Immateriális javakra adott előlegek					
7	Immateriális javak érték helyesbítése					
II.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	798 458	866 906	1 108 415	108,57%	78,21%
1	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	269 912	592 567	1 108 250	219,54%	53,47%
2	Műszaki berendezések, gépek, járművek					
3	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek			165		0,00%
4	Beruházások, felújítások	399 593	274 339		68,65%	
5	Beruházásokra adott előlegek	128 953				
6	Tárgyi eszközök érték helyesbítése					
III.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0		
1	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban					
2	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban					
3	Tartós jelentős tulajdoni részesedés					
4	Tartós adott kölcs. jelentős tul. rész. visz. álló váll.-ban					
5	Egyéb tartós részesedés					
6	Tartósan adott kölcsön e. rész.-i viszonyban álló					
7	Egyéb tartósan adott kölcsön					
8	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír					
9	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése					
10	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete					
B.	B. Forgóeszközök	250 376	204 784	16 534	81,79%	1238,56%
I.	I. KÉSZLETEK	0	0	0		
1	Anyagok					
2	Befejezetlen termelés és félkész termékek					
3	Növedék, hízó és egyéb állatok					
4	Késztermékek					
5	Áruk					
6	Készletekre adott előlegek					
II.	II. KÖVETELÉSEK	0	1 006	5 733		17,55%
1	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból		1 006	5 733		17,55%
2	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben					
3	Követelések jelentős tul. rész. visz. lévő váll. szemben					
4	Követelések e. rész.-i viszonyban lévő váll.-al					
5	Váltókövetelések					
6	Egyéb követelések					
7	Követelések értékelési különbözete					
8	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete					
III.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0		
1	Részesedés kapcsolt vállalkozásban					
2	Jelentős tulajdonosi részesedés					
3	Egyéb részesedés					
4	Saját részvények, saját üzletrészek,					
5	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő					
6	Értékpapírok értékelési különbözete					
IV.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	250 376	203 778	10 801	81,39%	1886,66%
1	Pénztár, csekkek	35	16		45,71%	
2	Bankbetétek	250 341	203 762	10 801	81,39%	1886,51%
C.	C. Aktív időbeli elhatárolások	918	919	0	100,11%	
1	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	885	863		97,51%	
2	Költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása	33	56	0	169,70%	
3	Halasztott ráfordítások					
	ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	1 049 752	1 072 609	1 124 949	102,18%	95,35%

MÉRLEG

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2022. év	2023. év	2023. évi TERV	Index 2023 tény/2022 tény	Index 2023 tény/2023 terv
a	b	c	e			
D.	D. Saját tőke	553 835	548 940	543 311	99,12%	101,04%
I.	I. JEGYZETT TŐKE	20 700	20 700	20 700	100,00%	100,00%
	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken					
II.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)					
III.	III. TŐKETARTALÉK	544 700	544 700	544 700	100,00%	100,00%
IV.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-833	-11 565	-22 013	1388,36%	52,54%
V.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK					
VI.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (69. + 70. sor)					
1	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka					
2	Valós értékelés értékelési tartaléka					
VII.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-10 732	-4 895	-76	45,61%	6440,79%
E.	E. Céltartalékok	0	0	0		
1	Céltartalék a várható kötelezettségekre					
2	Céltartalék a jövőbeni költségekre					
3	Egyéb céltartalék					
F.	F. Kötelezettségek	491 554	511 801	581 638	104,12%	87,99%
I.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0		
1	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással					
2	Hátrasorolt köt.jel.tul.rész.viszonyban lévő váll.-al					
3	Hátrasorolt köt. e. rész.-i viszonyban lévő váll.-al					
4	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval					
II.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	490 000	487 866	561 782	99,56%	86,84%
1	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök					
2	Átváltoztatható és átváltozó kötvények					
3	Tartozások kötvénykibocsátásból					
4	Beruházási és fejlesztési hitelek			64 000		
5	Egyéb hosszú lejáratú hitelek					
6	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
7	Tartós köt.jel.tul.részes. viszonyban lévő váll.-al szemben	490 000	487 866	493 000	99,56%	98,96%
8	Tartós köt. e. rész.-i viszonyban lévő váll.-al szemben					
9	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			4 782		0,00%
III.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 554	23 935	19 856	1540,22%	120,54%
1	Rövid lejáratú kölcsönök					
	Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények					
2	Rövid lejáratú hitelek			14 000		0,00%
3	Vevőktől kapott előlegek		1 540			
4	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból	875	1 108	1 108	126,63%	100,00%
5	Váltótartozások					
6	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással					
7	Rövid lej.köt.jelentős tul.visz.lévő váll.-al szemben		7 000			
8	Rövid lej.köt.e.rész.viszonyban lévő váll.-al szemben					
9	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	679	14 287	4 748	2330,93%	333,34%
10	Kötelezettségek értékelési különbözete					
11	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete					
G.	G. Passzív időbeli elhatárolások	4 363	11 868	0	272,01%	
1	Bevételek passzív időbeli elhatárolása					
2	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	4 363	11 868		272,01%	
3	Halasztott bevételek					
	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 049 752	1 072 609	1 124 949	102,18%	95,35%

EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban

Sor- szám	Tétel megnevezése	2022. év	2023. év	2023. évi TERV	Index 2023 tény/2022 tény	Index 2023 tény/2023 terv
a	b	c	e			
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 108	13 570	60 341	1224,73%	22,49%
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	0	0			
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)	1 108	13 570	60 341	1224,73%	22,49%
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása					
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke					
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)	0	0	0		
III.	Egyéb bevételek	7	612	0	8742,86%	
	III. sorból: visszaírt értékvesztés					
05.	Anyag- és energiaköltség	112	3 317	174	2961,61%	1906,32%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	7 298	14 883	12 408	203,93%	119,95%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	138	774	152	560,87%	509,21%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke					
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	84	933		1110,71%	
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)	7 632	19 907	12 734	260,84%	156,33%
10.	Béreköltség	4 891	3 296	7 587	67,39%	43,44%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések		15			
12.	Bérfárulékok	502	387	873	77,09%	44,33%
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. + 12.)	5 393	3 698	8 460	68,57%	43,71%
VI.	Értékcsökkenési leírás	1 163	6 740	20 836	579,54%	32,35%
VII.	Egyéb ráfordítások	19	3 949	2 269	20784,21%	174,04%
	VII. sorból: értékvesztés					
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I. II. + III. - IV. - V. - VI. - VII.)	-13 092	-20 112	16 042	153,62%	-125,37%
13.	Kapott osztalék és részesedés					
	13. sorból kapcsolt váll.-tól kapott					
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége					
	14. sorból kapcsolt váll.-tól kapott					
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége					
	15. sorból kapcsolt váll.-tól kapott					
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	6 737	27 664		410,63%	
	16. sorból kapcsolt váll.-tól kapott					
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei					
	17. sorból értékelési különbözet					
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	6 737	27 664	0	410,63%	
18.	Részesedésekből származó ráfordítások,					
	18. sorból kapcsolt váll.-nak adott					
19.	Bef. pü.-i eszk.-ból származó ráfordítások, áf.veszteségek					
	19. sorból kapcsolt váll.-nak adott					
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	4 363	12 372	16 010	283,57%	77,28%
	20. sorból kapcsolt váll.-nak adott					
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése					
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai					
	22. sorból értékelési különbözet					
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+ 20.+ 21.+22)	4 363	12 372	16 010	283,57%	77,28%
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)	2 374	15 292	-16 010	644,14%	-95,52%
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+-A +-B)	-10 718	-4 820	32	44,97%	-15062,50%
X.	Adófizetési kötelezettség	14	75	3	535,71%	
X/1	Halasztott adókülönbözet	0	0	0		
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C - X.)	-10 732	-4 895	29	45,61%	-16809,75%

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
a Városi Bér lakás Korlátolt Felelősségű Társaság
2023. évi éves beszámolójához

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

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

I. Általános rész

A társaság bemutatása, cégalapítás:

A vállalkozás neve: **Városi Bér lakás Korlátolt Felelősségű Társaság**

Rövidített név: Városi Bér lakás Kft.

A társaság cégjegyzékszám: Cg. 03-09-135605

A cég adószáma a mérleg fordulónapján: 27507270-1-03

A cég adószáma a mérlegkészítés napján: 27507270-2-03

A társaság az alapításakor általános forgalmi adónemben a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ 1) pontja alapján a bérleti tevékenység sajátos jellegére hivatkozva adó alóli mentességet jegyeztetett be a főtevékenységre nézve. A tevékenység kör 2024 évi bővítésének és módosításának hatására a cég 2024. január 1-jével kezdeményezte az egyéb tevékenységi körök vonatkozásában általános forgalmi adó tekintetében az általános adózási típus választását azzal, hogy a bérleti főtevékenységre továbbra is az adó alóli mentességet alkalmazza.

A cég statisztikai számjele: 27507270 6820 113 03

A létesítő okirat kelte: 2021. november 2.

Cégbírói bejegyzés dátuma: 2021. november 3.

A vállalkozás tulajdonosai:

- 51,69 %-ban a KIK-FOR Kft., Képviseli: Nagy Gábor Tibor (6000, Kecskemét, Csányi János körút 14.)
- 48,31 %-ban a Kecskemét Városfejlesztési Alap, Képviseli: Dr. Várady Zoltán Zsolt (6000, Kecskemét, Csányi János körút 14. II. em.)

A vállalkozás székhelye: 6000, Kecskemét, Csányi János körút 14. III. em. 320.

Weblap: www.kikfor.hu, e-mail cím: varosi.berlakas@gmail.com

Fő tevékenysége: Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (TEAOR: 68.20)

Egyéb tevékenységek:

- 41.10: Épületépítési projekt szervezése
- 64.20: Vagyongkezelés (holding)
- 66.19: Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
- 68.32: Ingatlankezelés
- 70.22: Ügyviteli, egyéb vezetési tanácsadás
- 71.12: Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- 71.20: Műszaki vizsgálat, elemzés
- 81.10: Építményüzemeltetés
- 82.99: M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás

A Kft. tevékenységi köre üzletág bővítés miatt 2024. január 29-én az alábbi tevékenységi körökkel bővült:

- 5829: Egyéb szoftverkiadás
- 6201: Számítógépes programozás
- 7733: Irodagép kölcsönzése

Társaság törzstőkéje: 20 700 E Ft.

A vállalkozás képviselőjére jogosult: Szabó Bernadett ügyvezető igazgató, önállóan (lakcíme: 6000, Kecskemét, Március 15. utca 39. 5/13.)

A Kft. **Felügyelő Bizottságát** Leviczky Cirill, Dr. Farkas László és Dr. Temesváry Zita képviseli.

A vállalkozás **jogi képviseletét** Dr. Nagy András Zoltán ügyvéd látja el.

A Kft. kettős könyvvizsgálókat vezet, éves beszámolót készít, a jogszabályi előírás alapján könyvvizsgálatra nem kötelezett.

A Kft. könyvviteli szolgáltatását a cég egyik tagja a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft (cégj: 03-09-102506, székhely: 6000, Kecskemét, Csányi krt. 14.) végzi. A könyvviteli szolgáltatási feladatok ellátásáért Bertus Adrien (Anyja neve: Csaklós Margit, szakterület: vállalkozási) számviteli munkatárs a felelős, regisztrációs száma: 194777, igazolványszáma: 11085.

A 2023. év végi mérlegfőösszeg: **1 072 609 E Ft.**

A Kft. társasági jogi státusza, tulajdonosi szerkezete:

A társaság alapítását követően egyszemélyes korlátolt felelősségű társaságként működött, melynek tagja a Kecskemét Városfejlesztési Alap (MNB nyilvántartási szám: 6122-104, képviselő: Városi Alapkezelő Zrt. melynek cégjegyzékszáma: 03-10-105565).

A 2/2022.07.04 taggyűlési határozat alapján a taggyűlés a 100%-ban Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft 10 700 E Ft apport (1 db ingatlan) rendelkezésre bocsátásával, valamint a Kecskemét Városfejlesztési Alap 7 000 E Ft befizetésével a társaság jegyzett tőkéjét 3 000 E Ft-ról 20 700 E Ft-ra emelte. Így a 2023. éves mérleg fordulónapján a társaságban a KIK-FOR Kft 10 700 E Ft. törzsbetét alapján 51,69 %-os, a Kecskemét Városfejlesztési Alap 10 millió Ft törzsbetét szerint 48,31 % részesedéssel rendelkezik a törzstőkéből, azzal, hogy az alapító tag üzletrészéhez elsőbbségi jogok kapcsolódnak.

Kapcsolt vállalkozások:

- KIK-FOR Kft., 6000, Kecskemét, Csányi János körút 14.
- Kecskeméti Városfejlesztő Kft., 6000, Kecskemét, Csányi János körút 14.
- Kecskemét Városfejlesztési Alap, 6000, Kecskemét, Csányi János körút 14. II. em.
- Rudolf Kert Kft., 6000, Kecskemét, Csányi János körút 14. II. em.
- Centrum Városi Ingatlankezelő Kft., 6000, Kecskemét, Csányi János körút 14. II. em.
- Városi Egészségpark Kft., 6000, Kecskemét, Csányi János körút 14. II. em.
- Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, 6000, Kecskemét, Kossuth tér 1.

A Kft tevékenységi körének, főbb feladatainak bemutatása

A cég tulajdonába került ingatlanok felújítást követő piaci alapú bérbeadása és egyéb hasznosítása történik meg.

Kiemelt gazdasági események

- A 2022 év legjelentősebb gazdasági eseménye a 2/2022.07.04-i taggyűlési határozat szerint megvalósított törzstőke emelés volt pénzügyi hozzájárulással és 1 db ingatlan apportálásával, valamint a 36 db lakás tulajdonjogának rendelkezésre bocsátása tőketartalék formájában.
- A társaság 2023 évben folytatta az ingatlanok felújítását, valamint a készre jelentett lakások piaci alapon történő bérbeadását.
- A Kft gazdálkodásának eredményét jelentősen befolyásolta a jegybanki alapkamat csökkentő, valamint az inflációs ráta emelkedő tendenciája.

A tárgyév fordulónapjáig 2023. évben 3 alkalommal 13,00%-ról 10,75%-ra csökkent az alapkamat %. A pénzintézetek által nyújtott betéti kamatlábak kedvező lehetőségét kihasználva társaságunk a tárgyidőszak során több ízben pénzügyi leköttést kezdeményezett, így jelentős pénzügyi bevételt számolt el. A KSH által közzétett évi fogyasztói-árindex előző évhez viszonyítva 17,6 %-kal emelkedett. Cégünk a KSH által közzétett 2022 évi 14,5%-os fogyasztói árindex alapján számolva bérleti díjakat indexálta 2023. január 1-jével.

A megváltozott piaci-gazdasági környezet hatásának figyelembevételével a vállalkozás az üzleti tervnek megfelelően zárta a 2023 évet, a társaság **üzemi (üzleti) tevékenységének eredménye -20 112 E Ft, adózás előtti eredménye – 4 820 E Ft, míg adózott eredménye – 4 895 E Ft** lett.

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

A vállalkozás számviteli politikájának főbb vonásai

A Városi Bér lakás Kft. Számviteli Politikája és Értékelési Szabályzata a 2000. évi C. számú számviteli törvény előírásai alapján készült.

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 Társaság a Számviteli politikája alapján évi 2 alkalommal (VI.30. és XII.31.) kettős könyvvitel rendszerében rögzített adatok alapján beszámolót készít. Üzleti évnek a január 1-től december 31-ig terjedő időszakot tekint.

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

Évvégi mérlegkészítés időpontja: február 15., a félévi mérlegkészítés időpontja: július 31.

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

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

A mérleg fordulónapja és február 15-e között minden olyan esemény ismertté vált, melyek az előző évi mérlegadatok alátámasztásához, kiegészítéséhez szükségesek szerepeltetjük a beszámolóban.

Társaságunk az **eredménykimutatást összköltség eljárással** készíti el.

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

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételnek, költségnek és ráfordításnak tekintjük a mérlegfőösszeg 10%-át meghaladó tételeket, mely a beszámolóban bemutatásra kerül.

Amortizációs politika

Az immateriális javaknál (szellemi termékek) és a tárgyi eszközöknél a várható elhasználódási idő alapján megállapított amortizációs kulcs kiszámításával, **lineáris módszer** alkalmazásával **havonta** kerülnek 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 magasabb piaci értéket. Terven felüli értékcsökkenés visszairását akkor alkalmazzuk, ha a piaci érték a könyv szerinti értéket 15 %-kal meghaladja. A visszairást az előző években elszámolt terven felüli értékcsökkenés mértékéig számoljuk el.

Mérlegtételek elszámolási szabályai

A **tárgyi eszközök** bekerülési, előállítási értékét az általános számviteli szabályok szerint állapítjuk meg.

Értékhelyesbítés: bár az ingatlanok esetében a mérlegkészítéskori piaci érték ingadozhat, és valamelyest eltérhet a fordulónapi könyv szerinti értéktől, de mivel a Kft ingatlanjai 2022 évi beszerzésűek és nagyrészüket folyamatos felújítás alatt áll, ezért értékhelyesbítés használatát mellőzik.

Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)

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

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

A **pénzeszközök** névértéken szerepelnek a mérlegben.

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,
- Aktív időbeli elhatárolásként kell kimutatni a szerződés elszámolási egysége - általános forgalmi adót nem tartalmazó - teljes szerződéses ellenértékének mérlegfordulónapi teljesítési fok arányában számított összege azon részét, amely meghaladja a szerződés elszámolási egységével kapcsolatban az előző üzleti év(ek)ben és a tárgyévben együttesen - a 72. § (2)-(4a) bekezdés és 73. § alapján - elszámolt nettó árbevételt.

Saját tőkeként kerül kimutatásra az alapító által megfizetett jegyzett tőke, a tőketartalék, az eredménytartalék, a lekötött- és az értékelési tartalék, valamint az adózott eredmény.

Jegyzett tőkeként kerül kimutatásra a tagok által rendelkezésre bocsátott pénz, a jegyzett tőkét könyv szerinti értékben kell a mérlegben szerepeltetni.

Tőketartalék jogszabály és saját elhatározás 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.

Hosszú lejáratú kötelezettségek között tartjuk nyilván a Tulajdonos által nyújtott tagi kölcsön értékét.

Rövid lejáratú kötelezettség az egy évnél rövidebb ideig fennálló kötelezettség. A kötelezettségeket a mérlegben könyv szerinti értékben mutatjuk ki. A hosszú lejáratú kötelezettség összegéből a mérleg fordulónapját követő egy üzleti éven belül esedékes törlesztőrészlet e mérlegsorba kerül átvezetésre.

Szállító állományként vesszük figyelembe azokat az beérkezett számlákat, amelyek teljesítési időpontja 2023. évi, és a mérlegkészítés időpontjáig beérkeznek. A számviteli szabályok szerint a kötelezettség a fizikai teljesüléskor keletkezik.

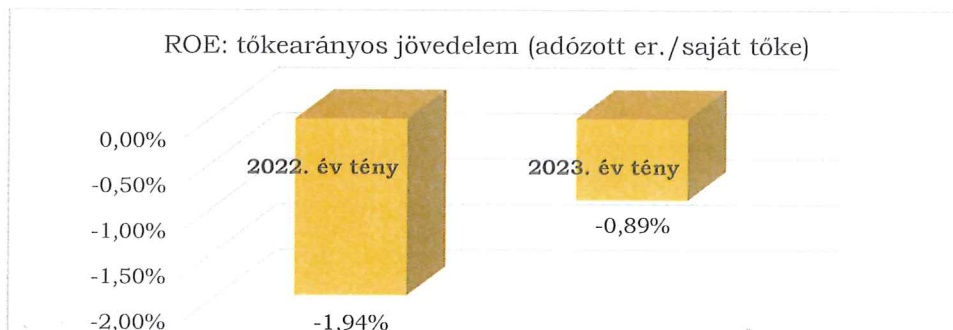
Passzív időbeli elhatárolásokat – a Szt. 44-45. § alapján – elkülönítetten mutatjuk ki az alábbiak szerint:

- a mérleg fordulónapja előtt befolyt, elszámolt bevételt, amely a mérleg fordulónapja utáni időszak árbevételét, bevételét képezi,
- a mérleg fordulónapja előtti időszakot terhelő költséget, ráfordítást, amely csak a mérleg fordulónapja utáni időszakban merül fel, kerül számlázásra,
- mérleg fordulónapja és elkészítésének időpontja között a vállalkozóval szemben érvényesített, benyújtott, ismertté vált, a mérleggel lezárt üzleti évhez kapcsolódó kártérítési igényt, kártérítést, bírósági költséget,
- a mérleggel lezárt üzleti évhez kapcsolódó, a jóváhagyásra jogosult testület által megállapított, kötelezettséggént ki nem mutatott prémiumot, jutalmat, azok járulékát.
- a szerződés elszámolási egységével kapcsolatban az előző üzleti év(ek)ben és a tárgyévben együttesen - a 72. § (2)-(4a) bekezdés és a 73. § alapján - elszámolt nettó árbevételnek azt a részét, amely meghaladja a szerződés elszámolási egysége - általános forgalmi adót nem tartalmazó - teljes szerződéses ellenértékének mérlegfordulónapi teljesítési fok arányában számított összegét.

A Kft. vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének elemző bemutatása

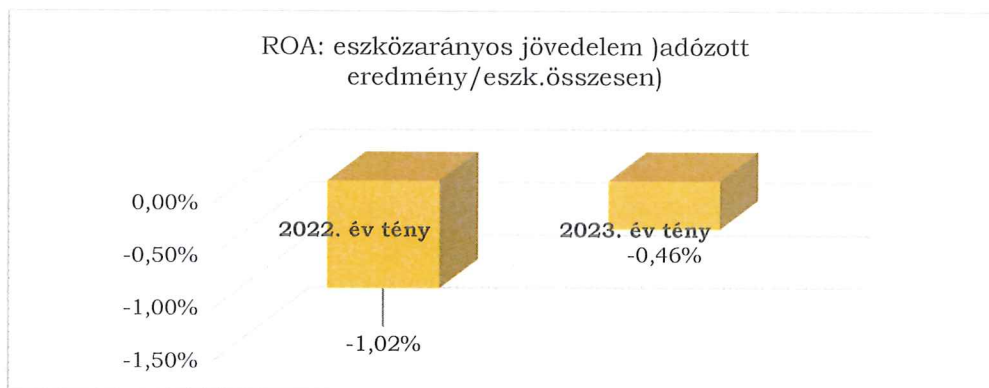
A tőke működtetés jövedelmezőségét mérő mutató (ROE) A saját tőke működtetés hatékonysága azt mutatja meg, hogy a Kft. milyen jövedelmezően gyarapította saját tőkéjét.

A tőkearányos jövedelem értéke -0,89 %, az előző évi - 1,94 %-ról változott.



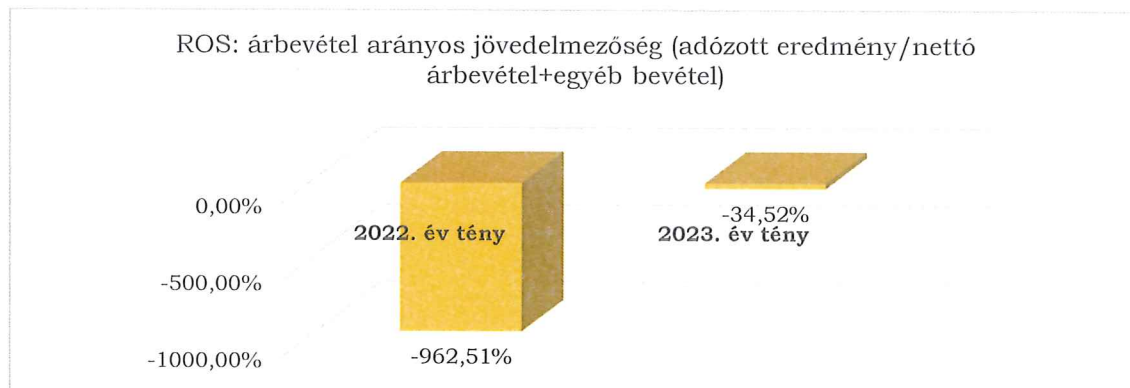
Az eszközarányos jövedelmezőség mutató (ROA) a lekötött eszközök működtetésének hatékonyságát mérő mutató.

Az eszközarányos jövedelem értéke: -0,46 %, az előző évi - 1,02 %-ról változott.



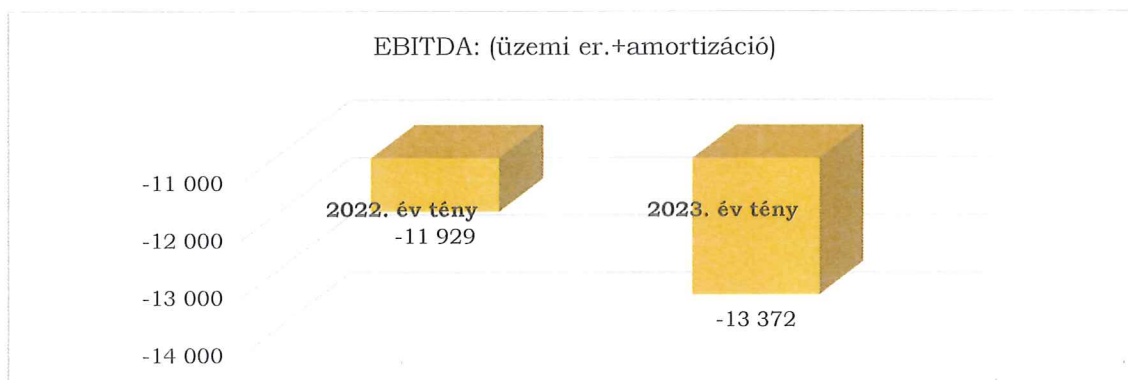
Az árbevétel arányos jövedelmezőség mutató (ROS) a forgalommal arányos jövedelmezőség a Kft. által elért éves adózott nyereséget viszonyítja a nettó árbevétel és az egyéb bevételek összegéhez.

Az árbevétel arányos jövedelmezőség értéke: -34,52 %, az előző évi - 962,51 %-ról változott.



EBITDA mutató (üzemi eredmény + amortizáció) a tevékenység jövedelem-termelő képességét fejezi ki.

Értéke: -13 372 E Ft, az előző évi -11 929 E Ft-ról változott.



A mutatók értékelésénél figyelembe kell vennünk, hogy a társaság második teljes üzleti évének a mutatóiról van szó.

A mérleg fordulónapján a cég egy 3 éves projekt megvalósításának az második évében volt, ezért jövedelmezőségi, hatékonysági mutatói javuló értékek mellett kedvező adatot még nem mutathatnak.

A társaság fizetőképessége, pénzügyi helyzete folyamatosan fenntartható és **kiegyensúlyozott volt**, likviditási mutató értéke megfelelő.

Adósságfedezeti mutató megfelelő mértékű, a hosszú lejáratú hitelek törlesztő részleteire és kamataira a fedezet biztosított.

A vállalkozás vagyoni, likviditási és anyagi helyzetének átfogó elemzésére vonatkozó mutatókat az 1. számú melléklet tartalmazza.

A társaság Cash flow kimutatását a 2. számú melléklet tartalmazza.

A cég az adó és egyéb fizetési kötelezettségeit folyamatosan teljesíti, adó és egyéb köztartozása nincs. A társaságnak - 3 adónem- bevallása és kivetése alapján – az adóbefizetése a központi költségvetés irányába a 2023 évben 3 285 E Ft volt, míg 1 féle helyi adónemre összesen 120 E Ft-ot vallott be.

Az egyes mérlegtételekhez kapcsolódó kiegészítések

Eszközök, aktívák

Az eszközök leltározására év végén kerül sor, az eszközök analitikus egyeztetése a mérlegkészítésig megtörtént. A mérlegfőösszeg az előző évihez képest 2,2 T-kal emelkedett.

A. Befektetett eszközök értéke

866 906 E Ft.

A befektetett eszközök összértéke a 2022. év végi adathoz viszonyítva 8,3 %-kal nőtt.

I. Immateriális javak értéke

0 E Ft.

A társaság immateriális javakkal nem rendelkezett a mérleg fordulónapján.

II. Tárgyi eszközök értéke

866 906 E Ft.

Megnevezés	Bruttó érték (E Ft-ban)	Elszámolt értékcsökkenés (E Ft-ban)	Nettó érték (E Ft-ban)
Ingatlanok	562 570	7 903	554 667
-ebből földterület	37 900		37 900
Beruházások	274 339	0	274 339
Összesen:	874 809	7 903	866 906

2022. évben 37 db ingatlan került vagyoni hozzájárulásként a Kft tulajdonába, ebből 12 db ingatlant 2022. évben és újabb 12 db ingatlant 2023. évben a felújítást követően aktiváltak, a fennmaradó 13 db ingatlant folyamatban lévő beruházásként kezelik a mérleg fordulónapján.

12 db. ingatlan apport és vagyoni hozzájárulási értéke (E Ft-ban)	Értéknövelő beruházási ráfordítás (E Ft-ban)	Üzembehelyezési (aktívált) bruttó érték (E Ft-ban)
140 100	189 295	329 395

Folyamatban lévő beruházás értéke 274 339 E Ft.

III. Befektetett pénzügyi eszközök értéke

0 E Ft.

A társaság befektetett pénzügyi eszközzel nem rendelkezett a mérleg fordulónapján.

B. A forgóeszközök összértéke

204 784 E Ft.

A társaság készletekkel, értékpapírral nem rendelkezett mérleg fordulónapján.

A Forgóeszközök összértéke a 2022 év fordulónapjához viszonyítva 250 376 E Ft-ról 204 784 E Ft-ra mérséklődött, tekintettel a pénzállomány csökkenésére.

I. Készletek értéke

0 E Ft.

II. Követelések értéke

1 006 E Ft.

A bérlőállomány irányába a mérleg fordulónapján 1 006 Ft követeléssel rendelkezett a cég. Korosított listát tekintve éven túli tartozás nem áll fenn, értékvesztés elszámolása nem indokolt. A társaság a következetes eljárásrendet követi, mely alapján azon bérlőket, akik a fizetési határidőt követő 8. napon nem tesznek eleget a tárgyhavi tartozásuknak telefonon, e-mailen, vagy fizetési emlékeztető megküldésével keressük fel.

Kapcsolt vállalkozással szembeni vevőkövetelés nem állt fenn a mérlegkészítés fordulónapján.

III. Értékpapírok értéke 0 E Ft.

IV. A Pénzeszközök összege 203 778 E Ft.

Pénzeszközök fordulónapi értéke 203 778 E Ft. A Kft a megváltozott kedvező kamatkörnyezethez jól alkalmazkodik, a mérleg fordulónapján 200 000 E Ft lekötött pénzállománnyal rendelkezett, rövidtávú 30 napos futamidővel számolva 7,23 % standard kamat kerül megállapításra.

C. Az aktív időbeli elhatárolások értéke 919 E Ft.

Ezen a soron szerepel a bevételek (863 E Ft) és a költségek (56 E Ft) aktív időbeli elhatárolása, jogcím szerinti bontása az alábbi:

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban)
Betétlekötés kamata	863
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	863
Bérleti díj	56
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	56
Aktív időbeli elhatárolás összege	919

Források, passzívák

D. Saját tőke értéke 548 940 E Ft.

I. A jegyzett tőke 20 700 E Ft.

A jegyzett tőke összege az előző év fordulónapjához képest nem változott.

II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke 0 E Ft.

III. Tőketartalék 544 700 E Ft.

A társaságba 2022 évben a tagként belépő KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft, 36 db 544 700 E Ft értékű ingatlant tőketartalékba való helyezéssel bocsátott a Társaság rendelkezésére.

IV. Eredménytartalék - 11 565 E Ft.

Az előző év mérleg szerinti eredményének átvezetett összege.

V. Lekötött tartalék 0 E Ft.

VI. Értékelési tartalék 0 E Ft.

VII. Adózott eredmény - 4 895 E Ft.

2023 év működési eredménye.

E. Céltartalékok 0 E Ft.

F. Kötelezettségek értéke 511 801 E Ft.

A kötelezettségek értéke az előző évhez képest 4,1 %-kal emelkedett.

I. Hátrasorolt kötelezettségek 0 E Ft.

Hátrasorolt kötelezettséggel a társaság nem rendelkezett.

II. Hosszú lejáratú kötelezettségek 487 866 E Ft.

A 2022 évben a társaság fix kamatozású (ügyleti kamatláb mértéke: 2,5 %, elvárt hozam mértéke: 3,5%) kölcsönszerződést kötött a befektető taggal, a Kecskemét Városfejlesztési Alappal 490 000 E Ft összegben. A kölcsön futamidejének lejárat dátuma 2035. április 30. A kölcsönszerződés biztosítékeként jelzálogjog bejegyzés megtörtént 34 db ingatlanra, 500 M Ft értékben. A kölcsön törlesztésének megkezdésének éve 2024 év. Ezen a mérlegsoron tartjuk nyilván a **jelentős tulajdonosi részesedéssel rendelkező Kecskemét Városfejlesztési Alappal szembeni hosszú lejáratú kötelezettség éven túli tartozás összegét.**

III. Rövid lejáratú kötelezettségek

23 935 E Ft.

A rövid lejáratú kötelezettségek értéke a bázisévhez képest emelkedett, melynek a hitelállomány átcsoportosítása mellett a legfőbb oka a 2023 évben beköltözött bérlők biztosíték befizetése kapcsán keletkezett kötelezettség.

Vevőktől kapott előleg címén 1 540 E Ft-ot tartunk nyilván.

Szállítókkal szembeni kötelezettség összege 1 108 E Ft. Lejárt határidőjű tartozást nem tartalmaz a szállítói állomány. Ebből kapcsolt vállalkozás felé fennálló szállítói tartozás a mérleg fordulónapján az alábbi:

- KIK-FOR Kft.: 351 E Ft.

Jelentős tulajdoni hányaddal rendelkező Kecskeméti Városfejlesztési Alappal szemben lévő kötelezettségként szerepeltetjük az beruházási célú tagi kölcsön üzleti évet követő évben esedékes törlesztőösszegét 7 000 E Ft. összegben. Tagi kölcsön tőketörlesztése, ami 2024.01.15-én esedékes.

Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek fordulónapi tételei az alábbiak

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban)
Vagyonszerzési illeték részlete	10 288
Bérlők által fizetett biztosíték	3 543
Munkabér és megbízási díj összege	194
Munkabér és megbízási díj adó és járulékvonzata	105
Helyi iparüzési adó kötelezettség	86
Társasági adó előírás	71
Összesen:	14 287

G. Passzív időbeli elhatárolások értéke

11 868 E Ft.

Ezen a soron szerepelnek a költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolásai, az alábbi megoszlásban:

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban)
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0
Tagi kölcsön hitel kamata	11 868
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	11 868
Halasztott bevételek	0
Passzív időbeli elhatárolások összesen	11 868

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

Cégünk adó és járulék és egyéb fizetési kötelezettségeit folyamatosan, határidőre teljesíti.

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

I. Értékesítés nettó árbevétele

13 570 E Ft.

A nettó árbevétel összetétele az alábbi:

- lakásbérleti díj 1 024 E Ft, bérlok részére közvetített közmőszolgáltatások értéke 84 E Ft.

Az értékesítés nettó árbevétele a bázisidőszakhoz képest jelentősen emelkedett a felújítást követően piaci alapon bérletbe adott lakások lakbérbevételének hatására.

Kapcsolt vállalkozással kapcsolatban értékesítés nettó árbevétel nem keletkezett.

II. Aktivált saját teljesítmények értéke

0 E Ft.

A társaság nem rendelkezik.

III. Egyéb bevételek értéke

612 E Ft.

Ebből 2 E Ft kerekítés címén, 180 E Ft biztosítási kártérítés bevétele és 430 E Ft óvadék visszatartása címén került elszámolásra.

IV. Anyagjellegő ráfordítások összege

19 907 E Ft,

melyből **3 317 E Ft** az anyag és energiaköltség, **14 883 E Ft** az igénybe vett szolgáltatások értéke, **774 E Ft** az egyéb szolgáltatások értéke és **933 E Ft** a közvetített szolgáltatások értéke. Az anyagjellegő ráfordítás a bázisidőszakhoz képest jelentősen emelkedett.

Az igénybe vett szolgáltatások megosztása az alábbi:

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban)
Szállítás, rakodás költsége	62
Székhely bérleti díj	484
Karbantartási költségek	1 410
Hirdetés költsége	3 270
Könyvviteli szolgáltatás költsége	2 113
Ügyvédi-közjegyzői díjak	902
Tanácsadási költség	1 200
Ingatlanok társasházi közös költsége	2 309
postaköltség	2
szakértői díjak	1 419
energetika	374
takarítás	959
távfütési költség	250
kéményellenőrzés	2
egyéb igénybe vett szolgáltatás	127
Összesen:	14 883

V. A személyi jellegő ráfordítások összege

3 698 E Ft,

Tárgyévben bérköltségként **3 296 E Ft**, személyi jellegő egyéb kifizetésként **15 E Ft** és bérjárulékként **387 E Ft** került elszámolásra. Személyi jellegő ráfordítás 31,43 T%-kal csökkent a bázisidőszakhoz képest.

VI. Értékcsökkenési leírás összege

6 740 E Ft.

Az értékcsökkenés alapja a tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értéke, elszámolt tárgyévi értékcsökkenés **6 740 E Ft**. 2023 évben 200 E Ft értéket meg nem haladó beszerzések nem kerültek elszámolásra. Bázisidőszakhoz képest az értékcsökkenés összege jelentősen emelkedett, melynek az oka a felújítást követően aktivált ingatlanok terv szerinti – lineáris 2 %-os- értékcsökkenésének az elszámolása megkezdődött a tárgyévben.

VII. Egyéb ráfordítások összege**3 949 E Ft.**

Egyéb ráfordítások tárgydíszaki tétele a NAV illeték késedelmi kamat 1 880 E Ft, a kerekítés 7 E Ft, az építményadó 1 942 E Ft és a 120 E Ft helyi iparüzési adó. Bázisidőszakhoz képest jelentősen emelkedett. Társaságunk az ingatlanok átvételével kapcsolatban kiszabott NAV illetékre vonatkozóan részletfizetési kérelmet nyújtott be, mely kapcsán késedelmi kamat terhelés történt az adófolyószámlánkon. Az ingatlanok 2022 évi átvételét követően a 2023 évre vonatkozó építményadó 1 942 E Ft. megfizetése már társaságunkat terhelte.

A) Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:**- 20 112 E Ft.****VIII. Pénzügyi műveletek bevételei összege****27 664 E Ft.**

Pénzügyi műveletek bevételeként került kimutatásra a hitelintézetnél lekötött pénzállomány 2023 évi betéti kamata. Társaságunk a megváltozott piaci kamatkörnyezethez kiválóan alkalmazkodik, likviditási helyzetét felmérve állandó betétlekötéseket kezdeményezett

IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai összege**12 372 E Ft.**

Pénzügyi műveletek ráfordításaként került kimutatásra a befektető tag által nyújtott hosszú lejáratú kölcsön 2023. évi kamatösszege.

B) Pénzügyi műveletek eredménye:**15 292 E Ft.****C) Adózás előtti eredmény:****- 4 820 E Ft.****X. Adófizetési kötelezettség:****75 E Ft.**

A társasági adóalap növelő tételként és csökkentő tételeként került elszámolásra megegyező összegben az adótörvény és a számviteli törvény alapján számított értékcsökkenés 6 740 E Ft összege. Továbbá a Városi Bérlet Kft. társasági adóalapját jelentősen befolyásolta az a tény, hogy a NAV 1 858 E Ft késedelmi pótlékot írt elő a visszerhes vagyonszerzési illeték 12 egyenlő részletben történő megfizetésére.

Adózás előtti eredményt módosító tételek:

adatok E Ft-ban

Adóalapot növelő tételek	8 598
- Számviteli törvény szerint elszámolt értékcsökkenés	6 740
- Késedelmi pótlék	1 858
Adóalapot csökkentő tételek	6 740
- Adótörvény szerint elszámolt értékcsökkenés	6 740

Társaságunk a 1996. LXXXI. tv. 6 §. (5) bek. alapján a jövedelem-nyereség minimum elve alapján állapítja meg a társasági adó fizetési kötelezettségét, így a tárgyévre vonatkozóan 75 E Ft társasági adófizetési kötelezettség keletkezett.

adatok E Ft-ban

Számított minimuma adóalap:	41 846
összes bevétel 2%-a	837
számított minimum adó: 9%	75

D) Adózott eredmény:**-4 895 E Ft.**

Tájékoztató jellegű kiegészítések

A Társaság éves **statisztikai állományi létszáma** 2023. évben **0 fő, megváltozott munkaképességű személyt nem foglalkoztatott**. A Kft. tevékenységét 3 fő megbízási szerződés keretében segítette.

Társaság rehabilitációs járulék fizetésére nem kötelezett.

Vezető tisztségviselők, felügyelő bizottság üzleti év után járó járandóságainak összege az alábbi.

Megnevezés	Összeg forintban
vezető tisztségviselők díjazása (bruttó)	1 560 000
felügyelő bizottsági tagok díjazása (bruttó)	0

A foglalkoztatotti létszám kizárólag szellemi foglalkoztatású.

Megnevezés	Átlagos statisztikai állományi létszám (fő)	Bruttó bér (E Ft)	Bérijárlékok (E Ft)
Főállású nem teljes munkaidős foglalkoztatás	0	0	0
Megbízásos jogviszony foglalkoztatás	0	3 296	388
Foglalkoztatottak összesen:	0	3 296	388

2023. évi környezetvédelmi információk

A Kft. 2023. évben betartotta a környezetvédelmi előírásokat, szabályokat. A Kft-nek európai uniós vagy egyéb jogszabályok alapján környezetvédelmi kötelezettsége nem volt, környezetvédelmét közvetlenül szolgáló eszközzel nem rendelkezik.

A kommunális hulladékot a DTKH Nonprofit Kft szállítja el. A lakások felújítása kapcsán keletkezett hulladék elszállításáról a megkötött szerződés alapján a kivitelező gondoskodik.

Egyéb információk

- A beszámoló adatai könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.
- Az ügyvezető és felügyelő bizottság részére kölcsön, előleg juttatására 2023. évben nem került sor, nevükben nem történt garanciavállalás.
- Vezető tisztségviselővel, felügyelő bizottsági tagokkal szemben nyugdíjfizetési kötelezettségünk nincs.
- A 2023. évben tulajdonosi és hatósági ellenőrzés nem volt.
- A társaság beszámolója könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.
- Cégnyilvántartásban az adatváltozások átvezetésre, bejegyzésre kerültek.
- A Kft. belső ellenőrt nem foglalkoztat.
- A cégnek nincs jövőbeni nyugdíjfizetési vagy végkielégítés fizetési kötelezettsége, illetve a társaságnak nincsen olyan pénzügyi kötelezettsége, amely a mérlegben nem jelenik meg, de a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából fontos lenne.
- A társaságnak nincs hátrasorolt eszköze és kötelezettsége.
- A társaságnak kutatás- és kísérleti fejlesztés tárgyevi költsége nem merült fel.
- A Kft-nek függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségvállalása nincs.
- Cégnyilvántartásban az adatváltozások átvezetésre, bejegyzésre kerültek.
- A Kft. 5 évet meghaladó hátralévő futamidejű kötelezettségvállalása:

Hitelező	Hitel összege E Ft	Futamideje	Ügyleti kamat
Kecskemét Városfejlesztési Alap	494 866	2035 04 30.	2,5 %

2023.01.15-én nem került visszafizetésre a tagi kölcsön hitel kamata, így 4 896 E Ft kamat tőkésedett, ezáltal emelkedett a hosszú lejáratú kötelezettség összege 490 000 E Ft-ról.

A Kft jelentős tulajdonosi részesedéssel rendelkező vállalkozással kapcsolatos kötelezettségként szerepelteti beszámolójában a hitel összegét.

A Fennálló hitel 2024-2035 évi törlesztő részleteinek megfizetését, illetve a kölcsön kamatának kiegyenlítését a bérlemények befolyó bevétele biztosítja.

- A társaság a számviteli politikában előírt kivételes nagyságú, vagy előfordulású tételnek minősíti a többségi tulajdonosi részesedéssel rendelkező KIK-FOR Kft, mint kivitelező által 12 db ingatlan felújítására vonatkozóan megkötött szerződés alapján kibocsátott számla 171 937 E Ft értékét.
- Társaság jelzáloggal terhelt kötelezettségei:
A befektető tag javára - a Kecskemét Városfejlesztési Alappal kötött Zálogszerződés alapján - a projekt tárgyát képező ingatlanokra 500 M Ft befektetési összeg és járulécai erejéig jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre.
- A társaság halasztott adóköveteléssel vagy halasztott adókötelezettséggel nem rendelkezik.
- A társaság a 2023 évben támogatást nem nyújtott.
- A Kft. mérlegen kívüli tételként nem szerepeltet függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségvállalást.
- A Kft. az ingatlanok tulajdonba kerülésével kapcsolatos NAV által megállapított visszatérítendő vagyona átruházási illetékfizetési I. és II. fokú határozatával szemben fellebbezés nyújtott be, melyben az illetékkiszabás hatályon kívül helyezését kérte a kapcsolt vállalkozási viszonyra való tekintettel megalapozott illetékmentességre nézve. Az I. és II. kereset elutasító ítéleteket követően a társaság alkotmánybírói normakontroll eljárást kezdeményezett, a Szegedi Törvényszék 104.K700.566/2023/31 jegyzőkönyvében jogalap vonatkozásában közbenső ítélet meghozatalát indítványozta.
- A Kft-nek tárgyévben származékos ügylete nem volt.
- A Kft-nek saját üzletrésze nincs.
- A Kft. valós értéken történő értékelés lehetőségével nem élt.
- A társaság befektetett pénzügyi eszközök, készletek, követelések értékelése kapcsán értékvesztést a tárgyévben nem számolt el.
- A társaságnak a tárgyévben áru- és szolgáltatásexportja, valamint -importja nem volt, exporttámogatásban nem részesült.
- A társaság külföldi telephellyel nem rendelkezik. Kapott támogatások:

A Városi Bérlet Kft az SA.61220 sz. Európa Bizottsági ügyszám alatti támogatási intézkedés alapján kockázati tőke juttatásban részesült.

A projekt megnevezése 37 db lakás felújítása, majd bérbeadása Kecskeméten

Vonatkozó támogatási kategória: „Állami támogatási intézkedésekre vonatkozó **ideiglenes keret** a gazdaságnak a jelenlegi COVID-19- járvánnyal összefüggésben való támogatása céljából” című Bizottsági Közlemény (C(2020) 1863) – és módosításai – 3.1j szakasza alapján nyújtott átmeneti támogatás.

Támogatástartalom: 10 000 E Ft. Támogatás intenzitás: 1,02 %

Összegzés

A Városi Bérlet Kft. 2023 évben a tulajdonos által elfogadott üzleti terv szerint, a felügyelő bizottság határozatait, valamint a rá vonatkozó jogi szabályozás rendelkezéseit betartva végezte a tevékenységét. A Városi Bérlet Kft megalakulása óta kiemelten fontos feladata a tulajdonába került ingatlanok teljes körű felújítása, későbbi állagmegóvása, és bérbeadást keretében a lakások hatékony, nyereséges hasznosítása.

A Társaság az 2021-2035 évekre vonatkozó üzleti tervében, a cég alapítását követő első három évben a felújítási munkáknak köszönhetően negatív eredménnyel számol.

A társaság a 2023. üzleti évben tovább folytatja az ingatlanok magas színvonalú felújítását, a beruházást és helyreállítást követően a piaci alapon történő fokozatos bérbeadását, így az árbevétel folyamatos emelkedésével 2025 évre már pozitív eredménnyel számol.

A Kiegészítő melléklet a Számviteli Törvény, illetőleg a társaság Számviteli Politikája által előírt információkat tartalmazza, és valós képet mutatnak a Kft. 2023. évi gazdálkodásáról és az érvényesülő tendenciákról.

A beszámolóban bemutatott számszerű adatok és szöveges magyarázatok megfelelnek az előírásoknak, a tulajdonosok, a befektetők, a hitelezők számára megbízható és valós képpel szolgálnak a Városi Bérlet Kft. vagyon, pénzügyi helyzetéről, működéséről, eredményéről.

Kecskemét, 2024. február 15.



Szabó Bernadett
Ügyvezető Igazgató

Táblázatok
a 2023. évi kiegészítő melléklethez

1. Mutatók a vállalkozás vagyonának, likviditásának, anyagi helyzetének átfogó elemzéséhez
2. Cash Flow kimutatás

Mutatók a vállalkozás vagyonának, likviditásának, anyagi helyzetének átfogó elemzéséhez

Jövedelmezőségi mutatók				adatok E Ft-ban	
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	ROE-Saját tőke jövedelmezősége (%)	Adózott Eredmény/Saját tőke	-4 895	548 940	-0,89%
2.	ROA-Eszközarányos jövedelmezőség (%)	Adózott Eredmény/Összes eszköz	-4 895	1 072 609	-0,46%
3.	ROS-Árbevétel arányos jövedelmezőség (%)	Adózott Eredmény/Nettó árbevétel + Egyéb bevételek	-4 895	14 182	-34,52%
4.	Eszközök jövedelem termelő képessége	Üzemi tevékenység eredménye/Összes eszköz	-20 112	1 072 609	-1,88%
5.	Élőmunka jövedelmezősége (%)	Adózott Eredmény/Személyi jellegű ráfordítás	-4 895	3 698	-132,37%
6.	Egy főre jutó adózott eredmény	Adózott Eredmény/Átlagos állományi létszám	-4 895	0,00	
7.	Élőmunka termelékenység	Nettó árbevétel / Átlagos állományi létszám	13 570	0,00	
8.	Eredmény szerkezeti mutató (%)	Üzemi tevékenység eredménye/Adózás előtti eredmény	-20 112	-4 820	417,26%
Hatékonysági mutatók				adatok E Ft-ban	
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Összes eszköz forgása	Nettó Árbevétel/Összes Eszköz	13 570	1 072 609	1%
2.	Forgó eszközök forgása	Nettó Árbevétel/Forgóeszközök-Értékpapírok	13 570	204 784	7%
3.	Befektetett eszközök forgása	Nettó Árbevétel/Befektetett eszközök	13 570	866 906	2%
4.	Vevők forgási ideje napokban	(Vevők tartozása/Nettó Árbevétel) x 365	3	37	27,06
5.	Szállítók forgási ideje napokban	(Szállítók követelése + Váltótartozások/Anyagi jellegű ráfordítások) x 365	1 108	55	7415,15
Tőkeszerkezeti és eladósodottsági mutatók				adatok E Ft-ban	
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Tőkeellátottsági mutató (%)	Saját tőke/Összes eszköz	548 940	1 072 609	51,18%
2.	Eladósodottsági mutató (%)	Kötelezettségek/Összes eszköz	511 801	1 072 609	47,72%
3.	Nettó forgótőke ellátottság (%)	(Forgóeszközök-Rövid lej. kötelezettségek)/Forgóeszközök	180 849	204 784	88,31%
4.	Likviditási mutató	Forgóeszközök/Rövid lej. kötelezettségek	204 784	23 935	855,58%
5.	Gyorsarány mutató (likviditási mutató)	(Forgóeszközök - Készletek)/Rövid lej. kötelezettségek	204 784	23 935	855,58%
6.	Adósságszolgálati fedezet	(Adózott eredmény + ÉCS +Hosszú lej. hitelek kamatai) / (Hosszú lej. hitelek törlesztése + Hosszú lej. hitelek kamatai)	14 217	12 372	114,91%
7.	Kamatfedezeti mutató	Üzemi tev. eredmény/Fizetett kamatok	-20 112	12 372	-162,56%
8.	Tőkeszerkezet	Idegen tőke / Összes forrás	511 801	1 072 609	47,72%
Egyéb mutatók				adatok E Ft-ban	
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Rövid lej. hitelek aránya a forgóeszközökhöz (%)	Rövid lej. hitelek/Forgóeszközök	0	204 784	0,00%
2.	Rövid lej. hitelek aránya az árbevételhez (%)	Rövid lej. hitelek/Nettó árbevétel	0	13 570	0,00%
3.	Tőke visszaforgatás mértéke (%)	Adózott eredmény/Saját tőke	-4 895	548 940	-0,89%

adatok E Ft-ban és %-ban

EBITDA üzemi eredmény + amortizáció	-13 372
ROE adózott eredmény/saját tőke	-0,89%
ROA adózott eredmény/eszköz összesen	-0,46%
ROS adózott eredmény/nettó árbevétel + egyéb bevétel	-34,52%

1. számú táblázat

Cash Flow kimutatás

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022. év tény	2023. év Tény
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás		
Működési cash flow (1-13. sorok)	-4 768	18 787
1a. Adózás előtti eredmény	-10 718	-4 820
korrekció véglegesen kapott pénzeszköz miatt	0	0
1b. korrekciók az adózás előtti eredményben.	0	-4 937
1. Korrigált adózás előtti eredmény ±	0	-9 757
2. Elszámolt amortizáció +	1 163	6 740
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
4. Céltartalék-képzés és felhasználási különbözete ±	0	0
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
6. Szállítói kötelezettség változása ±	743	233
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	581	15 148
8. Passzív időbeli elhatárolások változása ±	4 363	7 505
9. Vevőkövetelés változása ±	0	-1 006
10. Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélkül) ±		
11. Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-886	-1
12. Fizetett adó (nyereség után) -	-14	-75
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás		
(14-18. sorok)	-244 221	-70 251
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-244 221	-70 251
15. Befektetett eszközök eladása +	0	0
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
18. Kapott osztalék, részesedés +	0	0
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás		
Finanszírozási cash-flow (19-26. sorok)	497 000	4 866
19. Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás) +	7 000	0
20. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele +	0	0
21. Hitel és kölcsön felvétele +	490 000	4 866
22. Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
25. Hitel és kölcsön törlesztés, visszafizetés -	0	0
26. Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
IV. Pénzeszközök változása (± I. ± II. ± III. sorok) +	0	-46 598
27. Devizás pénzeszközök átértékelése +	0	0
V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV + 27. sorok) +	248 011	-46 598

