



Vállalkozás neve: Városi Bérlet Kft.

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

Adószáma: 27507270-2-03

Cégjegyzékszám: 03-09-135605

Képviselőre jogosult személy neve: Zsámbokiné Huszár Anett

Éves Beszámoló a Társaság 2024. évi tevékenységéről

Kecskemét, 2025. február 15.

Tartalomjegyzék

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Táblázatok a kiegészítő melléklethez:

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

MÉRLEG

adatok E Ft-ban és %-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2023. év	2024. év	2024. évi TERV	Index 2024 tény/ 2023 tény	Index 2024 tény/ 2024 terv
a	b	c	d	e	f	g
A.	A. Befektetett eszközök	866 906	865 677	1 087 414	99,86%	79,61%
I.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03. - 09. sorok)	0	5 534	0		
1	Alapítás-átszervezés aktivált értéke					
2	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					
3	Vagyoni értékű jogok		5 534			
4	Szellemi termékek					
5	Üzleti vagy cégérték					
6	Immateriális javakra adott előlegek					
7	Immateriális javak érték helyesbítése					
II.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	866 906	860 143	1 087 414	99,22%	79,10%
1	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	592 567	567 378	1 087 414	95,75%	52,18%
2	Műszaki berendezések, gépek, járművek					
3	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek					
4	Beruházások, felújítások	274 339	288 194		105,05%	
5	Beruházásokra adott előlegek		4 571			
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	280 652	22 787	137,05%	1231,63%
I.	I. KÉSZLETEK	0	5	0		
1	Anyagok					
2	Befejezetlen termelés és félkész termékek					
3	Növendék, hízó és egyéb állatok					
4	Késztermékek					
5	Áruk		5			
6	Készletekre adott előlegek					
II.	II. KÖVETELÉSEK	1 006	13 620	6 019	1353,88%	226,28%
1	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból	1 006	11 197	6 019	1113,02%	186,03%
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		2 423			
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	203 778	267 027	16 768	131,04%	1592,48%
1	Pénztár, csekkek	16	9	0	56,25%	
2	Bankbetétek	203 762	267 018	16 768	131,04%	1592,48%
C.	C. Aktív időbeli elhatárolások	919	301	0	32,75%	
1	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	863	279		32,33%	
2	Költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása	56	22		39,29%	
3	Halasztott ráfordítások					
	ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	1 072 609	1 146 630	1 110 201	106,90%	103,28%

MÉRLEG

adatok E Ft-ban és %-ban

Sor- szá m	A tétel megnevezése	2023. év	2024. év	2024. évi TERV	Index 2024 tény/2023 tény	Index 2024 tény/2024t erv
a	b	c	d	e	f	g
D.	D. Saját tőke	548 940	535 783	545 610	97,60%	98,20%
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	-11 565	-16 460	-22 089	142,33%	74,52%
V.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK					
VI.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (69. + 70. sor)					
1	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka					
2	Valós értékelés értékelési tartaléka					
VII.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-4 895	-13 157	2 299	268,78%	-572,29%
E.	E. Céltartalékok	0	0	0		
1	Céltartalék a várható kötelezettségekre					
2	Céltartalék a jövőbeni költségekre					
3	Egyéb céltartalék					
F.	F. Kötelezettségek	511 801	598 925	564 591	117,02%	106,08%
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	487 866	548 895	529 696	112,51%	103,62%
1	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			468 000		
2	Átváltoztatható és átváltozó kötvények					
3	Tartozások kötvénykibocsátásból					
4	Beruházási és fejlesztési hitelek			57 000		
5	Egyéb hosszú lejáratú hitelek					
6	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
7	Tartós köt.jel.tul.részes. viszonyban lévő váll.-al szemben	487 866	548 895		112,51%	
8	Tartós köt. e. rész.-i viszonyban lévő váll.-al szemben					
9	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			4 696		
III.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	23 935	50 030	34 895	209,02%	143,37%
1	Rövid lejáratú kölcsönök					
	Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények					
2	Rövid lejáratú hitelek			32 000		
3	Vevőktől kapott előlegek	1 540				
4	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból	1 108	29 520	1 194	2664,26%	2472,36%
5	Váltótartozások					
6	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással					
7	Rövid lej.köt.jelentős tul.visz.lévő váll.-al szemben	7 000	15 705		224,36%	
8	Rövid lej.köt.e.rész.viszonyban lévő váll.-al szemben					
9	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14 287	4 805	1 701	33,63%	282,48%
10	Kötelezettségek értékelési különbözete					
11	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete					
G.	G. Passzív időbeli elhatárolások	11 868	11 922	0	100,46%	
1	Bevételek passzív időbeli elhatárolása					
2	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	11 868	11 922	0	100,46%	
3	Halasztott bevételek					
	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 072 609	1 146 630	1 110 201	106,90%	103,28%

EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban és %-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2023. év	2024. év	2024. évi TERV	Index 2024 tény/2023 tény	Index 2024 tény/2024ter v
a	b	c	d	e	f	g
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	13 570	64 085	63 358	472,25%	101,15%
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	0				
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)	13 570	64 085	63 358	1224,73%	101,15%
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása					
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke					
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)	0	0	0		
III.	Egyéb bevételek	612	9 929	0	1622,39%	
	III. sorból: visszaírt értékvesztés					
05.	Anyag- és energiaköltség	3 317	1974	183	59,51%	1078,69%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	14 883	25 478	12 808	171,19%	198,92%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	774	3 299	160	426,23%	2061,88%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke					
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	933	36 196	0	3879,53%	
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)	19 907	66 947	13 151	336,30%	509,06%
10.	Bérköltség	3 296	3 366	7 967	102,12%	42,25%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	15	0	0	0,00%	#ZÉRÓOSZT
12.	Bérfizetések	387	399	1 035	103,10%	38,55%
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. + 12.)	3 698	3 765	9 002	101,81%	41,82%
VI.	Értékesítési leírás	6 740	11 180	20 840	165,88%	53,65%
VII.	Egyéb ráfordítások	3 949	3 747	2 323	94,88%	161,30%
	VII. sorból: értékvesztés					
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I. II. + III. - IV. - V. - VI. - VII.)	-20 112	-11 625	18 042	57,80%	-64,43%
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	27 664	13 069	0	47,24%	
	16. sorból kapcsolt váll.-tól kapott					
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei					
	17. sorból értékelési különbözet					
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	27 664	13 069	0	47,24%	
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	12 372	14 444	15 520	116,75%	93,07%
	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)	12 372	14 444	15 520	116,75%	93,07%
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)	15 292	-1 375	-15 520	-8,99%	8,86%
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A +B)	-4 820	-13 000	2 522	269,71%	-515,46%
X.	Adófizetési kötelezettség	75	157	227	209,33%	69,17%
X/1	Halasztott adókülönbözet	0	0	0		
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C - X.)	-4 895	-13 157	2 295	268,78%	-573,28%

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
a Városi Bér lakás Korlátolt Felelősségű Társaság
2024. évi éves beszámolójához

A kiegészítő melléklet szerepe a számviteli törvény 88.§ (1) pontja értelmében, hogy számszerű adatokat és szöveges magyarázatot adjon a vállalkozó vagyoni, pénzügyi helyzetének, 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 tárgyévi első napján: 27507270-1-03

A cég adószáma a mérleg fordulónapján: 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 jegeztetett be a Nemzeti Adó és Vámhivatalnál 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.

Cégbírósági 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 képviseletére jogosult: Zsámbokiné Huszár Anett ügyvezető igazgató, önállóan (lakcíme: 6000, Kecskemét, Miklós Gyula utca 91/1). Megbízatásának kezdete 2024. augusztus 13.

(A Városi Bérlet Kft képviseleti megbízatását a mérleg kezdőnapja és 2024. augusztus 12. napja között Szabó Bernadett (lakcíme: 6000. Kecskemét, Március 15. utca 39. 5/13.) látta el.

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 könyvvizetést 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 (cégi: 03-09-102506, székhely: 6000, Kecskemét, Csányi krt. 14.) végzi. A könyvviteli szolgáltatási feladatok ellátásáért Kucsera Beáta (Anyja neve: Kovács Ilona, szakterület: vállalkozási) számviteli munkatárs a felelős, regisztrációs száma: 144525.

A 2024. év végi mérlegfőösszeg: **1 146 630 E Ft.**

A Kft. társasági jogi státusza, tulajdonosi szerkezete:

A társaság alapítását követően egyszemélyes korlátolt felelősségű társaságként működött; 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 2024. 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 üzletréséhez elsőbbségi jogok kapcsolódnak.

Kapcsolt vállalkozások:

- KIK-FOR Kft., 6000, Kecskemét, Csányi János körút 14.
- Kecskemét Városfejlesztési Alap, 6000, Kecskemét, Csányi János körút 14. II. em.
- Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, 6000, Kecskemét, Kossuth tér 1.
- Városi Lakópark Kft. 6000. Kecskemét, Csányi János körút 14. III. em.
- Városi Zöld Eszköz Kft. 6000. Kecskemét, Csányi János körút 14. III. em.
- Városi Útfenntartási Eszközök Kft. 6000. Kecskemét, Csányi János körút 14. III. em.
- Városi Társasházépítési Kft 6000. Kecskemét, Csányi János körút 14. III. em.

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 és 2024 évben folytatta az ingatlanok felújítását, valamint a készre jelentett lakások piaci alapon történő bérbeadását.
- A társaság 2024 év februárjában tevékenységi körét bővítette; a digitális üzletág került bevezetésre Ez év májusában a cég a bérleti tevékenységét kiterjesztette az egyéb nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbeadásával.
- A Kft gazdálkodásának eredményére jelentős hatással volt a jegybanki alapkamat által befolyásolt a számlavezetői pénzügyi leköthető betét kamatlábának alakulása. 2024 évben a jegybanki alapkamat cc. 7 alkalommal 10,75%-ról 6,5%-ra mérséklődött. **A pénzügyi intézetek által nyújtott betéti kamatlábak kedvező lehetőségét kihasználva a társaság a tárgyidőszak során több ízben pénzügyi leköthető betétet kezdeményezett, így jelentős pénzügyi bevételt számolt el.** A KSH által közzétett évi fogyasztói-árindex előző időszakokhoz viszonyítva folyamatos csökkenő tendenciát mutat, a tárgyév vonatkozásán 3,7%.- ot állapítottak meg. A cég a KSH által közzétett 2023 évi 17,6%-os fogyasztói árindex alapján a bérleti díjakat indexálta 2024. január 1-jével.
- A Kft.- a többségi tulajdonos igényeinek megfelelően egy **digitalizált, informatikai rendszer és ahhoz szükséges szoftverek fejlesztését és tárgyi eszközök beszerzését** vállalta. A fejlesztések produktumának használatára nézve a beszállító kizárólagos joggal nem rendelkezik, más felhasználó számára is forgalmazható. A társaság továbbá vállalta a rendszer üzemeltetéséhez, működtetéséhez szükséges egyéb hardver eszközök (mobiltelefonok, tabletek, monitorok, számítógépek stb.) beszerzését, annak KIK-FOR Kft részére történő rendelkezésre bocsátását.

A társaság **üzemi (üzleti) tevékenységének eredménye -11 625 E Ft, adózás előtti eredménye - 13 000 E Ft, míg adózott eredménye - 13 157 E Ft** lett.

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

A vállalkozás számviteli politikájának főbb vonásai

A Városi Bérlet 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 tekinti.

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 könyvelik le. Ugyanezen időpontig ismertté váló információk birtokában végzik 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 szerepeltetik a beszámolóban.

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

A Kft. a költségeit az 5-ös számlaosztályban - költségnekemek 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 tekintik 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** kerül megállapításra az értékcsökkenés.

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

Terven felüli értékcsökkenést a piaci érték tartós (egy évnél hosszabb), jelentős mértékű csökkenése esetén számolnak el, továbbá selejtezés miatt, ha az eszköz használhatósága bármilyen ok miatt csökken. Jelentősnek tekintik a könyv szerinti (nettó) értéknél 15 %-kal magasabb piaci értéket. Terven felüli értékcsökkenés visszairását akkor alkalmazzák, ha a piaci érték a könyv szerinti értéket 15 %-kal meghaladja. A visszairást az előző években elszámolt terven felüli értékcsökkenés mértékéig számolják el.

Mérlegtételek elszámolási szabályai

A **tárgyi eszközök** bekerülési, előállítási értékét az általános számviteli szabályok szerint állapítják 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 nagyrészüik 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 szerepeltetik, azt egyéb ráfordításként elszámolják. A behajthatatlanná minősítést a Számviteli törvénynek megfelelően dokumentálják.

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

A **pénzeszközök** névértéken szerepelnek a mérlegben.

Az aktív időbeli elhatárolásokat – a Szt. 32-33. § alapján – elkülönítetten mutatják 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.

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

Hosszú lejáratú kötelezettségek között tartják 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 mutatják ki. A hosszú lejáratú kötelezettség összegéből a mérleg fordulónapját követő egy üzleti éven belül esedékes törlesztőrészlet e mérleg sorba kerül átvezetésre.

Szállító állományként veszik figyelembe azokat az beérkezett számlákat, amelyek teljesítési időpontja 2024. évi, és a mérlegkészítés időpontjáig beérkeznek. A számviteli szabályok szerint a kötelezettség a fizikai teljesüléskor keletkezik.

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

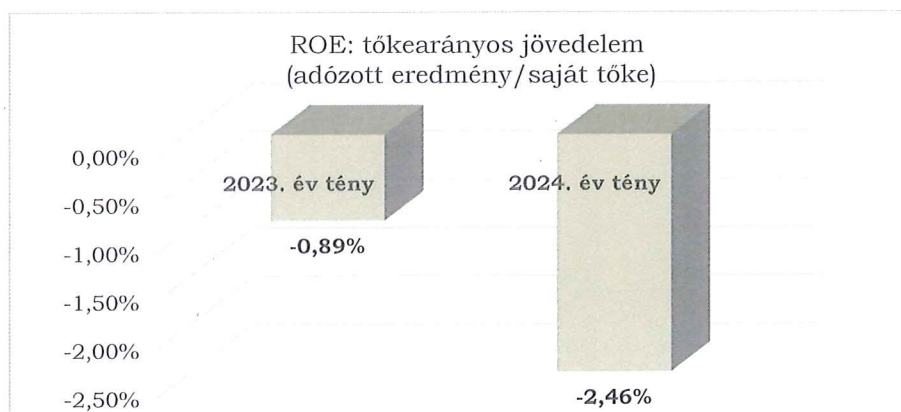
- a mérleg fordulónapja előtt befolyt, elszámolt bevételt, amely a mérleg fordulónapja utáni időszak árbevételét, bevételét képezi,
- a mérleg fordulónapja előtti időszakot terhelő költséget, ráfordítást, amely csak a mérleg fordulónapja utáni időszakban merül fel, kerül számlázásra,
- mérleg fordulónapja 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, kötelezettséggként 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

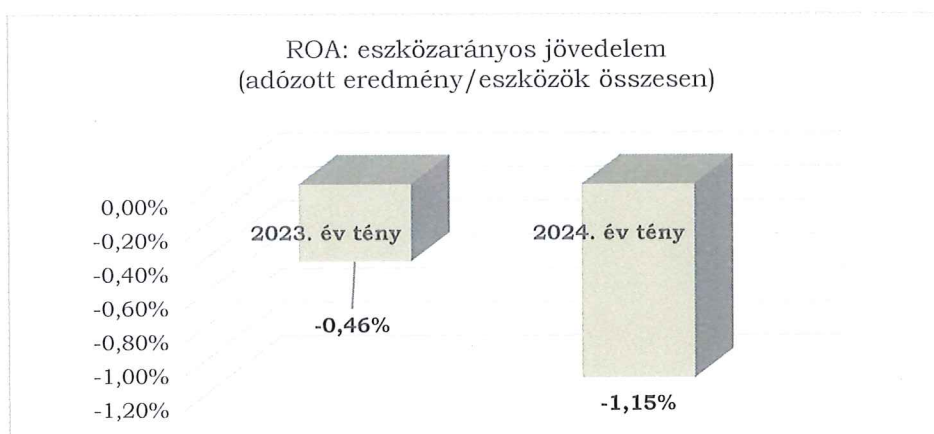
A tőke működtetés jövedelmezőségét mérő mutató (ROE) A saját tőke működtetés hatékonysága azt mutatja meg, hogy a Kft. milyen jövedelmezően gyarapította saját tőkéjét.

A tőkearányos jövedelem értéke -2,46 %, az előző évi – 0,89 %-ról változott.



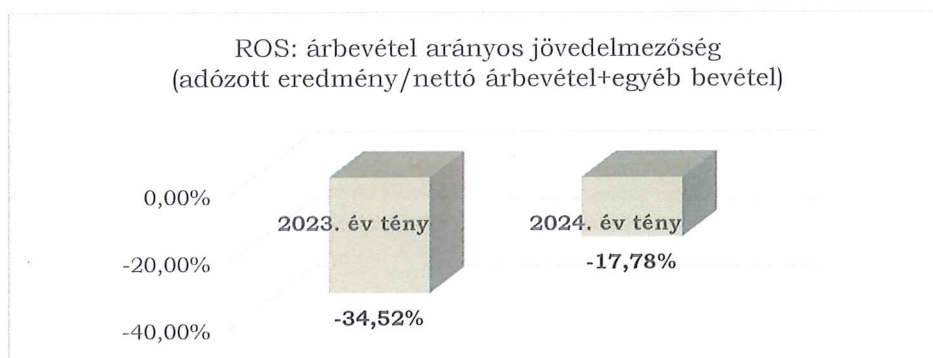
Az eszközarányos jövedelmezőség mutató (ROA) a lekötött eszközök működtetésének hatékonyságát mérő mutató.

Az eszközarányos jövedelem értéke: -1,15 %, az előző évi – 0,46 %-ról változott.



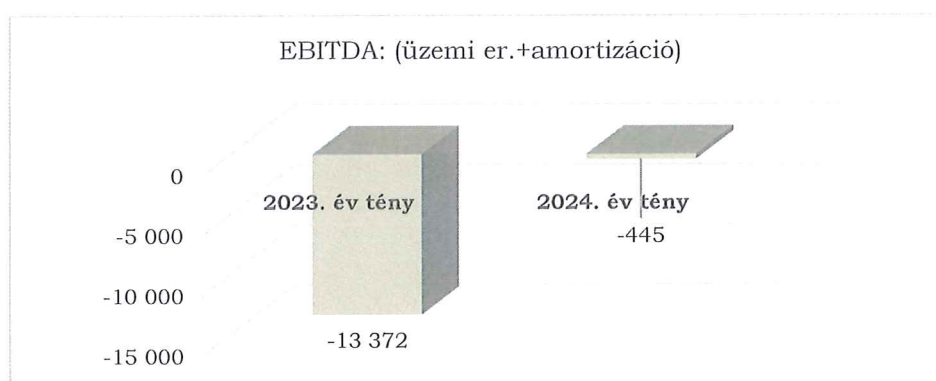
Az árbevétel arányos jövedelmezőség mutató (ROS) a forgalommal arányos jövedelmezőség a Kft. által elért éves adózott nyereséget viszonyítja a nettó árbevétel és az egyéb bevételek összegéhez.

Az árbevétel arányos jövedelmezőség értéke: -17,78 %, az előző évi – 34,52 %-ról változott.



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

Értéke: -445 E Ft, az előző évi -13 372 E Ft-ról változott.



A mutatók értékelésénél figyelembe kell venni, hogy a megváltozott gazdasági-piaci környezet következtében a társaság egy 3 éves beruházási projekt átütemezését, befejezésének módosítását volt kénytelen véghez vinni, ezért a **jövedelmezőségi, hatékonysági mutatói kedvező értéket 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 kamatjaira 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 - 5 adó- bevallása befizetése és kivetése alapján – az adóbefizetése a központi költségvetés irányába a 2024 évben 1 243 E Ft volt, míg 2 félé helyi adónemre összesen 2 131 E Ft befizetést teljesített.

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 6,9 %-kal emelkedett.

A. Befektetett eszközök értéke

865 677 E Ft.

A befektetett eszközök összértéke a 2023. év végi adathoz viszonyítva 0,14 %-kal csökkent.

I. Immateriális javak értéke

5 534 E Ft.

Megnevezés	Bruttó érték (E Ft-ban) 2024 év	Elszámolt értékcsökkenés 2024 év (E Ft-ban)	Nettó érték 2024.12.31. (E Ft-ban)
Vagyoni értékű jog	6 000	466	5 534
Összesen:	6 000	466	5 534

II. Tárgyi eszközök értéke

860 143 E Ft.

Tárgyi eszközök alakulása:

E Ft-ban

Megnevezés	Bruttó érték 2024.01.01-jén (E Ft-ban)	Elszámolt értékcsökkenés 2024. évben (E Ft-ban)	Nettó érték 2024.12.31-én (E Ft-ban)
Ingatlanok	585 993	18 615	567 378
-ebből földterület	37 900		37 900
Beruházások	288 194		288 194
Beruházásra adott előleg	4 571		4 571
Összesen:	878 758	18 615	860 143

2022. évben 37 db ingatlan került vagyoni hozzájárulásként, illetve tőketartalékként 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.

Tárgyi eszközök bruttó értékének alakulása:

E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	Bruttó érték (2023.12.31)	Bruttó érték növekedés (2024.01.01- 2024.12.31)	Bruttó érték csökkenés (2024.01.01- 2024.12.31)	Bruttó érték (2024.12. 31)	Változás % 2024/2023
Földterület	37 900			37 900	
Épületek	562 570	1 337	17 290	546 617	97,16 %
Egyéb építmények		1 475		1 475	
Befejezetlen beruházások	274 339	27 480	13 624	288 195	105,05%
Beruházásra adott előleg		4 571		4 571	
Összesen:	874 809	34 863	30 914	878 758	100,45%

A bruttóérték- csökkenés egyrésze az ingatlanok 2022. évi tulajdonszerzése kapcsán kiszabott illeték utólagos 2024 évi módosításából származik (30 855 E Ft), másrészt terven felüli értékcsökkenésként 59 E Ft került elszámolásra.

Tárgyi eszközök értékcsökkenésének alakulása

E Ft-ban

Megnevezés	Elszámolt értékcsökkenés nyitó értéke (2023.12.31)	Terv szerinti értékcsökkenés növekedés (2024.01.01-2024.12.31)	Terv szerinti Értékcsökkenés negatív változása (2024.01.01-2024.12.31)	Terven felüli értékcsökkenés	Értékcsökkenés záró értéke (2024.12.31)
Földterület	0	0	0		
Épületek	7 903	11 093	390	2	18 604
Egyéb építmények	0	11	0		11
Befejezetlen beruházás	0	0	0		0
Összesen:	7 903	11 104	390	2	18 615

Folyamatban lévő beruházás értéke 288 194 E Ft, beruházásra adott előleg összege 4 571 E Ft.

III. Befektetett pénzügyi eszközök értéke 0 E Ft.
A társaság befektetett pénzügyi eszközzel nem rendelkezett a mérleg fordulónapján.

B. A forgóeszközök összértéke 280 652 E Ft.

A forgóeszközök összértéke a 2023 év fordulónapjához viszonyítva 204 784 E Ft-ról 280 652 E Ft-ra emelkedett, tekintettel a pénzállomány növekedésére.

I. Áruk értéke 5 E Ft.
A társaság 5 E Ft. közvetített szolgáltatást tart nyilván a mérleg fordulónapján.

II. Követelések értéke 13 620 E Ft.

A bérlőállomány irányába a mérleg fordulónapján 11 197 E Ft követeléssel rendelkezett a cég. Értékvesztés elszámolása nem indokolt. A társaság a következetes eljárásrendet követ, mely alapján azon bérlőket, akik a fizetési határidőt követő 8. napon nem tesznek eleget a tárgyhavi tartozásuknak telefonon, e-mailen, vagy fizetési emlékeztető megküldésével keresik fel. Kapcsolt vállalkozással szembeni vevőkövetelés nem állt fenn a mérlegkészítés fordulónapján.

Egyéb követelés 2 423 E Ft későbbi időszakban visszaigényelhető általános forgalmi adó összegét foglalja magába.

III. Értékpapírok értéke 0 E Ft.
A társaság értékpapírral nem rendelkezett mérleg fordulónapján.

IV. A Pénzeszközök összege 267 027 E Ft.

Pénzeszközök fordulónapi értéke 267 027 E Ft, ebből 9 E Ft házi pénztár egyenlege. A Kft a megváltozott kedvező kamatkörnyezethez jól alkalmazkodik, a mérleg fordulónapján 260 000 E Ft lekötött pénzállománnyal rendelkezett, rövidtávú 30 napos futamidővel számolva 5,55 % standard kamat kerül megállapításra.

C. Az aktív időbeli elhatárolások értéke**301 E Ft.**

Ezen a soron szerepel a bevételek (279 E Ft) és a költségek (22 E Ft) aktív időbeli elhatárolása, jogcím szerinti bontása az alábbi:

E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	2023 év	2024 év	Index 2024/2023 év
Betétlekötés kamata	863	79	9,15 %
Digitális ágazati bevétel	0	200	
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	863	279	32,33%
Bérleti díj	56	0	
Biztosítási költség	0	22	
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	56	22	39,29 %
Aktív időbeli elhatárolás összege	919	301	32,75 %

Források, passzívák**D. Saját tőke értéke****535 783 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**- 16 460 E Ft.**

Az előző év mérleg szerinti eredményének átvezetett összege.

V. Lekötött tartalék**0 E Ft.**

Lekötött tartalékot a társaság nem képzett.

VI. Értékelési tartalék**0 E Ft.**

Értékelési tartalékot a társaság nem számolt el.

VII. Adózott eredmény**- 13 157 E Ft.**

2024 év működési eredménye.

E. Céltartalékok**0 E Ft.**

Céltartalékot a társaság nem képzett.

F. Kötelezettségek értéke**598 925 E Ft.**

A kötelezettségek értéke az előző évhez képest 17,02 %-kal emelkedett.

I. Hátrasorolt kötelezettségek**0 E Ft.**

Hátrasorolt kötelezettséggel a társaság nem rendelkezett.

II. Hosszú lejáratú kötelezettségek**548 895 E Ft.**

Ezen a mérleg soron tartják nyilván a **jelentős tulajdonosi részesedéssel rendelkező Kecskemét Városfejlesztési Alappal szembeni hosszú lejáratú kötelezettség éven túli tartozás összegét.**

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 biztosítékként jelzálog jog bejegyzés megtörtént 34 db ingatlanra, 500 M Ft értékben. A kölcsön törlesztésének megkezdésének éve 2024 év.

A Befektető tagtól 2024. februárban 41 millió, 2024. szeptemberben további 35 500 E Ft hitel felvétele történt digitalizációs üzletág kialakításának érdekében Az ügyleti kamat mértéke évi fix 4,7%, lejárat dátuma 2033. december 31. A társaság többségi tulajdonosa, a KIK-FOR Kft kötelezettségvállalóként szerepel a jogügyletben. A tagi kölcsön számítástechnikai programok, licenszek, egyéb vagyoni értékű jogok beszerzését célozza meg annak érdekében, hogy a cég a KIK-FOR Kft, mint tag számára eszközöket bérbe adjon, továbbá a tag ügyviteli rendszeréhez felhasználási jogot biztosítson, valamint az üzemeltetési feladatokat is ellássa. A hitel visszafizetése a KIK-FOR Kft taggal kötött hosszú távú szerződés alapján biztosított.

Az éven belüli esedékes hitelösszeg átcsoportosításra került a rövid lejáratú kötelezettségek közé. A hosszú lejáratú kötelezettség a jelentős tulajdoni részesedési jogviszonnyal rendelkező társasággal szembeni kötelezettségnek minősül.

A kötelezettségek értékén belül a hosszú lejáratú tartozás összege a kötelezettségállomány 91,65 %-át teszi ki.

III. Rövid lejáratú kötelezettségek

50 030 E Ft.

A rövid lejáratú kötelezettségek értéke a bázisévhez képest emelkedett, melynek a hitelállomány átcsoportosítása mellett a legfőbb oka a szállítóállomány növekedése.

Szállítókkal szembeni kötelezettség összege 29 520 E Ft. Lejárt határidőjű tartozást nem tartalmaz a szállítói állomány.

Jelentős tulajdoni hányaddal rendelkező Kecskeméti Városfejlesztési Alappal szemben lévő kötelezettségként szerepeltetik a beruházási célú tagi kölcsön üzleti évet követő évben esedékes törlesztőösszegét 15 470 E Ft. összegben, valamint a többségi tulajdonos KIK-FOR Kft-vel kapcsolatosan keletkezett szállítói tartozás összegét 235 E Ft értékben.

A KIK-FOR Kft-vel, mint jelentős tulajdoni részesedéssel rendelkező taggal kapcsolatban bonyolított szállítói forgalom összege a tárgyidőszakban 5 741 E Ft.

Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek fordulónapi tételei az alábbiak

Megnevezés	2023 év	2024 év	E Ft-ban és %-ban
			Index 2024/2023 %
Bérlők által fizetett biztosíték	3 543	3 928	110,87 %
Munkabér és megbízási díj összege	194	239	123,20 %
Munkabér és megbízási díj adó és járulékvonzata	105	108	102,86 %
Helyi iparüzési adó kötelezettség	86	398	462,79 %
Társasági adó előírás	71	132	185,92 %
Vagyonszerzési illeték	10 288	0	
Összesen:	14 287	4 805	33,63 %

G. Passzív időbeli elhatárolások értéke

11 922 E Ft.

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

E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	2023 év	2024 év	Index 2023/2023 %
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	
Tagi kölcsön kamata	11 868	11 697	98,56 %
Áram-gáz-víz költség	0	23	
Társasházi költségek	0	102	
Szakértői díj	0	100	
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	11 868	11 922	100,46 %
Passzív időbeli elhatárolás összege	11 868	11 922	100,46 %

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

A cég adó és járulék és egyéb fizetési kötelezettségeit folyamatosan, határidőre teljesíti.

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

I. Értékesítés nettó árbevétele

64 085 E Ft.

A nettó árbevétel összetétele az alábbi:

Az Ingatlan bérbeadásából származó bérleti díj bevétel 61 354 E Ft, a bérlők részére közvetített közmuhszolgáltatások értéke 2 453 E Ft., digitális üzletág bevétele 200 E Ft, egyéb szakipari bevétel 78 E Ft.

Az értékesítés nettó árbevétele a bázisidőszakhoz képest jelentősen (472,25%) emelkedett.

Kapcsolt vállalkozás (KIK-FOR Kft) kapcsán elszámolt értékesítés nettó árbevétel 200 E Ft.

II. Aktivált saját teljesítmények értéke

0 E Ft.

A társaság nem rendelkezik a nevezett tétellel.

III. Egyéb bevételek értéke

9 929 E Ft.

Ebből 3 E Ft kerekítés, 28 E Ft káreseményekkel kapcsolatban elszámolt bevétel, 354 E Ft óvadék visszatartása, 29 E Ft-ot végrehajtás megtérült tétele, egyéb felmerült tétel 17 E Ft. Egyéb bevételek legkiemelkedőbb eleme az illetékvisszatérítés járulékos költségeivel kapcsolatban elszámolt 9 498 E Ft összeg, ezért a bázisidőszakhoz képest jelentős pozitív %-os változás tapasztalható ezen a mérleg soron. (1 622,39%)

IV. Anyagjellegű ráfordítások összege

66 947 E Ft,

melyből 1 974 E Ft az anyag és energiaköltség, 25 478 E Ft az igénybe vett szolgáltatások értéke, 3 299 E Ft az egyéb szolgáltatások értéke és 36 196 E Ft a közvetített szolgáltatások értéke. Az anyagjellegű ráfordítás a bázisidőszakhoz képest jelentősen emelkedett. (336,3%). Az igénybe vett szolgáltatások megosztása az alábbi:

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban)
Ingatlanokkal kapcsolatos szakipari munkák költsége	8 597
Bérleti díj, szoftver használati költség	1 427
Hirdetés, reklám, marketing költség	2 723
Könyvviteli szolgáltatás díja	1 530
Ügyvédi, közjegyzői költség	4 207
Tanácsadási költség	2 205
Ingatlanok társasházi közös költsége	2 284
Digitális szolgáltatás nyújtással kapcsolatban felmerült IT felmérési költség	1 800
Egyéb szolgáltatás	705
Összesen:	25 478

V. A személyi jellegű ráfordítások összege**3 765 E Ft,**

Tárgyévben bérköltségként **3 366 E Ft**, bérjárulékként **399 E Ft** került elszámolásra. Személyi jellegű ráfordítás változása elenyésző, a növekedés 1,81 %-os a bázisidőszakhoz viszonyítva.

VI. Értékcsökkenési leírás összege**11 180 E Ft.**

Az értékcsökkenés alapja a tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értéke. Az elszámolt tárgyévi értékcsökkenés **11 180 E Ft**. 2024. évben 200 E Ft értéket meg nem haladó beszerzések nem kerültek elszámolásra. Bázisidőszakhoz képest az értékcsökkenés összege jelentősen emelkedett (165,88%), melynek legfőbb oka, hogy az ingatlanok folyamatos felújítását követően az aktivált ingatlanok száma nőtt, melynek hatására a terv szerinti – lineáris 2 %-os- értékcsökkenés elszámolása megkezdődött, ami éves szinten a terv szerinti értékcsökkenés összegének emelkedését vonta maga után.

VII. Egyéb ráfordítások összege**3 747 E Ft.**

Egyéb ráfordítások legfőbb tárgyidőszaki tétele az építményadó 1 942 E Ft összege. E mérlegsoron került elszámolásra az 518 E Ft helyi iparüzési adó, terven felüli értékcsökkenés 57 E Ft, elengedett követelés 29 E Ft, illeték részletfizetésének kamata 284 E Ft, valamint az arányosított áfa alkalmazása miatt a költségvetéssel el nem számolható általános forgalmi adó 911 E Ft összegben, kerekítés tétele 6 E Ft. Bázisidőszakhoz képest csökkenést jelent a 2024. évi érték, a mértéke 5,12 %.

A) Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:**- 11 625 E Ft.****VIII. Pénzügyi műveletek bevételei összege****13 069 E Ft.**

Pénzügyi műveletek bevételeként került kimutatásra a hitelintézetnél lekötött pénzállomány 2024 évi betéti kamata. A társaság a megváltozott piaci kamatkörnyezethez kiválóan alkalmazkodik, likviditási helyzetét felmérve állandó betétlekötéseket kezdeményezett.

IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai összege**14 444 E Ft.**

Pénzügyi műveletek ráfordításaként került kimutatásra a befektető tag által nyújtott hosszú lejáratú kölcsön 2024. évi kamatösszege.

B) Pénzügyi műveletek eredménye:**- 1 375 E Ft.****C) Adózás előtti eredmény:****- 13 000 E Ft.****X. Adófizetési kötelezettség:****157 E Ft.**

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 157 E Ft társasági adófizetési kötelezettség keletkezett.

Adózás előtti eredményt módosító tételek:

adatok E Ft-ban

Adóalapot növelő tételek	11 756
- Számviteli törvény szerint elszámolt értékcsökkenés, eszközök kivezetése esetén számított számviteli törvény szerinti nyilvántartási érték	11 237
- Késedelmi pótlék	284
- Terven felüli értékcsökkenés	57
- Behajthatatlannak nem minősített elengedett követelés értéke	29
- Egyéb nem a vállalkozás érdekében felmerült költség	149
Adóalapot csökkentő tételek	13 379
- Adótörvény szerint elszámolt értékcsökkenés, eszközök kivezetése esetén számított adótörvény szerinti nyilvántartási érték	11 237
- Korábban adónövelő tételként elszámolt bírság, késedelmi kamat, egyéb jogkövetkezmények visszatérített összege	2 142

adatok E Ft-ban

Számított minimuma adóalap:	87 083
összes bevétel 2%-a	1 742
számított minimum adó: 9%	157

D) Adózott eredmény:

- 13 157 E Ft.

Tájékoztató jellegű kiegészítések

A Társaság éves **statisztikai állományi létszáma** 2024. évben **0 fő, megváltozott munkaképességű személyt nem foglalkoztatott**. A szervezet tevékenységét 5 fő segítette, az érintettekkel megbízási szerződés lett kötve.

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)	1 799 036
felügyelő bizottsági tagok díjazása (bruttó)	0

A megbízási jogviszonyban állók kizárólag szellemi foglalkoztatottak.

Megnevezés	Átlagos statisztikai állományi létszám (fő)	Bruttó bér (E Ft)	Bérbiztosítási járulékok (E Ft)
Főállású nem teljes munkaidős foglalkoztatás	0	0	0
Megbízásos jogviszony foglalkoztatás	0	1 276	383
Egyszerűsített foglalkoztatás	0	90	16
Foglalkoztatottak összesen:	0	3 366	399

2024. évi környezetvédelmi információk

A Kft. 2024. 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 társaság központi működésével kapcsolatos hulladék elszállítása a székhelyt bérbeadó kötelezettsége. A lakások felújítása kapcsán keletkezett hulladék elszállításáról a megkötött szerződés alapján a kivitelező gondoskodik. A bérlők kommunális hulladékának elvitelét a lakás bérbe vevője intézi.

Egyéb információk

- A beszámoló adatai könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.
- Az ügyvezető és felügyelő bizottság részére kölcsön, előleg juttatására 2024. évben nem került sor, nevükben nem történt garanciavállalás.
- Vezető tisztségviselővel, felügyelő bizottsági tagokkal szemben nyugdíjfizetési kötelezettségünk nincs.
- A 2024. évben tulajdonosi és hatósági ellenőrzés nem volt.
- Cégnyivántartásban 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 tárgyú költsége nem merült fel.
- A Kft-nek függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségvállalása nincs.
- 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 %
Kecskemét Városfejlesztési Alap	41 000	2033.12.31.	4,7 %
Kecskemét Városfejlesztési Alap	35 500	2033.12.31	4,7%

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

Az ingatlan fejlesztési hitel 2024-2035 évi törlesztő részleteinek megfizetését, illetve a kölcsön kamatának kiegyenlítését a bérlemények befolyó bevétele biztosítja.

A digitális projekt kapcsán felvett 76 500 E Ft hitel esetében biztosítékként a társaság többségi tulajdonosa, a KIK-FOR Kft kötelezettségvállalása szerepel. A hitel visszafizetése a KIK-FOR Kft taggal kötött hosszú távú szerződés alapján biztosított.

A 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 járulékai erejéig jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre.

- A társaságnak a számviteli politikában előírt kivételes nagyságú, vagy előfordulású tétele a tárgyévben nem volt.
- A társaság a mérleg fordulónapján nem rendelkezett folyamatban lévő peres vagy egyéb kártérítési üggyel.
- A társaság halasztott adóköveteléssel vagy halasztott adókötelezettséggel nem rendelkezik.
- A társaság a 2024 évben támogatást nem nyújtott.
- A Kft. mérlegen kívüli tételként nem szerepeltet függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségvállalást.
- A vállalkozás nem rendelkezett 2024 évben olyan ügylettel, amely lényeges, nem a szokásos piaci felételek között valósult meg.
- 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) 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 – 3.1 szakasza alapján nyújtott átmeneti támogatás. Támogatástartalom: 10 000 E Ft. Támogatás intenzitás: 1,02 %

b) A projekt megnevezése: Digitalizáció I.
Vonatkozó támogatási kategória: Csekélyösszegű (de minimis) támogatás 1407/2216/EU bizottsági rendelet. Támogatástartalom 18 878 000 Ft, Támogatás- intenzitás: 46,04 %.

c) A projekt megnevezése: Digitalizáció II
Vonatkozó támogatási kategória: Csekélyösszegű (de minimis) támogatás 1407/2216/EU bizottsági rendelet. Támogatástartalom 6 548 000 Ft, Támogatás- intenzitás: 18,44 %.

Összegzés

A Városi Bérlakás Kft. 2024. 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 Bérlakás Kft-nek a megalakulása óta kiemelten fontos feladata a tulajdonába került ingatlanok teljes körű felújítása, későbbi állagmegóvása, és bérbeadási keretében a lakások hatékony, nyereséges hasznosítása. 2024 évben a digitalizációs üzletág bevezetésével a társaság tevékenységi köre bővült, jelentősen módosult.

A Kiegészítő melléklet a Számviteli Törvény, illetőleg a társaság Számviteli Politikája által előírt információkat tartalmazza, és valós képet mutat a Kft. 2024. 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 Bérlakás Kft. vagyon, pénzügyi helyzetéről, működéséről, eredményéről.

Kecskemét, 2025. február 15.

 **VÁROSI BÉRLAKÁS KFT.**
6000 Kecskemét
Csányi János kft. 14. 3.em. 320.
Zsambokiné Huszár Anett
Kecskemét, 2025.02.13. (1)
Ügyvezető Igazgató

Táblázatok
a 2024. 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	-13 157	535 783	-2,46%
2.	ROA-Eszközarányos jövedelmezőség (%)	Adózott Eredmény/Összes eszköz	-13 157	1 146 630	-1,15%
3.	ROS-Árbevétel arányos jövedelmezőség (%)	Adózott Eredmény/Nettó árbevétel + Egyéb bevételek	-13 157	74 014	-17,78%
4.	Eszközök jövedelem termelő képessége	Üzemi tevékenység eredménye/Összes eszköz	-11 625	1 146 630	-1,01%
5.	Élőmunka jövedelmezősége (%)	Adózott Eredmény/Személyi jellegű ráfordítás	-13 157	3 765	-349,46%
6.	Egy főre jutó adózott eredmény	Adózott Eredmény/Átlagos állományi létszám	-13 157		
7.	Élőmunka termelékenység	Nettó árbevétel / Átlagos állományi létszám	64 085		
8.	Eredmény szerkezeti mutató (%)	Üzemi tevékenység eredménye/Adózás előtti eredmény	-11 625	-13 000	89,42%
Hatékonysági mutatók					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Összes eszköz forgása	Nettó Árbevétel/Összes Eszköz	64 085	1 146 630	6%
2.	Forgó eszközök forgása	Nettó Árbevétel/Forgóeszközök-Értékpapírok	64 085	280 652	23%
3.	Befektetett eszközök forgása	Nettó Árbevétel/Befektetett eszközök	64 085	865 677	7%
4.	Vevők forgási ideje napokban	(Vevők tartozása/Nettó Árbevétel) x 365	11 197	64 085	63,77
5.	Szállítók forgási ideje napokban	(Szállítók követelése + Váltótartozások/Anyagjellegű ráfordítások) x 365	29 520	66 947	160,95
Tőkeszerkezeti és eladósodottsági mutatók					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Tőkeellátottsági mutató (%)	Saját tőke/Összes eszköz	535 783	1 146 630	46,73%
2.	Eladósodottsági mutató (%)	Kötelezettségek/Összes eszköz	598 925	1 146 630	52,23%
3.	Nettó forgótőke ellátottság (%)	(Forgóeszközök-Rövid lej. kötelezettségek)/Forgóeszközök	230 622	280 652	82,17%
4.	Likviditási mutató	Forgóeszközök/Rövid lej. kötelezettségek	280 652	50 030	560,97%
5.	Gyorsarány mutató (likviditási mutató)	(Forgóeszközök - Készletek)/Rövid lej. kötelezettségek	280 647	50 030	560,96%
6.	Adósságszolgálati fedezet	(Adózott eredmény + ÉCS +Hosszú lej. hitelek kamatai) / (Hosszú lej. hitelek törlesztése + Hosszú lej. hitelek kamatai)	12 467	21 444	58,14%
7.	Kamatfedezeti mutató	Üzemi tev. eredmény/Fizetett kamatok	-11 625	14 444	-80,48%
8.	Tőkeszerkezet	Idegen tőke / Összes forrás	598 925	1 146 630	52,23%
Egyéb mutatók					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Rövid lej. hitelek aránya a forgóeszközökhöz (%)	Rövid lej. hitelek/Forgóeszközök	15 472	280 652	5,51%
2.	Rövid lej. hitelek aránya az árbevételhez (%)	Rövid lej. hitelek/Nettó árbevétel	15 472	64 085	24,14%
3.	Tőkeviszaforgatás mértéke (%)	Adózott eredmény/Saját tőke	-13 157	535 783	-2,46%

adatok E Ft-ban és %-ban

EBITDA üzemi eredmény + amortizáció	-445
ROE adózott eredmény/saját tőke	-2,46%
ROA adózott eredmény/eszköz összesen	-1,15%
ROS adózott eredmény/nettó árbevétel + egyéb bevétel	-17,78%

Cash Flow kimutatás

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2023. év tény	2024. év Tény
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás		
Működési cash flow (1-13. sorok)	18 767	-5 761
1a. Adózás előtti eredmény	-4 820	-13 000
korrekció véglegesen kapott pénzeszköz miatt	0	0
1b. korrekciók az adózás előtti eredményben.	-4 937	-9 289
1. Korrigált adózás előtti eredmény ±	-9 757	-22 289
2. Elszámolt amortizáció +	6 740	11 237
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 ±	233	28 412
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	15 148	-11 022
8. Passzív időbeli elhatárolások változása ±	7 505	54
9. Vevőkövetelés változása ±	-1 006	-10 191
10. Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélkül) ±		-2 423
11. Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-1	618
12. Fizetett adó (nyereség után) -	-75	-157
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás		-4 820
(14-18. sorok)	-70 251	-9 988
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-70 251	-9 988
15. Befektetett eszközök eladása +		
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
18. Kapott osztalék, részesedés +		
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás		
Finanszírozási cash-flow (19-26. sorok)	4 866	78 998
19. Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás) +	0	0
20. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele +	0	0
21. Hitel és kölcsön felvétele +	4 866	76 500
22. Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	9 498
23. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
25. Hitel és kölcsön törlesztés, visszafizetés -	0	-7 000
26. Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
IV. Pénzeszközök változása (± I. ± II. ± III. sorok) +	-46 598	-46 598
27. Devizás pénzeszközök ártértékelése +	0	0
V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV + 27. sorok) +	-46 598	63 249