



Vállalkozás neve: Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft.

Címe: 6000, Kecskemét, Csányi János körút 14.

Adószáma: 27507270-2-03

Cégjegyzékszám: 03-09-135605

Képviselőre jogosult személy neve: Szabó Bernadett  
Nagy Gábor Tibor

## **Éves beszámoló a Társaság 2025. évi tevékenységéről**

Kecskemét, 2026. február 15.

*Éves beszámoló a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. 2025. évi tevékenységéről*

## MÉRLEG

adatok E Ft-ban és %-ban

Sor- szá m	A tétel megnevezése	2024. év	2025. év	2025. évi TERV	Index 2025 tény/ 2024 tény	Index 2025 tény/ 2025 terv
a	b	c	d	e	f	g
<b>A.</b>	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>865 677</b>	<b>1 484 274</b>	<b>959 264</b>	<b>171,46%</b>	<b>154,737%</b>
I.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03. - 09. sorok)	<b>5 534</b>	<b>27 621</b>	<b>25 748</b>	<b>499,11%</b>	<b>107,27%</b>
1	Alapítás-átszervezés aktivált értéke					
2	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					
3	Vagyoni értékű jogok	5 534	27 621	25 748	499,11%	107,27%
4	Szellemi termékek					
5	Üzleti vagy cégérték					
6	Immateriális javakra adott előlegek					
7	Immateriális javak értékhelyesbítése					
II.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	<b>860 143</b>	<b>1 456 653</b>	<b>933 516</b>	<b>169,35%</b>	<b>156,04%</b>
1	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	567 378	736 639	736 639	129,83%	100,00%
2	Műszaki berendezések, gépek, járművek			24 723		
3	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek		24 932	2 518		990,15%
4	Beruházások, felújítások	288 194	169 636	169 636	58,86%	100,00%
5	Beruházásokra adott előlegek	4 571				
6	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése		525 446			
III.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
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 váll.-					
7	Egyéb tartósan adott kölcsön					
8	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír					
9	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése					
10	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési					
<b>B.</b>	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>280 652</b>	<b>262 750</b>	<b>184 166</b>	<b>93,62%</b>	<b>142,67%</b>
I.	I. KÉSZLETEK	<b>5</b>	<b>90</b>	<b>0</b>	<b>1 800,00%</b>	
1	Anyagok		17			
2	Befejezetlen termelés és félkész termékek					
3	Növendék, hízó és egyéb állatok					
4	Késztermékek					
5	Áruk	5	73		1460,00%	
6	Készletekre adott előlegek					
II.	II. KÖVETELÉSEK	<b>13 620</b>	<b>11 232</b>	<b>0</b>	<b>82,47%</b>	
1	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból	11 197	10 265		91,68%	
2	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		104			
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	863		35,62%	
7	Követelések értékelési különbözete					
8	Származékos ügyletek pozitív értékelési					
III.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
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	<b>267 027</b>	<b>251 428</b>	<b>184 166</b>	<b>94,16%</b>	<b>136,52%</b>
1	Pénztár, csekkek	9	48		533,33%	
2	Bankbetétek	267 018	251 380	184 166	94,14%	136,50%
<b>C.</b>	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>301</b>	<b>2 763</b>	<b>0</b>	<b>917,94%</b>	
1	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	279	398		142,65%	
2	Költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása	22	2 365	0	10 750,00%	
3	Halasztott ráfordítások					
	<b>ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>1 146 630</b>	<b>1 749 787</b>	<b>1 143 430</b>	<b>152,60%</b>	<b>153,03%</b>

## MÉRLEG

adatok E Ft-ban és %-ban

Sor- szá m	A tétel megnevezése	2024. év	2025. év	2025. évi TERV	Index 2025 tény/ 2024 tény	Index 2025 tény/ 2025 terv
a	b	c	d	e	f	g
D.	<b>D. Saját tőke</b>	<b>535 783</b>	<b>1 047 984</b>	<b>521 071</b>	<b>195,60%</b>	<b>201,12%</b>
I.	I. JEGYZETT TŐKE	20 700	20 700	20 700	100,00%	100,00%
	Ebből: vissza vásárolt tulajdoni részesedés névértéken		0			
II.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)					
III.	III. TÖKETARTALÉK	544 700	544 700	544 700	100,00%	100,00%
IV.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-16 460	-29 617	-29 617	179,93%	100,00%
V.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK					
VI.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (69. + 70. sor)		525 446			
1	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka		525 446			
2	Valós értékelés értékelési tartaléka					
VII.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-13 157	-13 245	-14 712	100,67%	90,03%
E.	<b>E. Céltartalékok</b>		<b>3 750</b>			
1	Céltartalék a várható kötelezettségekre		3 750			
2	Céltartalék a jövőbeni költségekre					
3	Egyéb céltartalék					
F.	<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>598 925</b>	<b>687 307</b>	<b>622 359</b>	<b>114,76%</b>	<b>110,44%</b>
I.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0		
1	Hátra sorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással					
2	hátra sorolt köt.jel.tul.rész.viszonyban lévő váll.-al					
3	hátra sorolt köt. e. rész.-i viszonyban lévő váll.-al					
4	hátra sorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval					
II.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	<b>548 895</b>	<b>541 227</b>	<b>548 735</b>	<b>98,60%</b>	<b>98,63%</b>
1	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök					
2	Átváltoztatható és átváltozó kötvények					
3	Tartozások kötvénykibocsátásból					
4	Beruházási és fejlesztési hitelek					
5	Egyéb hosszú lejáratú hitelek					
6	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		529 372			
7	Tartós köt.jel.tul.részes. viszonyban lévő váll.-al szemben	548 895		522 954		
8	Tartós köt. e. rész.-i viszonyban lévő váll.-al szemben					
9	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		11 855			
III.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	<b>50 030</b>	<b>146 080</b>	<b>73 624</b>	<b>291,98%</b>	<b>198,41%</b>
1	Rövid lejáratú kölcsönök					
	Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények					
2	Rövid lejáratú hitelek					
3	Vevőktől kapott előlegek		11 628			
4	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból	29 520	24 010		81,33%	
5	Váltótartozások					
6	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással		39 217			
7	Rövid lej.köt.jelentős tul.visz.lévő váll.-al szemben	15 705		19 151		
8	Rövid lej.köt.e.rész.viszonyban lévő váll.-al szemben					
9	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	4 805	71 225	54 473	1482,31%	130,75%
10	Kötelezettségek értékelési különbözete					
11	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete					
G.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>11 922</b>	<b>10 746</b>	<b>0</b>	<b>90,14%</b>	
1	Bevételek passzív időbeli elhatárolása					
2	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	11 922	10 746		90,14%	
3	Halasztott bevételek					
	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>1 146 630</b>	<b>1 749 787</b>	<b>1 143 430</b>	<b>152,6%</b>	<b>152,03%</b>

## EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban és %-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2024. év	2025. év	2025. évi TERV	Index 2025 tény/2024 tény	Index 2025 tény/2025 terv
a	b	c	d	e	f	g
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	64 085	187 012	185 591	291,82%	100,77%
02.	Export értékesítés nettó árbevétele					
I.	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)</b>	<b>64 085</b>	<b>187 012</b>	<b>185 591</b>	<b>291,82%</b>	<b>100,77%</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása					
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke					
II.	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
III.	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>9 929</b>	<b>5580</b>	<b>20334</b>	<b>56,20%</b>	<b>27,44%</b>
	III. sorból: visszaírt értékvesztés					
05.	Anyag- és energiaköltség	1974	3796	4546	192,30%	83,50%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	25 478	64 003	79 037	251,21%	80,98%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	3 299	2220	3690	67,29%	60,16%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke					
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	36 196	64309	6005	177,67%	1070,92%
IV.	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)</b>	<b>66 947</b>	<b>134 328</b>	<b>93 278</b>	<b>200,65%</b>	<b>144,01%</b>
10.	Béreköltség	3 366	24 178	35 317	718,30%	68,46%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	863	2290	!	37,69%
12.	Bérfelrakások	399	3 090	4 617	774,44%	66,93%
V.	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. +12.)</b>	<b>3 765</b>	<b>28 131</b>	<b>42 224</b>	<b>747,17%</b>	<b>66,62%</b>
VI.	<b>Értécsökkenési leírás</b>	<b>11 180</b>	<b>16 397</b>	<b>15 429</b>	<b>146,66%</b>	<b>106,27%</b>
VII.	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>3 747</b>	<b>20 027</b>	<b>59 467</b>	<b>534,48%</b>	<b>33,68%</b>
	VII. sorból: értékvesztés		2 451			
A.	<b>ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I. II. + III. - IV. - V. - VI. - VII.)</b>	<b>-11 625</b>	<b>-6 291</b>	<b>-4 473</b>	<b>54,12%</b>	<b>140,64%</b>
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,					
	15. sorból kapcsolt váll.-tól kapott					
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	13 069	8 900	6 024	68,10%	147,74%
	16. sorból kapcsolt váll.-tól kapott					
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei					
	17. sorból értékelési különbözet					
VIII.	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)</b>	<b>13 069</b>	<b>8 900</b>	<b>6 024</b>	<b>68,10%</b>	<b>147,74%</b>
18.	Részesedésekből származó ráfordítások,					
	18. sorból kapcsolt váll.-nak adott					
19.	Bef. pü.-i eszk.-ből származó ráfordítások, áf.veszteségek					
	19. sorból kapcsolt váll.-nak adott					
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	14 444	15 491	15 491	107,25%	96,82%
	20. sorból kapcsolt váll.-nak adott		15 491			
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése					
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai					
	22. sorból értékelési különbözet					
IX.	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+ 20.+ 21.+22)</b>	<b>14 444</b>	<b>15 491</b>	<b>15 999</b>	<b>107,25%</b>	<b>96,82%</b>
B.	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)</b>	<b>-1 375</b>	<b>- 6 591</b>	<b>- 9 975</b>	<b>479,35%</b>	<b>66,08%</b>
C.	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A +B)</b>	<b>-13 000</b>	<b>-12 882</b>	<b>-14 448</b>	<b>99,09%</b>	<b>89,16%</b>
X.	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>157</b>	<b>366</b>	<b>264</b>	<b>231,21%</b>	<b>137,50%</b>
X/I	Halasztott adókülönbözet	0	0	0		
D.	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (+C - X.)</b>	<b>-13 157</b>	<b>-13 245</b>	<b>-14 712</b>	<b>100,67%</b>	<b>90,03%</b>



**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**  
**a Kecskeméti Lakásmenedzsment Korlátolt Felelősségű Társaság**  
**2025. 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, cégadatok:**

A vállalkozás neve a mérleg fordulónapján: **Kecskeméti Lakásmenedzsment Korlátolt Felelősségű Társaság**. (A társaság neve 2025. november 1-ig Városi Bérlakás Korlátolt Felelősségű Társaság volt)

Rövidített név: Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft.

A társaság cégjegyzékszám: Cg. 03-09-135605

A cég adószáma a mérleg fordulónapján: 27507270-2-03

A társaság az alapításakor általános forgalmi adónemben a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ I) pontja alapján a bérleti tevékenység sajátos jellegére hivatkozva adó alóli mentességet jegyeztetett 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 Kecskeméti 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 a mérleg fordulónapján: 6000, Kecskemét, Csányi János körút 14.

Weblap: [www.kecskemetilakasmenedzsment.hu](http://www.kecskemetilakasmenedzsment.hu),

E-mail cím: [titkarsag@kecskemetilakasmenedzsment.hu](mailto:titkarsag@kecskemetilakasmenedzsment.hu)

*Éves beszámoló a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. 2025. évi tevékenységéről*



**Fő tevékenysége: saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése, TEAOR (6820'25)**

Egyéb kiemelt tevékenységek:

- Szakipari munkák végzése, (8123'25,8121'25,4323'25,4324'25,4391'25,4332'25,4311'25,4350'25,4335'25,4342'25, 4312'25, 4321'25,4322'25,4331'25,4333'25,4334'25,4341'25,4100'25)
- Számítástechnikai infrastruktúra, adatfeldolgozás, tárhelyszolgáltatás, és kapcsolódó szolgáltatások (6610'25)
- Követelésbehajtás (8210'25)
- Egyéb szoftverkiadás (5829'25)
- Számítógépes programozás (6201'25)

**Társaság törzstőkéje:** 20 700 E Ft.

**A vállalkozás képviselőire jogosult:**

- **Szabó Bernadett** ügyvezető, önállóan (lakcíme: 6000, Kecskemét, Március 15. utca 39. 5/13.) Megbízásának kezdete 2025. október 10. valamint
  - **Nagy Gábor Tibor** (lakcíme: 6000. Kecskemét, Belsőnyír tanya 112.) ügyvezető önállóan Megbízásának kezdete 2025. október 10.
- Az ügyvezetők megbízása 2026. december 31-ig szól.

(A Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft képviselői megbízását a mérleg kezdőnapja és 2025. október 9. napja között Zsámbokiné Huszár Anett (lakcíme: 6000, Kecskemét, Miklós Gyula utca 91/1.) látta el.

A Kft. **Felügyelő Bizottságát** Leviczky Cirill, Dr. Farkas László és Dr. Temesváry Zita 2025. október 9-ig képviselte. A felügyelőbizottsági megbízatást 2025. október 10-től 2029. november 30-ig Bulyovcsity Gabriella, Dr. Farkas László, Dr. Patay Balázs Csaba látja el.

A vállalkozás **jogi képviselőjét** Dr. Nagy András Zoltán ügyvéd segítette.

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

A Kft. könyvviteli szolgáltatását a cég egyik tagja a Kecskeméti KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft (cégj: 03-09-102506, székhely: 6000, Kecskemét, Csányi krt. 14.) látta el, 2026. január 31-ig, ezt követően a Kft. saját munkavállalóival végezteti el. A könyvviteli szolgáltatási feladatok ellátásáért Kucsera Beáta (Anyja neve: Kovács Ilona, szakterület: vállalalkozási) felelős, regisztrációs száma: 144525.

A 2025. év végi mérlegfőösszeg: **1 749 787 E Ft**, amely 52,6 %-kal magasabb, mint az előző évi mérlegfőösszeg értéke.

2025.-ben a Társaság nettó árbevétele 187 012 E Ft, melynek 49,36 %-a közszolgáltatási szerződés alapján kezelt önkormányzati tulajdonú lakások üzemeltetésével, felújításával, karbantartásával, 17,01 %-a saját tulajdonú ingatlan hasznosításával, 2,51%-a digitalizáció tevékenységgel, valamint 31,12 %-a az egyéb tulajdonban lévő ingatlan közvetített bérbeadásával kapcsolatos.

### **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 cégjegyzékszám: 03-10-105565).



A 2/2022.07.04 taggyűlési határozat alapján a taggyűlés a 100%-ban Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló Kecskeméti 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 tőkáját 3 000 E Ft-ról 20 700 E Ft-ra emelte. Így a 2025. éves mérleg fordulónapján a társaságban a Kecskeméti 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 üzletrészához elsőbbségi jogok kapcsolódnak.

Kapcsolt vállalkozások:

- Kecskeméti KIK-FOR Kft., 6000, Kecskemét, Csányi János körút 14. III. em. 320.
- Kecskemét Városfejlesztési Alap, 6000, Kecskemét, Csányi János körút 14. II. em.
- Nyíl LAKÓPARK Kft. 6000. Kecskemét Homokkő u. 1. B. ép.
- 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.
- Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, 6000, Kecskemét, Kossuth tér 1. valamint a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának egyes intézményei.

#### A Kft. tevékenységi körének, főbb feladatainak bemutatása:

- A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata elvárásainak megfelelően a bérlakások költségtakarékos üzemeltetése, felújítása, karbantartása, és
- saját tulajdonú ingatlanok nyereséges, hatékony működtetése, illetve hasznosítása.

#### A Kft tevékenységi körének kialakulása:

- Az alapítás kori fő tevékenysége a cég tulajdonába került ingatlanok felújítást követő piaci alapú bérbeadása és egyéb hasznosítása. 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 - 2025 években 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. 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 szállító 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 tulajdonos részére történő rendelkezésre bocsátását.
- **Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015.(X.22.) önkormányzati rendelete (Lakásrendelet) 1. § (4) alapján a lakások bérbeadásához fűződő jogokat és kötelezettségeket a közszolgáltatási szerződés alapján a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. gyakorolja 2025. november 1-jétől.** A lakások üzemeltetését, a lakásokkal kapcsolatos lakásgazdálkodási feladatokat a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. – a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény), valamint a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 12/2016.(VI.30) számú rendelete az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről és a Lakásrendelet



előírásai szerint – látja el. **2025. december 31-i fordulónapjára vonatkozóan 1251 db önkormányzati tulajdonú lakás képviselőjét látta el a Kft.**

A Kft gazdálkodásának eredményére jelentős hatással volt a jegybanki alapkamat tárgyévi változatlan mértéke. (6,5 %), **A pénzügyi intézetek által nyújtott betéti kamatlábak kedvező lehetőségét kihasználva a társaság a tárgyidőszak során több ízben pénzügyi leköltést kezdeményezett** cc. 6,05%-os kamatlábbal, **így jelentős pénzügyi bevételt számolt el.** Befolyásolta a cég működését, hogy a KSH által közzétett évi fogyasztói-árindex a bázisév értékével (3,7 %) közel azonos szinten mozgott a tárgyévben (4,4%), jelentős ingadozás nem történt.

A társaság 2025. évi **üzemi (üzleti) tevékenységének eredménye – 6 291 E Ft, adózás előtti eredménye – 12 882 E Ft, míg adózott eredménye – 13 245 E Ft** lett.

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

#### **A vállalkozás számviteli politikájának főbb vonásai**

A Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. Számviteli Politikája és Értékelési Szabályzata a 2000. évi C. számú számviteli törvény előírásai alapján készült. A törvény változásával a Szabályzatot is folyamatosan módosította.

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 alkalmazzák, melyet kettős könyvvitellel támasztanak alá. A beszámoló adatai összehasonlíthatóak a bázisidőszak adataival.

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

**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 társaság 2025. november 1-jei hatállyal 1 253 db lakás, ezzel együtt 11 tömbház kezelését vette át. Ezen ingatlanok üzemeltetési tevékenysége közé tartozik az tömbházak közmű szolgáltatásának biztosítása. Az ingatlanok közműóráinak átíratása, így a közműdíjak számlázásának egy része a szolgáltató által a mérlegkészítés időpontjáig nem történt meg, ezért a várható költségekre (áram, víz, gáz költség), céltartalék került képzésre. Ezen tételek a mérlegfordulónapon valószínű vagy bizonyos, hogy fennállnak, de összegük vagy esedékességük időpontja még bizonytalan, és azokra a Kft. a szükséges fedezetet más módon nem biztosította.

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

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

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

A pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai között a társaság a betételhelyezések és a beruházási hitelek és folyószámlahitel kamatait, pénzügyi eszközök értékvesztéseit mutatja ki.

**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 (vagyon értékű jogok) 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 értékcsökkenése 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. 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.



### Értékhelyesbítés

A társaság mérlegkészítéskor a számviteli törvény 58.§-a alapján - a számviteli politika módosítása mellett - 31 db aktivált (felújított) ingatlanjaira vonatkozóan értékhelyesbítés elszámolásáról döntött, mert az egyedi eszközök - terven felüli értékcsökkenésének a visszairása után - piaci értéke jelentősen meghaladja a könyv szerinti értéket, és a változás tartósnak minősül. A piaci érték és a visszairás utáni könyv szerinti (bekerülési) érték közötti különbséget a mérlegben az eszközök között „Értékhelyesbítés”-ként, a saját tőkén belül „Értékelési tartalék”-ként mutatja ki a társaság. A könyvekben az értékhelyesbítés összegét és annak változásait egyedi eszközönként elkülönítetten tartják nyilván.

Átlagos négyzetméterárak alakulása Kecskeméten 2022-2026 év (forrás: ingatlan.com)



## Mérlegtételek elszámolási szabályai

**Az immateriális javak közt** a vagyoni értékű jogként tartják nyilván a használati jogokat, mint IKR Ingatlan Kezelési Rendszer, KKR Követelés Kezelési Rendszer, TIR Tanúsított Iratkezelési Rendszer használati jogát.

**Tárgyi eszközök** bekerülési, előállítási értékét az általános számviteli szabályok szerint állapítják meg.

**Befektetett pénzügyi eszközzel** a társaság nem rendelkezik.

**Készletek:** a társaság készleteit beszerzési áron FIFO módszer szerint (az elsőként beérkezett készletet adja ki, használja fel) tartja nyilván. A Kft a befejezetlen készlet állományát utókalkulált közvetlen önköltségen szerepelteti a mérlegben. A saját előállítású eszközök értékelése közvetlen önköltségen történik.

### **Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)**

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

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

**Értékpapírral** a társaság nem rendelkezik.

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 árbevétel.

**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 pénzállomány, apport. A jegyzett tőkét könyv szerinti értékben kell a mérlegben szerepeltetni.

**Tőketartalék** jogszabály és saját elhatározás alapján tőketartalékba helyezett pénzüsszeget tartalmazza. A tőketartalék a mérlegben könyv szerinti értéken szerepel.

**Lekötött tartalék** képzésére nem került sor a társaság működése során.



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

**Értékelési tartalék:** a társaság értékelési tartalékként mutatja ki a piaci értékelés alapján meghatározott érték helyesbítés összegét.

**Céltartalék:** Az adózás előtti eredmény terhére – a valós eredmény megállapítása érdekében a szükséges mértékben – céltartalék képezhető azokra a múltbeli, illetve a folyamatban lévő ügyletekből, szerződésekből származó, harmadik felekkel szembeni fizetési kötelezettségekre, amelyek a mérlegfordulónapon valószínű vagy bizonyos, hogy fennállnak, de összegük vagy esedékességük időpontja még bizonytalan és azokra a vállalkozó a szükséges fedezetet más módon nem biztosította. Valamint olyan várható, jelentős költségekre is képezhető céltartalék, amelyekről a mérlegfordulónapon feltételezhető vagy bizonyos, hogy a felmerülnek, de összegük és felmerülésük időpontja bizonytalan és nem sorolhatóak a passzív időbeli elhatárolás közé.

**Hosszú lejáratú kötelezettségek** között tartják nyilván a tulajdonos által nyújtott tagi kölcsön értékét, valamint egyéb hosszú lejáratú kötelezettséget, mint pl. tartós vevői előleg.

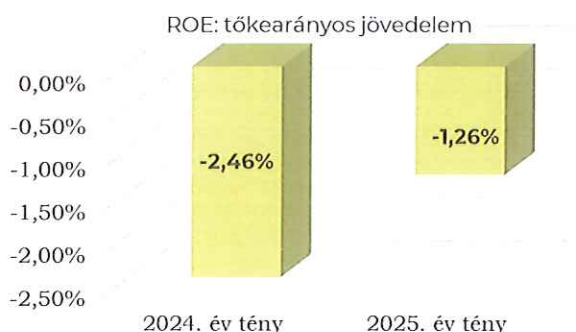
**Rövid lejáratú kötelezettség** az egy évnél rövidebb ideig fennálló kötelezettség. A kötelezettségeket a mérlegben könyv szerinti értékben mutatják ki. A hosszú lejáratú kötelezettség összegéből a mérleg fordulónapját követő egy üzleti éven belül esedékes törlesztőrészlet e mérlegsorba kerül átvezetésre.

**Szállító állományként** veszik figyelembe azokat az beérkezett számlákat, amelyek teljesítési időpontja 2025. 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 árbevétele, 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, kötelezettségként 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)

Kiszámítása: adózott eredmény/ saját tőke

A saját tőke működtetés hatékonysága azt mutatja meg, hogy a Kft. milyen jövedelmezően gyarapította saját tőkét.

A tőkearányos jövedelem értéke -1,26 %, az előző évi -2,46 %-ról változott.

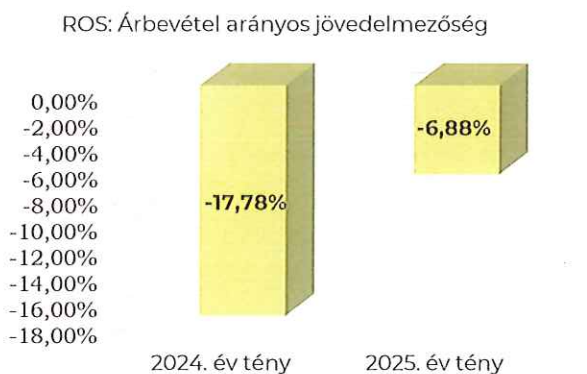


### Az eszközarányos jövedelmezőség mutató (ROA)

Kiszámítása: adózott eredmény/ eszközök összesen

A lekötött eszközök működtetésének hatékonyságát mérő mutató.

Az eszközarányos jövedelem értéke: -0,76%, az előző évi -1,15 %-ról változott.

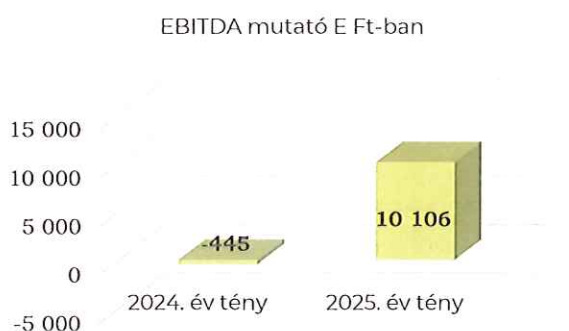


### Az árbevétel arányos jövedelmezőség mutató (ROS)

Kiszámítása: adózott eredmény / nettó árbevétel + egyéb bevétel

A forgalommal arányos jövedelmezőség a Kft. által elért éves adózott eredményt viszonyítja a nettó árbevétel és az egyéb bevételek összegéhez.

Az árbevétel arányos jövedelmezőség értéke: -6,88 %, az előző évi -17,78 %-ról változott.



### EBITDA mutató:

Kiszámítása: üzemi eredmény + amortizáció.

A tevékenység jövedelemtermelő képességét fejezi ki.

Értéke: 10 106 E Ft, az előző évi -445 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 javuló tendencia mellett még kedvező értéket 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 - 5 adónem- bevallása befizetése és kivetése alapján – az adóbefizetése a központi költségvetés irányába a 2024 évben 1 078 E Ft volt, míg 2 féle helyi adónemre összesen 2 148 E Ft befizetést teljesített. Mérlegkészítés időpontjában a 2025 évi adóteljesítmény a központi költségvetés irányába 1 571 E Ft volt.

## 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 52,6 %-kal emelkedett.

#### **A. Befektetett eszközök értéke**

**1 484 274 E Ft**

A befektetett eszközök összértéke a 2024. év végi adathoz viszonyítva 71,46 %-kal emelkedett. Tárgyidőszakban üzembehelyezett tárgyi eszközök értéke 208 799 E Ft érték, és a tárgyévi beruházási érték 90 240 E Ft. A tárgyévi beruházási érték 71,12%-a a 7 db ingatlan üzembehelyezése kapcsán került elszámolásra.

*E Ft-ben és %-ban*

Megnevezés	2024. év	Össze-tétel %	2025. év	Össze-tétel %	Változás %-a
Vagyoni értékű jogok	5 534	0,6%	27 621	1,86%	499,11%
Ingatlanok	567 378	65,5%	736 639	49,63%	129,83%
Műszaki berendezések, felszerelések		0,0%		0,0%	
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0,0%	24 932	1,68%	
Beruházások	288 194	33,3%	169 636	11,43%	58,86%
Beruházásra adott előleg	4 571	0,5%	0	0,0%	0,0%
Tárgyi eszközök értékhelyesbítés			525 446	35,40%	
<b>Összesen</b>	<b>865 677</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 484 274</b>	<b>100,0%</b>	<b>171,46%</b>

#### **I. Immateriális javak értéke**

**27 621 E Ft**

Immateriális javak nettó értéke 5 534 E Ft-tól 499,1 %-kal emelkedett, a növekedés abszolút értéke 22 087 E Ft. Itt tartjuk nyilván a következő használati jogokat:

- Bérleményellenőrzési és lakásátvételi rendszer használati jog
- Hibabejelentési és műszaki rendszer használati jog
- Követeléskezelési rendszer használati jog
- Ingatlankezelői rendszer használati jog
- Tanúsított iratkezelő rendszer használati jog
- egyéb szoftver használati jogok

Megvásárlásra került 23 878 E Ft használati jog.

Szoftver használati jogok beszerzése és azok hasznosítása hozzájárulnak a közszolgáltatási szerződés követelményeinek a teljesítéséhez úgy, mint pl. ingatlanok és bérlők adatainak strukturált nyilvántartása, call center és online ügyfélkapu megteremtése. Adott fejlesztésekkel egységesedik és egyszerűsödik az ingatlanok és a bérlők adatkezelése, az ügyfélkapcsolati rendszer segítségével pedig lehetőség nyílik az ügyfélbarát ügyintézésre.

E Ft-ban

Megnevezés	Bruttó érték	Elszámolt értékcsökkenés	Nettó érték 2025.12.31.
Vagyoni értékű jogok	29 878	2 257	27 621

Immateriális javak bruttó értékének alakulása

E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	Bruttó érték 2024.12.31	Bruttó érték növekedés 2025. év	Bruttó érték csökkenés 2025.év	Bruttó érték 2025.12. 31	Változás % 2025/2024
Vagyoni értékű jogok	6 000	23 878	0	29 878	497,97%

Immateriális értékcsökkenésének alakulása:

E Ft-ban

Megnevezés	Elszámolt értékcsökkenés nyitó értéke 2024.12.31	Terv szerinti értékcsökkenés növekedés 2025. év	Terv szerinti értékcsökkenés negatív változása 2025. év	Terven felüli értékcsökkenés 2025. év	Értékcsökkenés záró értéke (2025.12.31)
Vagyoni értékű jogok	466	1 791	0	0	1 257

## II. Tárgyi eszközök értéke

**1 456 653 E Ft**

Tárgyi eszközök értéke a bázisévhez viszonyítva 69,35%-kal, abszolút értékben 596 510 E Ft-tal emelkedett.

Tárgyi eszközök alakulása:

E Ft-ban

Megnevezés	Bruttó érték	Elszámolt értékcsökkenés	Elszámolt érték helyesbítés	Nettó érték 2025.12.31.
Ingatlanok	768 738	32 099		736 639
Műszaki berendezések, felszerelések	884	884		0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	25 170	238		24 932
Beruházások	169 636			169 636
Beruházásra adott előleg				0
Tárgyi eszközök érték helyesbítése			525 446	525 446
<b>Összesen:</b>	<b>964 428</b>	<b>33 221</b>	<b>525 446</b>	<b>1 456 653</b>

2025. évben folytatódott az informatikai eszközpark bővítése (2 373 E Ft), valamint a bérlemény ellenőrzési és lakáskarbantartási feladatok ellátása érdekében 2 db személygépkocsi került beszerzésre. (22 797 E Ft) Az ingatlanok mérlegértékét növelte 7 db ingatlan 182 745 E Ft értékű üzembehelyezése. Műszaki berendezések, felszerelések állományába számoltuk el a karbantartási feladatok ellátása érdekében vásárolt szerszámokat, egyéb eszközöket.

#### Tárgyi eszközök bruttó értékének alakulása

E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	Bruttó érték 2024.12.31	Bruttó érték növekedés 2025. év	Bruttó érték csökkenés 2025. év	Bruttó érték 2025.12.31	Változás % 2025/2024
Ingatlanok	585 993	182 745	0	768 738	131,19%
Műszaki berendezések, felszerelések	0	884	0	884	
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	25 170	0	25 170	
Beruházások	288 194		118 558	169 636	58,86%
Beruházásra adott előleg	4571		4 571	0	0,00%
<b>Összesen:</b>	<b>878 758</b>	<b>208 799</b>	<b>123 129</b>	<b>964 428</b>	<b>100,45%</b>

#### Tárgyi eszközök értékcsökkenésének alakulása:

E Ft-ban

Megnevezés	Elszámolt értékcsök- kenés nyitó értéke 2024.12.31	Terv szerinti értékcsök- kenés növekedés 2025. év	Terv szerinti értékcsök- kenés negatív változása 2025. év	Terven felüli értékcsök- kenés 2025. év	Értékcsök- kenés záró értéke 2025.12.31
Ingatlanok	18 615	13 484	0	0	32 099
Műszaki berendezések, felszerelések	0	884	0	0	884
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	238	0	0	238
Beruházások	0	0	0	0	0
Beruházásra adott előleg	0	0	0	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>7 903</b>	<b>14 606</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33 221</b>

A 200 E Ft értékhatár alatti eszközök értékcsökkenése használatba vételkor került elszámolásra 947 E Ft összegben.

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, majd 2025 évben 7 db lakást a felújítást követően aktiváltunk, a fennmaradó 6 db ingatlant folyamatban lévő beruházásként kezeljük a mérleg fordulónapján. A befejezetlen beruházás értéke 169 636 E Ft.

E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	Bruttó érték 2024.12.31	Bruttó érték növekedés 2025. év	Bruttó értékcsök- kenés 2025.év	Bruttó érték 2025.12. 31	Változás % 2025/2024
Beruházások	288 194		118 558	169 636	58,86%
Beruházásra adott előleg	4 571		4 571	0	



Tárgyi eszközök érték helyesbítéseként került elszámolásra 31 db ingatlan piaci érték és a könyvszerinti érték közötti különbözete 525 446 E Ft értékben. Az értékelési módszer: összehasonlító érték adatokon alapuló értékelési módszer.

**III. Befektetett pénzügyi eszközök értéke 0 E Ft**

A társaság befektetett pénzügyi eszközzel nem rendelkezett a mérleg fordulónapján.

**B. A forgóeszközök összértéke 262 750 E Ft**

A forgóeszközök összértéke a 2024 év fordulónapjához viszonyítva 280 652 E Ft-ról 262 750 E Ft-ra, tehát 6,38 %-kal csökkent.

**I. Készletek értéke 90 E Ft**

A társaság a készletek között 17 E Ft útszóró sőt, valamint 73 E Ft. közvetített szolgáltatást tart nyilván a mérleg fordulónapján.

**II. Követelések értéke 10 265 E Ft**

A bérlőállomány irányába a mérleg fordulónapján 10 265 E Ft követeléssel rendelkezett a cég, mely 8,32% csökkenést jelent a 11 197 E Ft bázisértékhez viszonyítva.

*E Ft-ban és %-ban*

Megnevezés	2024. év	2025. év	%
Közszolgáltatási szerződés bruttó vevőállomány	0	5 737	100,00%
Elszámolt értékvesztés	0	0	
<b>Közszolgáltatási szerződés vevőállomány</b>	<b>0</b>	<b>5 737</b>	<b>100,00%</b>
Saját tulajdonú ingatlannal kapcsolatos bruttó vevőállomány	2 968	4 620	100,00%
Elszámolt értékvesztés	0	2 451	
<b>Saját tulajdonú ingatlannal kapcsolatos vevőállomány</b>	<b>2 968</b>	<b>2 169</b>	<b>100,00%</b>
Egyéb tevékenység bruttó állománya	8 229	2 359	28,67%
Elszámolt értékvesztés	0	0	
<b>Egyéb tevékenység vevőállománya</b>	<b>8 229</b>	<b>2 359</b>	<b>28,67%</b>
<b>Összes bruttó vevőállomány</b>	<b>11 197</b>	<b>12 716</b>	<b>113,57%</b>
<b>Összes elszámolt értékvesztés</b>		<b>2 451</b>	
<b>Összes nettó vevőállomány</b>	<b>11 197</b>	<b>10 265</b>	<b>91,68%</b>

Korosított lista:

*E Ft-ban*

	Késedelem napjai							Összesen
	Hat.bel	1-30	31-60	61-90	91-180	181-360	361-	
Közszolgáltatási vevőállomány	216	4 172	1 349					5 737
Saját tulajdonú ingatlannal kapcsolatos vevőállomány	260	79	189	189	844	438	2 621	4 620
Egyéb tevékenység vevőállománya	2 359							2 359
<b>Összesen</b>	<b>2 835</b>	<b>4 251</b>	<b>1 538</b>	<b>189</b>	<b>844</b>	<b>438</b>	<b>2 621</b>	<b>12 716</b>

A fizetési emlékeztetők, fizetési felszólítások kiküldése a követeléskezelő rendszer által automatikusan történik, így biztosítva azt, hogy az összes hátralékos bérlő mindig időben tájékoztatást kapjon a hátralék fennállásáról. Amennyiben a felszólítások nem vezetnek eredményre a kintlévőség szabályzatban meghatározottak szerint fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezünk.

Vevői forgalom alakulása kapcsolt vállalkozások vonatkozásában	E Ft-ban
KMJV Önkormányzata	251
Kecskeméti KIK-FOR Kft vevői folyószámlát érintő tételek összege	6 223
Kecskeméti KIK-FOR Kft közszolgáltatási feladatátvétel kapcsán felmerült vevői folyószámlát nem érintő tételforgalma (óvadék, vevői előleg átvezetés)	75 633

Követelések kapcsolt vállalkozással szemben mérlegsoron mutatjuk be a Kecskeméti KIK-FOR Kft, mint tulajdonossal szemben fennálló követelés értékét 104 E Ft- összegben. 2024. december 31-én ezen mérlegsor értéke 0 E Ft volt.

Egyéb követelés 863 E Ft, melynek bontása az alábbi:

Megnevezés	E Ft-ban és %-ban		
	2024 év	2025 év	Index 2025/2024 %
ÁFA (NAV részére elszámolt)	2 423	91	3,76%
Határozott időszaki teljesítési számlák áfa tartalma		772	
<b>Összesen:</b>	<b>2 423</b>	<b>863</b>	<b>35,62%</b>

### III. Értékpapírok értéke

0 E Ft

A társaság értékpapírral nem rendelkezett mérleg fordulónapján.

### IV. A Pénzeszközök összege

251 428 E Ft

Pénzeszközök fordulónapi értéke 251 428 E Ft, ebből 48 E Ft házi pénztár egyenlege. A Kft a kedvező kamatkörnyezethez jól alkalmazkodik, a mérleg fordulónapján 225 000 E Ft lekötött pénzállománnyal rendelkezett, rövidtávú 14-30 napos futamidővel számolva 6,05 % standard kamat kerül megállapításra.

Társaságunk likvid pénzáramjai egész évben kiszámíthatóak, rendezettek voltak, bevételek és kiadások ütemezése megfelelő, melyet a megfelelő likviditási kontrolling mellett tudunk biztosítani.

### C. Az aktív időbeli elhatárolások értéke

2 763 E Ft

Ezen a soron szerepel a bevételek (398 E Ft) és a költségek (2 365 E Ft) aktív időbeli elhatárolása, jogcím szerinti bontását a következő táblázat mutatja.

E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	2024. év	2025. év	Index 2025/2024 év
Betétlekötés kamata	79	398	503,80%
Digitális ágazati bevétel	200	0	
<b>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>279</b>	<b>398</b>	<b>142,65%</b>
Biztosítási költség	22	1 700	7727,27%
Használati díj	0	239	
Parkolási költség	0	75	
Közüzemi költség	0	7	
Bérleti díj	0	342	
Közös költség	0	2	
<b>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</b>	<b>22</b>	<b>2 365</b>	<b>10750,00%</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolás összege</b>	<b>301</b>	<b>2 763</b>	<b>917,94%</b>

## Források, passzívák

### D. Saját tőke értéke

**1 047 984 E Ft**

A saját tőke 95,6%-kal emelkedett a bázisévhez viszonyítva, melynek legfőbb oka az elszámolt értékelési tartalék.

#### 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 Kecskeméti KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft, 36 db 544 700 E Ft értékű ingatlant tőketartalékba való helyezéssel bocsátott a Társaság rendelkezésére.

#### IV. Eredménytartalék

**- 29 617 E Ft**

Az előző évek mérleg szerinti eredményének átvezetett összege.

#### V. Lekötött tartalék

0 E Ft

Lekötött tartalékot a társaság nem képzett.

#### VI. Értékelési tartalék

**525 446 E Ft**

A saját tulajdonú felújított és aktivált ingatlanok vonatkozásában a taggyűlés piaci értékelés mellett döntött. Értékelési módszer megváltoztatását indokolta az a tény, hogy az ingatlan m<sup>2</sup> árak folyamatos emelkedésének hatására az üzembehelyezett ingatlanok piaci értéke jelentősen meghaladja a könyv szerinti értéket, valamint ez a változás állandónak és tartósnak minősül. A pozitív különbséget érték helyesbítésként kerül elszámolásra. A piaci érték meghatározása értékbecslő igénybevételeivel független könyvvizsgáló hitelesítése mellett történt. Értékelési tartalékként mindösszesen 525 446 E Ft került elszámolásra

#### VII. Adózott eredmény

**- 13 245 E Ft**

2025 év működési eredménye.

### E. Céltartalékok

**3 750 E Ft**

A társaság 1253 db KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlan kezelési jogát kapta meg, melybe beletartozik a közműszolgáltatókkal kapcsolatos ügyintézés, a közműszolgáltatás közvetítése; különösképpen a tömbházak áram-víz-gáz ellátása. A mérlegkészítés időpontjáig az érintett közműórák nagy részének átírása nem történt meg, így azok fogyasztása nem került leszámításra, ezért a várható kötelezettségekre céltartalékot képeztek. Ezen költségek a mérlegfordulónapon bizonyosan, hogy fennállnak, de összegük vagy esedékességük időpontja még bizonytalan, passzív időbeli elhatárolás nem számolható el rá.

Várható kötelezettség gázköltség	3 072 E Ft
Várható kötelezettség vízfogyasztás	97 E Ft
Várható kötelezettség villamosenergia	581 E Ft.
Összesen	3 750 E Ft

### F. Kötelezettségek értéke

**687 307 E Ft**

A kötelezettségek értéke az előző évhez képest 14,76 %-kal emelkedett.

A kötelezettségállomány 78,75 %-át hosszú lejáratúként, 21,25%-át rövid lejáratú kötelezettségként tartjuk nyilván.

#### I. Hátrasorolt kötelezettségek

**0 E Ft**

hátra sorolt kötelezettséggel a társaság nem rendelkezett.

#### II. Hosszú lejáratú kötelezettségek

**687 307 E Ft**

Hosszú lejáratú kötelezettségek alakulása:

*E Ft-ban és %-ban*

Megnevezés	2024. év	2025. év	Index 2025/2024 %
Kecskeméti Városfejlesztési Alappal szembeni kötelezettség	548 895	529 372	96,44%
Építőipari jótállási biztosíték	0	3 600	
Bérlőktől kapott előlegek	0	8 255	
<b>Összesen:</b>	<b>548 895</b>	<b>541 227</b>	<b>98,6%</b>

Ezen a mérlegsoron tartják nyilván a **kapcsolt vállalkozásnak minősülő Kecskemét Városfejlesztési Alappal szembeni hosszú lejáratú kötelezettség éven túli tartozást 529 372 E Ft összegben.**

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 módosítást követően 2045. december 31. A kölcsönszerződés biztosítékként jelzálogjog 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 2035. október 31. A társaság többségi tulajdonosa, a Kecskeméti KIK-FOR Kft kötelezettségvállalóként szerepel a jogügyletben. A tagi kölcsön számítástechnikai programok, licenzek, egyéb vagyoni értékű jogok beszerzését célozza meg annak érdekében, hogy a cég a



Kecskeméti KIK-FOR Kft, mint tag számára eszközöket bérbe adjon, továbbá a tag ügyviteli rendszeréhez felhasználási jogot biztosítson, valamint az üzemeltetési feladatokat is ellássa. 2025. november 1-jével a digitális célú eszközbeszerzések, használati jogok a közszolgáltatási tevékenység feladatellátását segítik, sőt nélkülözhetetlen e használati jogok és eszközök; úgy, mint ingatlannyilvántartó-, követeléskezelési-iktatási-szerződés-nyilvántartási rendszer használati jog egyéb fizikális számítástechnikai eszközök.

Az éven belüli esedékes hitelösszeg átcsoportosításra került a rövid lejáratú kötelezettségek közé. A hosszú lejáratú kötelezettség 529 372 E Ft összege kapcsolt vállalkozásnak minősülő társasággal szembeni kötelezettségnek minősül.

2024 évben jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozással szembeni kötelezettségként szerepeltettük a tagi hitel összegét, 2025 évben átvezetésre került a kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettség mérlegsorba. Az összesített kötelezettség abszolút értékben 19 523 E Ft-tal, 3,6 %-kal csökkent a bázisévhez viszonyítva.

#### **Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek:**

Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségként szerepeltetjük a 7 db saját tulajdonú lakás kivitelezői vállalkozójára vonatkozó építőipari jótállási biztosíték 3 600 E Ft összegét, valamint a bérlők által fizetett bérleti előlegek éven túli összegét 8 255 Ft-ot.

### **III. Rövid lejáratú kötelezettségek**

**146 080 E Ft**

A rövid lejáratú kötelezettségek értéke a bázisévhez képest 191,98%-kal, abszolút értékben 96 050 Ft-tal emelkedett.

**Vevőktől kapott előlegek** 11 628 Ft mérlegösszeggel szerepelnek a beszámolóban. Itt kerül kimutatásra az egyösszegű bérlői befizetések tárgyévét követő évben felhasználásra kerülő összege.

**Szállítókkal szembeni kötelezettség** összege 24 010 E Ft. Lejárt határidőjű tartozást nem tartalmaz a szállítói állomány. A szállítói kötelezettség értéke 18,67%-kal csökkent a bázisévhez viszonyítva.

**Kapcsolt vállalkozásnak minősülő Kecskeméti Városfejlesztési Alappal szemben lévő kötelezettségként** szerepeltetik a beruházási célú tagi kölcsön üzleti évet követő évben esedékes törlesztőösszegét 12 733 E Ft. összegben. 2024 évben jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozással szembeni kötelezettségként szerepeltettük a tagi hitel 15 705 E Ft összegét, 2025 évben átvezetésre került a kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettség mérlegsorba.

Szintén Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségként került feltüntetésre a többségi tulajdonos Kecskeméti KIK-FOR Kft-vel kapcsolatosan keletkezett szállítói tartozás összegét 4 077 E Ft értékben, valamint a KMJV Önkormányzata által a támogatási szerződés alapján a közszolgáltatási tevékenység finanszírozására nyújtott, de a tárgyévben felhasználásra sem került támogatási előleg összegét 22 407 E Ft értékben.

**A Kecskeméti KIK-FOR Kft-vel, mint kapcsolt vállalkozással** bonyolított szállítói forgalom összege a tárgyidőszakban 17 075 E Ft, valamint a közszolgáltatási feladatátvétel kapcsán felmerült szállítói folyószámlát nem érintő forgalom összege 235 E Ft.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek soron szereplő összegek a fordulónapon fennálló, jövőbeni esedékességű tartozások, melyeket az esedékességi határidőig kiegyenlítettünk. Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek fordulónapi tételei az alábbiak:

Az **egyéb rövid lejáratú kötelezettség** legnagyobb hányadát 79 %-át a bérlők által bérbeadással kapcsolatban fizetett 56 318 E Ft összegű óvadék teszi ki.

*E Ft-ban és %-ban*

Megnevezés	2024. év	2025. év	Index 2025/2024 %
Bérlők által fizetett biztosíték	3 928	56 318	1433,76%
Munkabér és megbízási díj egyéb juttatások összege	239	7 853	3285,77%
Munkabér és megbízási díj adó és járulékvonzata	108	4 946	4579,63%
Helyi iparűzési adó kötelezettség	398	1 860	467,34%
Társasági adó előírás	132	248	187,88%
<b>Összesen:</b>	<b>4 805</b>	<b>71 225</b>	<b>1482,31%</b>

#### G. Passzív időbeli elhatárolások értéke

**10 746 E Ft**

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

*E Ft-ban és %-ban*

Megnevezés	2024. év	2025. év	Index 2025/2024 %
<b>Bevételek passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Közszolgáltatási szerződés elszámolási különbözete	0	6 620	
Tagi kölcsön kamata	11 697	0	
Közüzemi költség	23	2 007	8726,09%
Társasházi közös költség	102	0	
Szakértői díj	100	0	
Könyvvizsgálói díj		1 750	
Fénymásolási szolgáltatás díja		46	
Informatikai szolgáltatás díja		198	
Egyéb szolgáltatási díj		125	
<b>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</b>	<b>11 922</b>	<b>10 746</b>	<b>90,14%</b>
<b>Halasztott bevételek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Passzív időbeli elhatárolások összesen</b>	<b>11 922</b>	<b>10 746</b>	<b>90,14%</b>

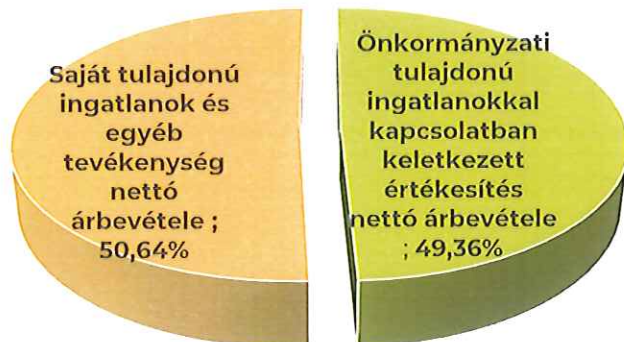
Halasztott bevételt a társaság nem számolt el.

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

**I. Értékesítés nettó árbevétele**

**187 012 E Ft**

Értékesítés nettó árbevételének megoszlása a fő ágazatok között %-ban



Az értékesítés nettó árbevétele a bázisidőszakhoz képest 191,82 %-kal emelkedett a közszolgáltatási szerződés okozta feladatbővülés hatására. A közszolgáltatási szerződés alá tartozó ingatlanok bérbeadásából származó bevétel 92 308 E Ft, míg a saját tulajdonú ingatlanok és egyéb tevékenységből származó nettó árbevétel összege 94 704 E Ft.

A nettó árbevétel összetétele az alábbi:

E Ft- és %-ban

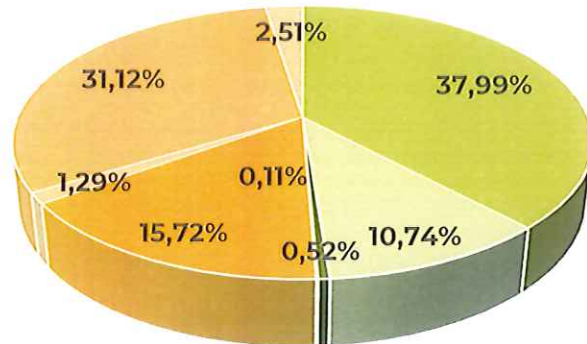
Bevétel kategóriák	2024. év	2025. év	2024/2025 év %-ban	Összetétel %-ban
Közszolgáltatási szerződés alá tartozó ingatlanok bérleti díj nettó árbevétele	0	71 041		37,99%
Közszolgáltatási szerződés alá tartozó ingatlanok külön szolgáltatási díj nettó árbevétele	0	20 093		10,74%
Közszolgáltatási szerződés egyéb nettó árbevétele	0	977		0,52%
Önkormányzati tulajdonú ingatlanok vállalkozási szerződés szerinti felújításának nettó árbevétele	0	197		0,11%
Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadásából származó nettó árbevétel	26 683	29 399	110,18%	15,72%
Saját tulajdonú ingatlanok egyéb nettó árbevétele	2 453	2 414	98,41%	1,29%
Egyéb ingatlan közvetített bérbeadásból származó nettó árbevétel	34 749	58 191	167,46%	31,12%
Digitalizációs tevékenységből származó nettó árbevétel	200	4 700	2 350%	2,51%
<b>Összesen:</b>	<b>64 085</b>	<b>187 012</b>	<b>291,82%</b>	<b>100,00%</b>

Kapcsolt vállalkozások tekintetében 5 098 E Ft árbevétel került elszámolásra, melynek megoszlása az alábbi:

Árbevétel megoszlása kapcsolt vállalkozások vonatkozásában	E Ft-ban
KMJV Önkormányzata	198
Kecskeméti KIK-FOR Kft	4 900

- Közszolgáltatási szerződés alá tartozó ingatlanok bérleti díj nettó árbevétele
- Közszolgáltatási szerződés alá tartozó ingatlanok külön szolgáltatási díj nettó árbevétele
- Közszolgáltatási szerződés egyéb nettó árbevétele
- Önkormányzati tulajdonú ingatlanok vállalozási szerződés szerinti felújítási nettó árbevétele
- Saját tulajdonú ingatlanok bérbeadásából származó nettó árbevétel

Értékesítés nettó árbevétel %-ban



## II. Aktivált saját teljesítmények értéke

0 E Ft

A társaság nem rendelkezik a nevezett tétellel.

## III. Egyéb bevételek értéke

5 580 E Ft

Ebből 5 E Ft kerekítés, 130 E Ft kötbér, 253 E Ft óvadék visszatartás, 180 E Ft-ot végrehajtás megtérült költsége került elszámolásra. Egyéb bevételek legkiemelkedőbb eleme a kapcsolt vállalkozásnak minősülő Kecskeméti KIK-FOR Kft kezességvállalása kapcsán felmerült bevétel összege 5 004 E Ft. Egyéb bevételek tárgyévi összege 43,8 %-kal kevesebb a bázishoz képest.

## IV. Anyagjellegű ráfordítások összege

134 328 E Ft

Az anyagjellegű ráfordítás a bázisidőszakhoz képest jelentősen emelkedett a feladatbővülés következtében.

E Ft-ban és %-ban



Megnevezés	2024. év	2025. év	2025/ 2024 év
Anyag- és energiaköltség	1 974	3 796	192,30%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	25 478	64 003	251,21%
Egyéb szolgáltatások értéke	3 299	2 220	67,29%
Eladott áruk beszerzési értéke			
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	36 196	64 309	177,67%
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>66 947</b>	<b>134 328</b>	<b>200,65%</b>

Az anyag és energiaköltség értéke 3 796 E Ft, melynek 90,91 %-a abszolút értékben 3 453 E Ft.-ot a közüzemi szolgáltatók által tömbházakkal kapcsolatosan nyújtott áram-gáz-víz ellátás költsége teszi ki.

Az igénybe vett szolgáltatások összetétele és az egyéb igénybe vett szolgáltatások jelentősebb tételei:

E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	2024. év	2025. év	Index 2025/2024 év
Ingalanokkal kapcsolatos szakipari munkák költsége	8 597	6 836	79,52%
Bérelti díj, szoftver használati költség	1 427	2 945	206,38%
Szállítási költség		322	
Könyvviteli szolgáltatás, könyvvizsgálati díja	1 530	4 175	272,88%
Ügyvédi, közjegyzői költség	4 207	2 155	51,22%
Tanácsadási költség	2 205	2 450	111,11%
Ügyintézési költség		2458	
Közbeszerzési költségek		1206	
Szakértői díjak		755	
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	7 512	40 701	541,81 %
Ebből: ingatlanok társasházi közös költsége	2 284	7 807	341,81%
Ebből: digitális szolgáltatás nyújtással kapcsolatban felmerült IT felmérési költség	1 800	3 972	220,67%
Ebből: hirdetés, reklám, marketing költség	2 723	16 196	594,79%
Ebből: távfűtés költsége		2 291	
Ebből: takarítási költség		6 065	
Ebből: kazánok, fűtési rendszerek üzemeltetésének költsége		1 142	
Ebből: felfonó üzemeltetési és felügyeleti költségek		1 510	
Ebből: egyéb szolgáltatás	705	1 718	243,69%
<b>Összesen:</b>	<b>25 478</b>	<b>64 003</b>	<b>251,21%</b>

**Egyéb szolgáltatások** értéke 2 220 E Ft, mely a bázisévhez viszonyítva 32,71 %-kal csökkent. Hatósági díjak összeg 560 E Ft, végrehajtás-fizetési meghagyás költsége 177 E Ft, bankköltségként 1 160 E Ft, biztosítási költségként 323 E Ft. -ot számoltunk el.

**Eladott (közvetített) szolgáltatások** értéke 64 309 E Ft, melyek jogcímemkénti megoszlása az alábbi:

E Ft-ban

Saját tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatos tovább számlázás	2 049
- ebből tovább számlázott társasházi közös költség	1 464
- ebből tovább számlázott közüzemi költség	560
- ebből egyéb tovább számlázás	25
Digitalizáció kapcsán elszámolt összeg	1 920
Egyéb ingatlan közvetített bérbeadási szolgáltatása	55 134
Közszolgáltatási tevékenységgel kapcsolatos tovább számlázás	5 206
- ebből tovább számlázott társasházi közös költség	5 147
- ebből tovább számlázott közüzemi költség	59
<b>Összesen</b>	<b>64 309</b>

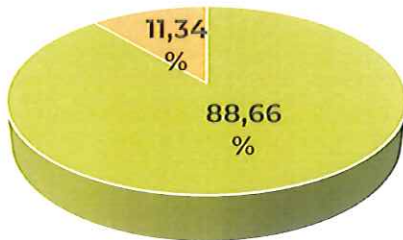
## V. A személyi jellegű ráfordítások összege

**28 131 E Ft**

Tárgyévben bérköltségként 24 178 E Ft, bérjárulékként 3 090 E Ft, személyi jellegű kifizetésként 863 E Ft, míg bérjárulékként 3 090 E Ft. került elszámolásra.

A tevékenységi és feladatkör módosulása miatt az átlagos állományi létszám, mint a személyi jellegű ráfordítás értéke nőtt a bázisidőszakról a tárgyidőszakra.

Személyi jellegű ráfordítás



- Önkormányzati tulajdonú ingatlanok
- Saját tulajdonú ingatlanok és egyéb tevékenység

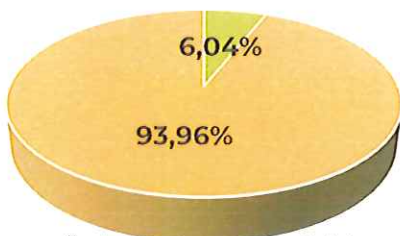
E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	2024. év	2025. év	Index 2025/2024 év
Bérköltség	3 366	24 178	718,30%
Személyi jellegű egyéb kifizetések		863	
Bérjárulékok	399	3 090	774,44%
<b>Összesen:</b>	<b>3 765</b>	<b>28 131</b>	<b>747,17%</b>

## VI. Értékcsökkenési leírás összege

**16 397 E Ft**

Értékcsökkenési leírás



- Önkormányzati tulajdonsú ingatlanok
- Saját tulajdonú ingatlanok és egyéb tevékenység

E Ft-ban és %-ban

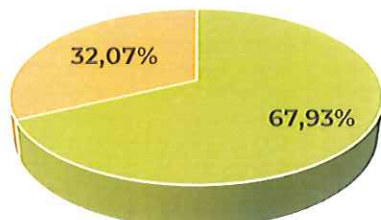
Megnevezés	2024. év	2025. év	Index 2025/2024 év
Vagyoni értékű jogok	466	1 792	384,55%
Ingatlanok	10 714	13 484	125,85%
Műszaki berend. felszerelések	0	884	0
Egyéb berendezések	0	237	0
<b>Összesen:</b>	<b>11 180</b>	<b>16 397</b>	<b>146,66% %%</b>

Az értékcsökkenés alapja a tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értéke. Az elszámolt tárgyevi értékcsökkenés **16 397 E Ft**. Bázisidőszakhoz képest az értékcsökkenés összege jelentősen emelkedett (146,66 %), melynek legfőbb oka, hogy a saját tulajdonú ingatlanok folyamatos felújítását követően az aktivált ingatlanok száma nőtt, így terv szerinti – lineáris 2 %-os értékcsökkenés elszámolása megkezdődött, így a tárgyevi elszámolt értékcsökkenés is nőtt. Az értékcsökkenés emelkedett összegét okozta a közszolgáltatási feladatok ellátása érdekében vásárolt használati jog és számítástechnikai eszközök 2025 évközi beszerzését követően elszámolt terv szerinti értékcsökkenése. 2025. évben 200 E Ft értéket meg nem haladó beszerzések értéke 947 E Ft.

## VII. Egyéb ráfordítások összege

20 027 E Ft

Egyéb ráfordítások



- Önkormányzati tulajdonú ingatlanok
- Saját tulajdonú ingatlanok és egyéb tevékenység

Az egyéb ráfordítások 3 747 E Ft bázisidőszaki mérlegtétele 20 027 E Ft-ra változott. Az egyéb ráfordítás legkiemelkedőbb tételeként került elszámolásra a passzív időbeli elhatárolással szemben elszámolt közfeladat nyújtása kapcsán keletkezett bevételek és költségek különbözete 6 620 E Ft összegben.

E Ft-ban és %-ban

Megnevezés	2024. év	2025. év	Index 2025/2024 év
Saját tulajdonú ingatlanok építményadó összege	1 942	2 062	106,18%
Iparűzési adó	518	2 378	459,07%
Elengedett követelés	29	69	237,93%
Illetékfizetési részlet kamata	284		
Terven felüli értékcsökkenés	57		
Követelések elszámolt értékvesztése		2 451	
Arányosított áfa költségvetéssel el nem számolt összege	911	2 642	290,01%
Céltartalék képzés		3 750	
Közszolgáltatási szerződés kompenzációs összege		6 620	
Egyéb tételek	6	55	916,67%
<b>Összesen:</b>	<b>3 747</b>	<b>20 027</b>	<b>534,48%</b>

### A) Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:

- 6 291 E Ft

## VIII. Pénzügyi műveletek bevételei összege

8 900 E Ft

Pénzügyi műveletek bevételeként került kimutatásra a hitelintézetnél lekötött pénzállomány 2025 évi betéti kamata. A társaság a megváltozott piaci kamatkörnyezethez kiválóan alkalmazkodik, likviditási helyzetét felmérve állandó betétlekötéseket kezdeményezett.

## IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai összege

15 491 E Ft

Pénzügyi műveletek ráfordításaként került kimutatásra a befektető tag által nyújtott hosszú lejáratú kölcsön 2025. évi kamatösszege.

### B) Pénzügyi műveletek eredménye:

- 6 591 E Ft

### C) Adózás előtti eredmény:

-12 882 E Ft

### X. Adófizetési kötelezettség:

363 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 363 E Ft társasági adófizetési kötelezettség keletkezett.

Az adózás előtti eredményt módosító tételek a társasági adó vonatkozásában:

adatok Ft-ban

Megnevezés	2024. év	2025. év
<b>Adóalapot növelő tételek</b>		
Eszközök kivezetésekor, selejtezésekor, átsorolásakor számított könyv szerinti érték	57 399 Ft	0 Ft
Számviteli törvény szerint elszámolt terv szerinti értékcsökkenés	11 179 899 Ft	16 396 660 Ft
Számviteli törvény szerint elszámolt terven felüli értékcsökkenés	57 399 Ft	0 Ft
Képzett céltartalék összege	0 Ft	3 749 723 Ft
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költség	148 505 Ft	0 Ft
Elszámolt értékvesztés összege		2 451 241 Ft
Behajthatatlannak nem minősített követelés értéke	29 039 Ft	69 004 Ft
Késedelmi pótlék	284 023 Ft	0 Ft
<b>Összesen adóalap növelő tétel összesen:</b>	<b>11 756 264 Ft</b>	<b>22 666 628 Ft</b>
<b>Adóalap csökkentő tételek</b>		
Eszközök kivezetésekor, selejtezésekor, átsorolásakor számított nyilvántartási érték	57 399 Ft	0 Ft
Adótörvény szerint elszámolt értékcsökkenés	11 179 899 Ft	16 475 079 Ft
Bírság, jogkövetkezmények, késedelmi kamat	2 142 276 Ft	0 Ft
<b>Összes adóalap csökkentő tétel</b>	<b>13 379 574 Ft</b>	<b>16 475 079 Ft</b>

adatok E Ft-ban

Számított minimum adóalap:	201 492
Összes bevétel 2%-a	4 030
<b>Számított minimum adó: 9%</b>	<b>363</b>

**D) Adózott eredmény: - 13 245 E Ft**

#### CASH-FLOW kimutatáshoz kapcsolódó elemzés

A pénzeszköz állomány báziséről tárgyévre 15 599 E Ft-tal csökkent.

A **működési cash-flow értéke** 116 210 E Ft. Meghatározó összetevő a 116 037 E Ft egyé rövid lejáratú kötelezettség változása, melynek fő oka a bérlők által befizetett 50 515 E Ft óvadék. A működési cash flow-t erőteljesen befolyásolta a vevőkövetelés összege, melyre hatott a bérlők által megfizetett előleg 19 883 E Ft. értéke. Korrekciós tételként 69 E Ft elengedett kötelezettséget számoltunk el. Adózás előtti eredmény korrekciójaként számoltuk el a pénzmozgással nem járó értékvesztés, céltartalékképzés, értékcsökkenés összegét.

A **befektetési cash-flow értéke** -109 547 E Ft., mely teljes egészében a pénzmozgással járó befektetett eszközök beszerzésével áll kapcsolatban.

A **finanszírozási cash-flow** -22 262 E Ft értéke megegyezik a tárgyében tagi kölcsön törlesztéssel kapcsolatos pénzeszköz csökkenés összegével.

Korrektíós tételek a Cash-Flow-ban:

*E-ban*

1b. Korrektíók az adózás előtti eredményben		69
Kapott osztalék		
Véglegesen átadott pénzeszköz, elengedett követelés		69
Fejlesztési céllal véglegesen kapott pénzeszköz		
Elengedett kötelezettség		
Véglegesen kapott támogatás (halasztott bevétel változás)		
Devizás pénzeszközök átértékelése	(21 f.)	
Befektetett pénzügyi eszközök év végi átértékelése	(21 g.)	
Hosszú és hátrasorolt kötelezettségek év végi átértékelése	(21 g.)	

*E Ft-ban*

3. Elszámolt értékvesztés és visszairás korrektíós tétele	képzés	feloldás (-)	Összesen
Vevők értékvesztése	2451		2 451
Készletek értékvesztése			
Terven felüli értékcsökkenés			
Behajthatatlan / leírt követelés			
Készletek káreseménye			
Hiány			
Többlet			
Selejtezés			
<b>Összesen</b>	<b>2 451</b>		<b>2 451</b>

*E Ft-ban*

Egyéb korrektíók miatti eltérések	Jelentős tudonni részesedés-kapcsolt sorolás és kölcsöntörlesztés miatti korrektíó	Egyéb hosszú lejáratú tételek átsorolás miatti korrektíója	Ténylegesen fizetett és eredmény-kimutatásban szereplő adó különbözete	Lízing visszafizetés miatti korrektíó	Értékvesztés korrektíó	Tárgyév
6. Szállítói kötelezettség változása +/-						0
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	-12 967	11 855	-116			-1 228
8. Passzív időbeli elhatárolások változása +						0
9. Vevőkövetelés változása +					-2 451	-2 451
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +						0
11. Aktív időbeli elhatárolások változása +						0
<b>Összesen</b>						<b>-3 679</b>

## Tájékoztató jellegű kiegészítések

A Társaság éves **statisztikai állományi létszáma** 2025. évben **2,89 fő, megváltozott munkaképességű személyt nem foglalkoztatott.** A szervezet tevékenységét további 5 fő segítette, az érintettekkel megbízási szerződés lett kötve. A 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)	4 997 273
felügyelő bizottsági tagok díjazása (bruttó)	536 364

A megbízási jogviszonyban állók kizárólag szellemi foglalkoztatottak.

Megnevezés	Átlagos statisztikai állományi létszám (fő)	Bruttó bér (Ft)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (Ft)	Szociális hozzájárulás (Ft)
Főállású teljes munkaidőben foglalkoztatás	2,72	20 801 298 Ft	822 923 Ft	2 723 464 Ft
- fizikai állomány	0			
- szellemi állomány	2,72	20 801 298 Ft	822 923 Ft	2 723 464 Ft
Részmunkaidőben foglalkoztatás	0,17	359 264 Ft	400 000 Ft	0 Ft
- fizikai állomány	0			
- szellemi állomány	0,17	359 264 Ft	40 000 Ft	0 Ft
Egyszerűsített foglalkoztatás	0			
Megbízási jogviszony foglalkoztatás	5	3 017 400 Ft		366 300 Ft
<b>Foglalkoztatottak összesen:</b>	<b>2,89</b>	<b>24 177 962 Ft</b>	<b>862 923 Ft</b>	<b>3 089 764 Ft</b>

Társaságunk éven belüli létszám alakulása: 1 hó – 10 hó-ig az átlagos statisztikai létszám 0 Fő, 2025. november 1-jével 17 fővel bővült az állományi létszám, így éves szinten az átlagos statisztikai állomány létszáma 2,89 fő.

### 2025. évi környezetvédelmi információk

A Kft. 2025. évben betartotta a környezetvédelmi előírásokat, szabályokat. A Kft.-nek Európai Unió 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 bérbé vevője intézi.

Kft-nk. 2025 évben 2 db elektromos személygépkocsi beszerzésével járult hozzá Kecskemét város környezetterhelésének csökkentéséhez. Környezetvédelmét közvetetten szolgáló tárgyi eszközök:

adatok forintban

Megnevezés	Környezetvédelmi besorolás	Beszerzési érték	Nettó érték
AONX405 személygépkocsi	5E	11 398 450 Ft	11 348 484 Ft.
AONX406 személygépkocsi	5E	11 398 450 Ft	11 348 484 Ft.

## Egyéb információk

- A társaságunk a 2000. évi C. törvény 155. §-a alapján beszámolóját könyvvizsgálattal nem támasztja alá. A társaság a számviteli beszámolójának részletes vizsgálatára, ellenőrzésére, egyéb számviteli-adózási tanácsadásra megbízási szerződést kötött független könyvvizsgálóval.
- Az ügyvezető és felügyelő bizottság részére kölcsön, előleg juttatására 2025. évben nem került sor, nevükben nem történt garanciavállalás.
- Vezető tisztségviselővel, felügyelő bizottsági tagokkal szemben nyugdíjfizetési kötelezettségünk nincs.
- A 2025. évben tulajdonosi és hatósági ellenőrzés nem volt.
- Cégnyilvántartásban az adatváltozások átvezetésre, bejegyzésre kerültek.
- A Kft. 2025. november 1-jétől belső ellenőrt foglalkoztat, aki megállapítást tesz az ellenőrzött területre vonatkozóan. 2025 évre nézve a belső ellenőr részéről olyan észrevétel, megállapítás nem érkezett, melyek az eszközök és a források állományára, eredménykimutatás tételeire hatással lennének.
- 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 hátra sorolt eszköze és kötelezettsége.
- A társaságnak kutatás- és kísérleti fejlesztés tárgyevi költsége nem merült fel.
- A Kft jövőbeni kötelezettségvállalásra céltartalékot képzett.
- A Kft. 5 évet meghaladó hátralévő futamidejű kötelezettségvállalása a társaságnak a mérleg fordulónapján:

Hitelező	Folyósított Hitel összege E Ft	Mérleg fordulónapján fennálló tartozás E Ft.	Futamideje	Ügyleti kamat
Kecskemét Városfejlesztési Alap	490 000	468 575	2045.12.31.	2,50%
Kecskemét Városfejlesztési Alap	76 500	73 529	2035.10.31	4,70%

A Kft a kapcsolt vállalkozással kapcsolatos kötelezettségként szerepelteti beszámolójában a hitel összegét.

Az ingatlan fejlesztési hitel 2024-2045 évi törlesztő részleteinek megfizetését, illetve a kölcsön kamatjának kiegyenlítését a bérlemények befolyó bevétele biztosítja.

A digitális projekt kapcsán felvett 76 500 E Ft hitel esetében biztosítékként a társaság többségi tulajdonosa, a Kecskeméti KIK-FOR Kft kötelezettségvállalása szerepel. A hitel visszafizetése a KMJV Önkormányzattal 10 év távra kötött önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok kezelésére, üzemeltetésére és karbantartására vonatkozó szerződés alapján biztosított.

2026. február 24-én a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft a 76 500 E Ft hitel összegű digitalizáció nevű projektére vonatkozóan további 39 000 E Ft kölcsönszerződést kötött a Kecskemét Városfejlesztési Alappal annak érdekében, hogy a kor követelményeinek megfelelő, digitalizált, informatikai rendszert fejlesszen, valamint a rendszer üzemeltetéséhez és működéséhez szükséges hardver eszközöket beszerezze. A 115 500 E Ft tervezett fejlesztéssel a társaság eszközparkja teljesen megújul, így a beszerzésre kerülő immateriális javak és tárgyi eszközök lehetővé teszik és elősegítik a 10 évre vonatkozó közszolgáltatási szerződés követelményeinek a megvalósítását.

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 társaság a számviteli politikában előírt kivételes nagyságú, vagy előfordulású tételként tartja nyilván az üzembehelyezett 31 db ingatlan piaci értékelése kapcsán elszámolt értékhelyesbítés és értékelési tartalék 525 446 E Ft összegét. A számviteli politikában meghatározott egyéb kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások nem kerültek elszámolásra.
- A társaság a mérleg fordulónapján nem rendelkezett folyamatban lévő peres vagy egyéb kártérítési üggyel.
- Értékcsökkenés megállapításának módszerében változtatás nem történt, a várható hasznos élettartam és maradványérték módosításra nem került.
- A társaság halasztott adóköveteléssel vagy halasztott adókötelezettséggel nem rendelkezik.
- A társaság a 2025 évben támogatást nem nyújtott.
- A Kft. mérlegén kívüli tételként nem szerepeltet függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségvállalást.
- A vállalkozás nem rendelkezett 2025 évben olyan ügylettel, amely lényeges, nem a szokásos piaci felételek között valósult meg.
- A Kft-nek tárgyévben származékos ügylete nem volt.
- A Társaság 31 db saját tulajdonú ingatlan vonatkozásában - piaci összehasonlítható adatok elemzésével és az ingatlanpiaci trendek figyelembevételével – mérlegében a könyv szerinti érték helyett piaci áron tartja nyilván az eszközöket, melynek számszerűsített hatása:

*Ft-ban*

Megnevezés	darab -szám	Bruttó érték	Elszámolt értékcsökkenés	Nettó érték	Értékhelyesbítés	Piaci érték
Telek	31	59 150 000	0	59 150 000	26 750 000	85 900 000
Épület/Felépítmény	31	708 112 480	32 058 440	676 054 040	498 695 960	1 174 750 000

- A Kft-nek saját üzletrésze nincs.
- Üzletág értékesítés nem történt.
- Terven felüli értékcsökkenés nem került elszámolásra.
- A társaság a kapcsolt vállalkozás vonatkozásában céltartalékot nem képzett.
- A társaság kapcsolt vállalkozások vonatkozásában nem rendelkezik olyan ügylettel, amely ügylet lényeges és nem a szokásos piaci feltételek között valósult meg.
- A Kft. valós értéken történő értékelés lehetőségével nem élt.
- A társaság befektetett pénzügyi eszközök, készletek értékelése kapcsán értékvesztést a tárgyévben nem számolt el. A társaság az értékelési szabályzatban meghatározottak szerint az 1 éven túl lejárt követelésekre 2 451 E Ft. értékvesztést számolt el.
- A társaságnak a tárgyévben áru- és szolgáltatásexportja, valamint -importja nem volt, exporttámogatásban nem részesült.
- A társaság külföldi telephellyel nem rendelkezik.
- A Kft.-nek 2025. év végén lejárt köztartozása nem volt. A Kft adó és járulék és egyéb fizetési kötelezettségeit folyamatosan, határidőre teljesíti.
- Kapott támogatások:

A Kecskeméti Lakásmenedzsment 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 Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. 2025. évben a tulajdonos által elfogadott üzleti terv szerint, a felügyelő bizottság határozatait, valamint a rá vonatkozó jogi szabályozás rendelkezéseit betartva végezte a tevékenységét. A Kft-nek a megalakulása óta kiemelten fontos feladata a tulajdonába került ingatlanok teljes körű felújítása, későbbi állagmegóvása, és bérbeadás keretében a lakások hatékony, nyereséges hasznosítása. 2024 évben a digitalizációs üzletág bevezetésével a társaság tevékenységi köre bővült, jelentősen módosult.

2025. novemberében a társaság a KMJV Önkormányzatával 10 évre vonatkozó megállapodást kötött 1253 db önkormányzati tulajdonban lévő lakás üzemeltetési feladatainak ellátására. A megállapodás a társaság hosszú távú működését biztosítja, jövő évekre vonatkozó üzleti terveit is jelentősen átformálta.

A Kiegészítő melléklet a Számviteli törvény, illetőleg a társaság Számviteli Politikája által előírt információkat tartalmazza, és valós képet mutat a Kft. 2025. 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 Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. vagyon, pénzügyi helyzetéről, működéséről, eredményéről.

Kecskemét, 2026. február 15.

**Szabó Bernadett**  
Ügyvezető

## Táblázatok a 2025. 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	-13 245	1 047 984	-1,26%
2.	ROA-Eszközarányos jövedelmezőség (%)	Adózott Eredmény/Összes eszköz	-13 245	1 749 787	-0,76%
3.	ROS-Árbevétel arányos jövedelmezőség (%)	Adózott Eredmény/Nettó árbevétel + Egyéb bevételek	-13 245	192 592	-6,88%
4.	Eszközök jövedelem termelő képessége	Üzemi tevékenység eredménye/Összes eszköz	-6 291	1 749 787	-0,36%
5.	Élőmunka jövedelmezősége (%)	Adózott Eredmény/Személyi jellegű ráfordítás	-13 245	28 131	-47,08%
6.	Egy főre jutó adózott eredmény	Adózott Eredmény/Átlagos állományi létszám	-13 245	2,89	-4583
7.	Élőmunka termelékenység	Nettó árbevétel / Átlagos állományi létszám	187 012	2,89	64 710
8.	Eredmény szerkezeti mutató (%)	Üzemi tevékenység eredménye/Adózás előtti eredmény	-6 291	-12 882	48,84%
Hatékonysági mutatók					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Összes eszköz forgása	Nettó Árbevétel/Összes Eszköz	187 012	1 749 787	11%
2.	Forgó eszközök forgása	Nettó Árbevétel/Forgóeszközök-Értékpapírok	187 012	262 750	71%
3.	Befektetett eszközök forgása	Nettó Árbevétel/Befektetett eszközök	187 012	1 484 274	13%
4.	Vevők forgási ideje napokban	(Vevők tartozása/Nettó Árbevétel) x 365	10 265	187 012	20,03
5.	Szállítók forgási ideje napokban	(Szállítók követelése + Váltótartozások/Anyagjellegű ráfordítások) x 365	24 010	134 328	65,24
Tőkeszerkezeti és eladósodottsági mutatók					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Tőkeellátottsági mutató (%)	Saját tőke/Összes eszköz	1 047 984	1 749 787	59,89%
2.	Eladósodottsági mutató (%)	Kötelezettségek/Összes eszköz	687 307	1 749 787	39,28%
3.	Nettó forgótőke ellátottság (%)	(Forgóeszközök-Rövid lej. kötelezettségek)/Forgóeszközök	116 670	262 750	44,40%
4.	Likviditási mutató	Forgóeszközök/Rövid lej. kötelezettségek	262 750	146 080	179,87%
5.	Gyorsarány mutató (likviditási mutató)	(Forgóeszközök - Készletek)/Rövid lej. kötelezettségek	262 660	146 080	179,81%
6.	Adósságszolgálati fedezet	(Adózott eredmény + ÉCS + Hosszú lej. hitelek kamatai) / (Hosszú lej. hitelek törlesztése + Hosszú lej. hitelek kamatai)	18 643	37 986	49,08%
7.	Kamatfedezeti mutató	Üzemi tev. eredmény/Fizetett kamatok	-6 291	15 491	-40,61%
8.	Tőkeszerkezet	Idegen tőke / Összes forrás	687 307	1 749 787	39,28%
Egyéb mutatók					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Röv. lej. hitelek aránya a forgóeszközökhöz (%)	Rövid lej. hitelek/Forgóeszközök	12 733	262 750	4,85%
2.	Röv. lej. hitelek aránya az árbevételhez (%)	Rövid lej. hitelek/Nettó árbevétel	12 733	187 012	6,81%
3.	Tőke visszaforgatás mértéke (%)	Adózott eredmény/Saját tőke	-13 245	1 047 984	-1,26%

adatok E Ft-ban és %-ban

EBITDA üzemi eredmény + amortizáció	10 106 E Ft.
ROE adózott eredmény/saját tőke	-1,26%
ROA adózott eredmény/eszköz összesen	-0,76%
ROS adózott eredmény/nettó árbevétel + egyéb bevétel	-6,88%

Cash Flow kimutatás

adatok E Ft-ban

Megnevezés		2024. év Tény	2025. év tény
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>			
<b>Működési cash flow</b>		<b>-5 761</b>	<b>116 210</b>
1a.	Adózás előtti eredmény	-13 000	-12 882
	korrekció véglegesen kapott pénzeszköz miatt	0	0
1b.	korrekciók az adózás előtti eredményben.	-9 289	69
1.	Korrigált adózás előtti eredmény ±	-22 289	-12 813
2.	Elszámolt amortizáció +	11 237	16 397
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	0	2 451
4.	Céltartalék-képzés és felhasználási különbözete ±	0	3750
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
6.	Szállítói kötelezettség változása ±	28 412	-5 510
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-11 022	116 037
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	54	-1 176
9.	Vevőkövetelés változása ±	-10 191	-1 588
10.	Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélkül) ±	-2 423	1 371
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	618	-2 462
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	-157	-247
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás</b>		<b>-9 988</b>	<b>-109 547</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-9 988	-109 547
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
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás</b>			
<b>III. Finaszírozási cash-flow</b>		<b>78 998</b>	<b>-22 262</b>
19.	Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás) +	0	0
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele +	0	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele +	76 500	0
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	9 498	0
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztés, visszafizetés -	-7 000	-22 262
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
<b>IV. Pénzeszközök változása (± I. ± II. ± III. sorok) +</b>		<b>63 249</b>	<b>-15 599</b>
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +	0	0
<b>V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV + 27. sorok) +</b>		<b>63 249</b>	<b>-15 599</b>