KIK-FOR Kft.
6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14.

Statisztikai számjel:
11031600 6820 113 03
Cégjegyzék száma:
03 09 102506

ÜZLETI TERV

2024. ÉV

Kecskemét, 2024. április 8.

TARTALOMJEGYZÉK

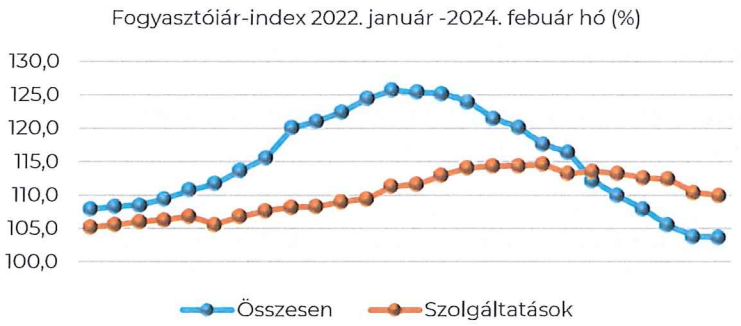
2024. évi Üzleti Terv 3
Vezetői összefoglaló 3
I. Cégadatok 6
II. A gazdasági környezet és az üzleti tervezés során alkalmazott peremfeltételek bemutatása 6
Gazdasági tényezők 6
Természeti tényezők 7
Energiafelhasználás, hulladékgazdálkodás 7
Politikai tényezők 8
Tervezési peremfeltételek 9
III. Szervezeti terv 9
IV. Tevékenységi terv 11
1.Ágazati tervek bemutatása 11
2. Beruházási terv kiemelt fejlesztései, karbantartási terv 13
3.Finanszírozási terv 13
4.Kintlévőségkezelési, behajtási tevékenységterv 15
5.Pénzügyi terv 16
6. Vagyon összetétel 18
7. Aránymutatók alakulása 18
Összefoglalás 20
Könyvvizsgálói vélemény 33
J E G Y Z Ő K Ö N Y V 34

2024. évi Üzleti Terv

Vezetői összefoglaló

A KIK-FOR Kft. megalakulása, 1993 októbere óta kiemelten fontos feladata - a tulajdonos Kecskemét Város Önkormányzata elvárásainak megfelelően - a bérlakások költségtakarékos üzemeltetése, önkormányzati lakóingatlanok állagmegóvása, szerződés alapján történő felújítása, a cég tulajdonában lévő üzletvagyon hatékony, nyereséges hasznosítása, vagyonkezelési tevékenység ellátása. **2023. év *fordulónapjára* vonatkozóan 1269 db** (melyből 1029 db Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt, 240 db Homokbányán lévő) **önkormányzati tulajdonú lakás, 112 db üzlet-, iroda- és egyéb helyiség hasznosítását, valamint fordulónapon 48 db társasházban 1 315 db albetét** (lakás, üzlet, iroda, valamint garázs) **közös képviseletét láttuk el, 102 db saját tulajdonú lakás kezelését, hasznosítását, valamint felújítási munkákat végzett a Kft.**

A KIK-FOR Kft. 2024. évi tervezett üzletmenetének legfontosabb információi:



Az előző időszakban tapasztalható árszínvonal jelentős emelkedése január és február hónapban mérséklődött. 2022. évi infláció 14,5%, a 2023. évi 17,6 % volt; az MNB 2024. márciusi inflációs jelentése alapján 2024. évre 3,5 - 5,0 % között alakulhat. **2024. évben** 2023. évhez hasonlóan az ***energiaárak változásának hatására kiemelten szükséges figyelni.*** A KIK-FOR Kft. 2024. évben is *igyekszik* célkitűzéseit eredményességgel megvalósítani. 2024. évben a Kft. árbevételének és pénztermelő folyamatainak meghatározó részét biztosító üzletvagyon ágazat esetén bevétel növekedéssel számolunk, míg a lakásgazdálkodás vonatkozásában a lakbér bevételeknél csökkenést, és így emelkedő támogatási igényt prognosztizálunk.

Kiemelt gazdasági események

- **2024. évben az előző éveknél nagyobb összegű felújítási munkák teljesítésére kerülhet sor. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata 2024. első félévre 203 m Ft összegű előirányzatot biztosított az üresen álló lakóingatlanok és szükségessé váló tárgyi felújításokra**. A tárgyi munkák teljesítésével az *önkormányzati tulajdonú bérlakások* megújulása biztosítottá válik.
- A Kft. lefolytatta a „30 darab üresen álló bérlakás felújítására" vonatkozó közbeszerzési eljárást és az előző időszaknak megfelelő *építőmesteri és szakipari*, illetve az *épületgépészeti és épületvillamossági* munkálatok elvégzésére, valamint járulékos tevékenységeire nettó 75 000 E Ft + ÁFA, nettó 75 000 E Ft + Áfa keretösszegű eljárást.
- **A KIK-FOR Kft. 2024. évi tervében** Gizella tér 1. 1. 1. szám alatti ingatlan értékesítése a Jogar utcán kialakításra kerülő új - az eszközök tárolását biztosító - „telephely" miatt szükséges. Az értékesítésből befolyó 35,5 m Ft egyéb bevétel a megvalósítás pénzügyi forrása.
- **Saját tulajdonú lakóingatlan-állomány** bérbeadás útján történő hasznosítását magas fokú kihasználtsággal, illetve az ágazat önfenntartó képességének szem előtt tartásával tervezünk. Továbbra is kiemelten kezeljük a térség meghatározó nagyvállalata által kijelölt munkavállalókkal megkötött bérleti jogviszonyra vonatkozó szerződéseket.
- 2024. évben továbbra is az ***üzletvagyon állomány energetikai korszerűsítését*** ütemezve, a bérlőkkel együttműködve tervezzük végrehajtani, tekintettel a megemelkedett energiaárakra ez minden résztvevő érdeke.
- **2024. évben a bázis évivel szinte egyezően kb. 113 m Ft-ot tervezünk az önkormányzati tulajdonú lakásállomány karbantartására fordítani**, főként a szakképzett fizikai állományunk bevonásával.

- 2024-es üzleti évben a támogatott **szoftveralapú ügyviteli folyamatok kiterjesztéseként** az *online ügyfélszolgálati rendszer* átadását követően, annak folyamatban történő alkalmazásával (ingatlan-, bérlő-, szerződéskezelő adattárház) és **a rendszer további elemeinek folyamatiktatásával tervezünk** (bérlemény, hibabejelentő és készlet). 2024. évben az iratkezelést a cég tárhelyére érkező ügyiratok automatikus behívását követő digitalizálással történtő kiegészítésével és a követeléskezelő rendszerünk fejlesztésével tervezünk. A *térinformatikai rendszer*hez való csatlakozással a szükséges adatszolgáltatási feladatok teljesítésével kollegáinkat bízzuk meg.
- **2024. üzleti év célkitűzése is az üresen álló lakások számának csökkentése és a felújított lakások számának növelése.** A Kft. törekszik arra, hogy a kezelésében és tulajdonában lévő lakásállomány bérbeadása minél gyorsabban valósuljon meg és ebből többlet árbevétel realizálódjon. A lakásbérbeadási ágazat bevételei a lakóingatlanok legszükségesebb üzemeltetési és karbantartási feladatainak ellátására *nem* nyújtanak fedezetet. Egyes lakások ebből kifolyólag használatra alkalmatlan állapotba, esetenként balesetveszélyes állapotba kerülhetnek. Ez a folyamat nem függ a karbantartási tevékenységtől, felújítás nélkül a korszerűtlen, elhasználódott épületszerkezetek tönkre mennek, funkciójuk ellátására alkalmatlanná válnak. A lakbérrendelet 2023. július 1. napjától kiegészült a külön szolgáltatási díj tételekkel, melyek oka a közös költségek emelkedése volt, a lakbérek átfogó korrekciójával üzleti tervünkben nem számolunk.
- 2024. évben megújult ***vagyongazdálkodási szerződés*** alapján végezzük az önkormányzati tulajdonú mezőgazdasági és egyéb művelési ágú földterületek vagyonkezelési feladatait. **A tulajdonos az eddig vagyonkezelt földterületeken kívül egyéb ingatlanok kezelését is a Kft-re ruházta.** Az üzleti évben az ágazat *nyilvántartási adatainak pontosítása és az adatkör szélesítése* prioritásként jelenik meg.
- Üzleti ingatlanállomány bérbeadási tevékenységünket még mindig magas kihasználtság mellett tervezzük tovább működtetni, **2024. április 1. napjától megvalósuló 7%-os bérleti díj indexálással**, intenzívebb váltásokra, az üresen állási ráta emelkedésével nem számolunk.
- Társasházkezelési részlegünk esetén a kezelt albetét szám bővülését tartalmazza az ágazat bevétel terve.
- 2023. évben az építményadó 66,7%-kal, a biztosítási díjak 150%-kal, a minimálbér 16%-kal, a garantált bérminimum 14%-kal emelkedett január első napjától. 2023. év decemberében a minimálbér és garantált bérminimum újra emelkedett, mely hat a Kft. bértömegének alakulására is. A garantált bérminimum biztosítása az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságot, mint kiszámítható, stabil munkahelyet már nem teszi keresetté, ezért jelentős bérfelzárkóztatás szükséges a munkaerő piacon kelendőbb, a hiány szakmákban dolgozó kollegáink, a fiatal munkavállalók megtartása és a fluktuáció csökkentése érdekében.
- 2024. évben a szolgáltatások terén az emelés folytatódott, tapasztalataink alapján partnereink KSH szerint 17,6%-ot kívánják érvényesíteni, azonban 10-12%-nál többet a realizálódó bevételekből nem tudunk biztosítani, egyúttal 2024. évben az áremelkedés mérséklődésére számítunk.

A társaság **tervezett adózás előtti eredménye 11 037 E Ft**.

Az **értékesítés tervezett nettó árbevétele 2024 évben 1 086 062 E Ft, 157 095 E Ft egyéb bevétel mellett.**

Anyagjellegű ráfordítások tervezett összege: **652 353 E Ft.**

Személyi jellegű ráfordítások tendált összértéke **477 116 E Ft.** A tervezés során számolunk a kiemelt munkakörökben megvalósuló bruttó bér felzárkóztatással, tekintettel az elmúlt időszak magas fluktuációjára. Kiemelten figyelünk a műszaki és a gazdasági munkakörökben dolgozó kollegák bérfelzárkóztatásra, az ingatlanfejlesztés területén szakértelemmel rendelkező kollegák felvételére és a fiatal munkavállalók megtartására. A bruttó átlagbérek az országos és a megyei átlag alatt alakulnak. Az évben, átlagos 12%-os differenciált bérkorrekcióra van lehetőségünk. *(A létszámigény részletezését a III. Szervezeti terv tartalmazza).*

A Kft. átlagos **foglalkoztatotti létszáma** 2024. évben várhatóan **68 fő** lesz.

Az év során a **cég fizetőképessége, pénzügyi helyzete fenntartható lesz**. Folyószámlakeret lehívás lehetőségével tervezünk.
A tulajdonosi elvárásnak megfelelően Társaságunk folyamatosan részt kíván venni Homokbánya revitalizációs programjában, illetve a lakásállományra fókuszálva városfejlesztési munkákat is végzünk.

A Kft. 2024 évben az online ügyfélszolgálat indítását és annak finomhangolását tervezi, további területek digitalizációs fejlesztését, illetve vagyonkezelt ingatlanon telephely fejlesztéssel számolunk.

Az emelkedő infláció mérséklődére számítunk 2024 évben, azonban a 2022 és 2023. évi dinamikus áremelkedéssel összefüggésben gazdasági nehézségek megjelenésével számolunk és a lakossági *(önkormányzati és homokbányai lakások)* bruttó kintlévőségállományának emelkedését prognosztizáljuk. 2024. évben is az egyedi adósminősítést követően elszámolt értékvesztés összegével tervezünk.

A Kft. 2024. évben is a törvényi előírásoknak megfelelően kialakított belső szabályzatok alapján, a szerződéses kötelezettségeket figyelembe véve, a jogosultságok érvényesítésével kíván eljárni.

A tervben bemutatott számszerű adatok és szöveges magyarázatok figyelembe veszik a törvényi előírásokat, továbbá a tulajdonosok, a befektetők, a hitelezők számára megfelelő információkkal szolgálnak a KIK-FOR Kft. tervezett vagyoni, pénzügyi helyzetéről, jövőbeni időszakra előre jelzett működéséről, eredményéről. Az Üzleti terv megfelelő az üzletmenet megállapítására.

Jelen 2024. évi Üzleti terv tartalmazza a társaság és az önkormányzat között tervezetten fennálló támogatási, közfeladat-ellátási és egyéb tervezett visszterhes szerződésekből eredő bevételeket, kiadásokat a tulajdonosi elvárásnak megfelelően tevékenységenként, felhalmozási és működési cél szerint elkülönítve.

2024. évi Üzleti terv könyvvizsgálói véleményt tartalmaz.

Nagy Gábor Tibor
ügyvezető igazgató

I. Cégadatok

A vállalkozás neve: KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített név: KIK-FOR Kft.
A vállalkozás székhelye: 6000 Kecskemét, Csányi János körút 14.
A társaság cégjegyzékszáma: cg.03-09-102506
A cég adószáma: 11031600-2-03
A cég statisztikai számjele: 11031600 6820 113 03
A létesítő okirat kelte: 1993.10.01.
A vállalkozás tulajdonosa: Kecskemét, Megyei Jogú Város Önkormányzata
Törvényes képviselője: Nagy Gábor Tibor ügyvezető igazgató
Fő tevékenysége: 68.20'08 Saját tulajdonú bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
A vállalkozás jogi képviseletét megbízási szerződés keretében a Dr. Temesváry Zita és Dr. Rakonczay Éva látja el.
Internetcím: www.kikfor.hu; e-mail cím: titkarsag@kikfor.hu

II. A gazdasági környezet és az üzleti tervezés során alkalmazott peremfeltételek bemutatása

A vállalat makro környezetének vizsgálatához a **STEEP elemzés** nyújt segítséget, melyben öt dimenzió mentén vizsgálhatjuk a vállalkozás környezetét. A mozaikszó angol és magyar nyelvű összetevői: társadalmi tényezők (**S**ociety), technológiai, műszaki tényezők (**T**echnical), gazdasági (**E**conomical), természeti (**E**cologikal), politikai (**P**olitical) környezetet jelölnek. A STEEP elemzés során a vállalkozásra ható hosszabb távú környezeti tendenciákat vesszük számba és strukturáljuk, ezáltal kiemelhetővé válnak azok a fontosabb tényezők, amelyek befolyásolhatják a stratégiai döntéseket.

A KIK-FOR Kft. az Mötv 13. § (1) 9. pontja alapján a helyi önkormányzati feladatok közül a lakás- és a helyiséggazdálkodási közfeladatok ellátásában közreműködik.

Az alaptörvény 38. cikk (2) bekezdése alapján a Társaság a törvényben meghatározott módon, önállóan és felelősen gazdálkodik a törvényesség, célszerűség és eredményesség követelményei szerint. A Kft. eleget tesz az alaptörvény 39. cikk (2) bekezdésének is. Elszámol a közpénzekre vonatkozó gazdálkodásával. A közpénzeket és a nemzeti vagyont közérdekű adatnak tekinti, az átláthatóság és a közélet tisztaságának elve szerint kezeli.

2015. január 01. napjától a Kft. a lakóingatlannak minősülő beépített ingatlan és a hozzá tartozó földterület értékesítésére az általános forgalmi adó mentes értékesítést választotta, áfa státuszának módosításával.

Gazdasági tényezők



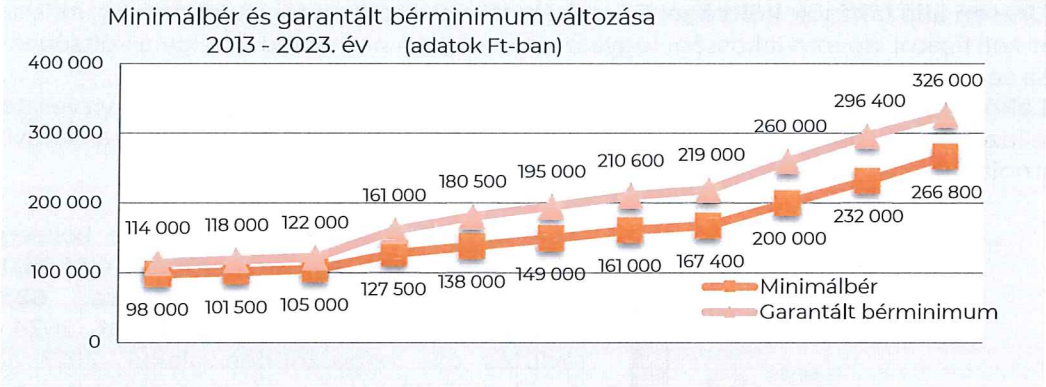
Jegybanki alapkamat alakulása 2021 - 2024. év

A gazdaságot immár csökkenő inflációs mutatók és jegybanki alapkamat jellemezi. Az elmúlt év végén októbertől 3 alkalommal csökkent a jegybanki alapkamat 13,0%-ról 10,75 %-ra. 2024. január 31-én 10,0%-ra, majd február 28-án 9,0%-ra, és március 27-én 8,25%-ra mérséklődött.

„Az infláció 2024 elején ismét a jegybanki toleranciasávba mérséklődött. Éves átlagban az infláció idén 3,5–5,0, míg 2025-ben és 2026-ban egyaránt 2,5–3,5 százalék között alakulhat. 2024 februárjában folytatódott az infláció csökkenése hazánkban. A fogyasztói árak éves összevetésben 3,7 százalékkal emelkedtek. **Az infláció lassulása továbbra is széles körben érzékelhető**, amit a fegyelmezett monetáris politika, a kormányzat versenyt erősítő lépései, a visszafogott kereslet, a

bázishatások és az elmúlt évinél érdemben alacsonyabb külső költségkörnyezet együttes hatása okoz. Az áremelkedés üteme hazánkban az idei év közepén a piaci szolgáltatások visszatekintő árazása és bázishatások miatt átmenetileg emelkedik." (forrás: MNB inflációs jelentés)

2024. évben a 2023. december 1. napjától hatályos **bruttó 266 800 Ft összegű minimálbért és bruttó 326 000 Ft összegű garantált bérminimumot alkalmazzuk,** az üzleti év során (bázishoz képest) azonos összegű cafetéria juttatással is terveztünk - *összesen 18,5 m Ft keretösszegig.*

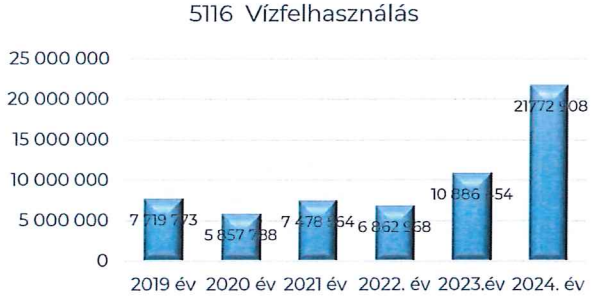


A kormányrendelet alapján meghatározott minimálbéren és garantált bérminimumon történő foglalkoztatás kizárólag a legegyszerűbb adminisztratív munkakörökben és a munkába való visszatérés esetén lehetséges. A középszintű szakképzettséget igénylő, kiemelt munkakörökben történő foglalkoztatást az átlagos bruttó medián bérszínvonalon tudjuk megvalósítani. A KSH által közzétett gyorstájékoztató alapján a teljes munkaidőben alkalmazásban állók bruttó átlagkeresete 571 200 forint volt. A nettó átlagkereset kedvezmények nélkül 379 800, a kedvezményeket figyelembe véve 393 700 forintot ért el. **A bruttó mediánkereset 450 000 forint volt, 15,7%-kal meghaladta az egy évvel korábbit.** A **kedvezmények figyelembevételével számított nettó kereset mediánértéke 312 600 forintot érte el**, 15,9%-kal felülmúlva az előző év azonos időszakit.

Természeti tényezők

Energiafelhasználás, alternatív energiaforrások, erőforrás újrahasznosítás, **hulladék-gazdálkodás,** zöldmozgalmak hatásai

A Kft. Üzleti tervében 2024. évre jelentős víz és csatornadíj áremelkedéssel számol. A 2024. január 1-én hatályba lépett új jogszabály a közületi fogyasztók díjait országos szinten egységesítette, illetve jelentős mértékben emelte. Az áremelkedés érintette a víz- és csatorna alapdíjakat és a fogyasztással arányos (m^3) díjakat is. **Az alapdíjak** mértéke függ a csatlakozó csőkeresztmetszettől, itt a **növekmény a 22-szeres és a 71-szeres tartomány között** mozog. **A vízdíj 87%-kal, a csatornadíj 219%-kal emelkedett.**



A KIK-FOR Kft. a bázisévben 426 felhasználási helyre fizetett víz és csatornadíjat, melyből a lakótömbökben lévő főmérőn mért fogyasztás alapján a Téglás utca 7/b lakóház fogyasztása után fizetett közüzemi költség 2112 E Ft volt, míg a Téglás utca 13/A szám alatti lakóháznál 1658 E Ft, Téglás utca 5. ABC-nél I 2245 E Ft.

A KIK-FOR Kft. víz-csatorna költsége négy fő részre bontható:

A KIK-FOR Kft. saját felhasználási helyei:
Jellemzően a Csányi János körút 14. szám alatti ingatlanon jelentkezik fogyasztás, mely volumenében kismértékűnek minősül. Azonban az ívóvíz ellátása egységára 576 Ft/m^3 + Áfa és a szennyvízelvezetés 881 Ft/m^3 + Áfa díjra történő emelése jelentősnek minősül.

A 2022. évi vízfogyasztást alapul véve az ingatlan vízdíj költsége bruttó 480.000,- Ft-ról kb. bruttó 2.686.000,- Ft-ra nő, ez **2.206.000,- Ft többletköltséget** jelent (kb. 460%-os emelkedés).

Üzletek vízdíj költsége: Az üzletek vízdíját végső soron a bérlők fizetik, s zömében maguk is állnak szerződésben a szolgáltatókkal. Azonban az üzletek egy részében a KIK-FOR fizeti az vízszámlát a szolgáltatónak, majd tovább számlázza a bérlőknek. A korábbiakhoz képest többletkiadás azokban az esetekben fog felmerülni, amikor egy bérlemény üresen marad, és bár fogyasztás nem lesz benne, de emelt alapdíjat kell majd fizetnünk.

Üresen álló lakások költsége: Fő szabály szerint ezekben fogyasztás nincs, itt is csak alapdíjat kell fizetni, de az a lakossági fogyasztók esetében nem változott, így a költségek jelentős változása sem várható.

Lakóépületek közös vízfelhasználása: Nagy mennyiségű, és kifizetendő vízveszteség merül fel azokban a lakótömbökben, ahol a lakók a mellékmérőik után fizetnek a Bácsvíznek, de az elszámolási mérőn (főmérőn) mért fogyasztási különbözetet a KIK-FOR fizeti.



2024. évben az elektromos energia költsége nettó 44,90 Ft/kWh egységnyi díj helyett nettó 73,0 Ft/kWh egységárra emelkedett, **mely ca. 62,5 %-os emelkedést jelent a bázishoz képest**. 2024. évben a távfűtés díja kedvezőbben alakul: 2023. január 1. napjától 27 118 Ft/GJ + Áfá-ra módosult, majd 14 031 Ft/GJ + Áfá -ra, melyből 6 531 Ft/GJ + Áfá kedvezményt biztosít a Termostar. **A Csányi János körút 14., szám alatti irodaházunk fenntartási költségei jelentősen megemelkedtek**. A Kft. jelentős (villamos)energia felhasználóként is megjelenik, azonban a lakossági, illetve üzletbérlők részére tovább számlázásra kerül az időarányos fogyasztás összege, így ennek negatív hatása a kintlévőségre vonatkozóan lehet, melyre a Kft. követelésérvényesítési részlege figyelemmel lesz.

2024. évtől a hulladékkezelés szakértő bevonásával valósul meg.

Technológiai, műszaki tényezők

A Kft. közfeladatot lát el, melynek bevétele a felmerült személyi jellegű ráfordításokra biztosít fedezetet, kismértékben teszi lehetővé a technikai, technológiai újítások bevezetését, azonban **elkötelezett jelentős informatikai fejlesztések mellett**, így **online felületen keresztül a transzparens ügyfélforgalom kezelését valósíthatja meg**. Ezen túl társaságunk is élni kívánt a Kecskeméten megvalósuló technikai fejlődés adta lehetőségekkel. Ennek szellemében 2017. évben elektromos személygépjárművet vásárolt a Kft. a gyorsszolgálat munkatársai részére, melyet nagyfokú költséghatékonyság mellett jó tapasztalatokkal használ és 2021. évben kettő új, majd 2022. évben egy környezetkímélő gépjárművet szerezett be a Kft., újítva ezzel gépjárműparkját. **2024. évben egy gépjármű beszerzésével és egy gépjármű cseréjével számolunk terveinkben,** figyelemmel kívánunk lenni a környezeti hatásokra.

Politikai tényezők

A Daimler AG több milliárdos fejlesztése valósult meg 2017. évtől kezdődően, melynek egyik következményeként a megnövekedett munkavállalói létszám igényre való tekintettel a gyár munkavállalói számára kedvezményes lakhatást biztosít. A fent említett beruházás hatásaként, mind a Neumann János Egyetem létrehozásának hatására jelentős mértékben megnövekedett a városba települők száma. E tény **előre vetíti a lakhatás megteremtésének szükségességét**, mely saját tulajdonú és bérlakások, illetve családi házas beépítésre alkalmas építési telkek kialakításával oldható meg.

A lakáspolitika helyzetét vizsgálva egyetértés van abban, hogy ***a lakhatásnak kiemelt szerepe van a társadalomban, meghatározó tényező a család-, a népesség-, a város- és a klímapolitika szempontjából is***.

Társadalmi tényezők

Régiónkban, főként városunkban és vonzáskörzetében a demográfiai mutatók jelentős emelkedése figyelhető meg, és a tendencia erősödése prognosztizálható. Kecskemét 2023. január 1-én hivatalosan becsült népessége 109 731 fő, melynek 65,9 %-a (*15-64. életév között*) munkaképes. A KSH 20.2.2.5. Munkanélküliségi ráta, vármegye és régió szerint, negyedévente [%] munkaerő tábla adatai alapján a Bács-Kiskun vármegyében 4,3% a munkanélküliek aránya.

Tervezési peremfeltételek

A bérlakások bérleti díját érintő emelés mértéke a KMJV Önkormányzata közgyűlésének 12/2016. (VI. 30.) rendelete alapján 2016. augusztus 1-jétől 5 %, 2017. augusztus 1-jétől szintén 5 %, valamint 2018. augusztus 1-jétől további 5 % (*2011. április óta változatlan volt*), majd 2020. évben emelte. 2023. évben a külön szolgáltatási díj tételek körének bővülése következett be. A bérleti díj csekélynek minősülnek ***pl.* a szociális helyzet alapján történő bérbeadás legmagasabb kategóriája 430 Ft/m²/hó, míg a költségelven történő bérbeadás legmagasabb kategóriája 946 Ft/m²/hó;** az 1 m² -re számított átlagos lakbér 527 Ft/m²/hó, **a rendelet 2023. július 1. napjától bevezette a piaci alap alkalmazhatóságát, így 948 - 2200 Ft/m²/hó között alakul a bérleti díjak összege.** Az üzletállománynál 7%-os bérleti díj indexálással számolunk. A közüzemei költségeknél jelentős emelkedés szerepel tervünkben, a szolgáltatások igénybevételénél 10-12%-os emeléssel tervezünk.
A KIK-FOR Kft. 2024. évi Üzleti tervében átlagos 12,0 %-os differenciált alapbér fejlesztést irányzott elő az előző években tapasztalható emelkedő inflációs környezetre tekintettel, illetve terv számai teljesülése esetén átlagosan fél havi jutalmat kíván biztosítani.
KSH által közzétett infláció

2017. év	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év	2023. év	2024. év
2,4 %	2,8 %	3,4 %	3,3 %	5,1 %	14,5%	17,6 %	*5 %*

III. Szervezeti terv

A vezetői összefoglalóban kiemelten szerepeltetjük a 2024. évi tervezett üzletmenetet befolyásoló hatásokat. 2023. évre a *betegszabadság, táppénz* igénybevétele csökkenő tendenciájúvá vált, mely természetszerűleg hatott a bértömeg emelkedésére is. 2023. évi váltások száma 13 volt, **a munkaerő-váltás intenzitása: 18,15 %** (munkaerő-váltás intenzitása (%) = (Munkaerő-váltás (fő) / Átlagos állományi létszám (fő)) x 100). A mutató vizsgálata során képet kapunk arról, hogy egy foglalkoztatottra vetítve mekkora az a minimum létszám, ami változik (avagy fordítva nézve, hány alkalmazottat kell felvennünk ahhoz, hogy pótolni tudjuk a fluktuáció miatt kiesett munkaerőt.) A távozó kollegák feladatait a munkavállaló helyettese, majd az új belépő kapta meg.

A 2023. évi kilépéseket különböző szempontok szerint vizsgáltuk. Megnéztük pl. a távozás módját, az alkalmazásban töltött időt, a kilépéskori életkort, nemek összetételét, illetve, hogy mely részlegeknél volt jellemző a távozás. 2023. évben **13 fő**nek került megszüntetésre a jogviszonya, melyből **10 fő**nek **közös megegyezéssel**, **1 fő**nek **a próbaidő alatt**, míg **2 fő**nek az egyszerűsített foglalkoztatási jogviszonya szűnt meg. A kilépők **15 %-a 2 fő férfi** volt, míg **85 %-a 11 fő nő. 5 éven túli alkalmazásban töltött idővel 5 fő** rendelkezett.

Alkalmazásban töltött idő	Fő	%
0-1 év	5	38,46%
1,1-3 év	2	15,38%
3,1-5 év	1	7,69%
5,1-10 év	**5**	38,46%
10,1-15 év		
15,1 év felett		
2023. évi kilépések száma	**13**	**100,00%**

Életkor	Fő	%
21 éves kor alatt	1	7,69%
22-29	2	15,38%
30-39	2	15,38%
40-49	**3**	23,08%
50-59	**3**	23,08%
60 éves kor felett	2	15,38%
2023. évi kilépések száma	**13**	**100,00%**

Részleg	Fő	%
Duális	1	8%
Ingatlangazdálkodás	**9**	69%
Műszak	1	8%
Gazdálkodás	2	15%
2023. évi kilépések száma	**13**	**100%**

A Kft. 2023. évi fluktuációja emelkedő tendenciát mutat.

A KIK-FOR Kft.-nél a KMJV önkormányzat 100 %-os tulajdoni arányú gazdasági társaságánál is érzékelhető, hogy **a foglalkoztatási formákhoz igazodó szakmai bér megállapítása vált szükségessé a kollegák megtartása érdekében.** Egyúttal időszakos jelleggel fenntartjuk a rugalmasabb keretek közötti munkavégzés lehetőségét a hiányszakmákban dolgozó munkatársak esetén.

Tervünk szerint a 2024. üzleti évben Társaságunk feladatainak ellátását 68,00 fő foglalkoztatotti létszámmal tervezi elvégezni. 2024. évben szervezeti folyamatokban bővítést nem tervezünk, az ingatlanfejlesztési részleg felállításával kívántunk megfelelni a Tulajdonosi igényeknek. A részleg munkájának részét képezi a jövőbeni ingatlanfejlesztési koncepciók kidolgozásai, döntéselőkészítő és megvalósíthatósági tanulmányok készítése és döntéshozó elé terjesztése és a jelentős volumenű felújítás koordinálása.

A 2024. évi képzési terv keretében az alábbi képzési lehetőségek biztosításával számoltunk.

I. Bérlakásgazdálkodási osztály
Az osztály számára szakmai konferenciákon (pl. Magyar Ingatlankezelők Szövetségének rendezvényei), illetve ingatlankezelői tanfolyamon; továbbá a részlegen vezetői feladatokat végző kollegáink számára biztosítjuk szakmai munkájuk színvonalának növelése érdekében további ingatlan-, műszkai- és gazdasági specifikus képzésen való részvétel lehetőségét, mindösszesen 500 E Ft-os kerettel terveztünk képzési tervünk keretében.

II. Műszaki részleg
Az üzleti évben a fizikai állomány tovább képzése is megvalósulna, erre a célra *350* E Ft-ot különítünk el. Az évente megrendezésre kerülő Construma építőipari kiállításon szakmai tapasztalat bővítési célból részt kíván venni a társaság műszaki csapata, előreláthatólag 10 fő érdeklődővel. Ennek tervezett költségkerete *250* E Ft. Az állomány szakképzésére mindösszesen 600 E Ft-ot biztosítunk jelen Üzleti terv Tervezetünkben.

III. Társasházkezelési részleg
Társasházkezelők Országos Egyesületének képzésein, konferenciáin kívánnak részt venni a részleg munkavállalói, szakmai tapasztalatcsere céljából, 80 E Ft összeget tervezünk.

IV. **Számviteli, pénzügyi terület**en továbbra is biztosítjuk a kötelező továbbképzéseken való részvételt.

A KIK-FOR Kft. minden szellemi munkát végző kollegáját folyamatosan *excel oktatás*ban részesíti a munkavégzés hatékonyságának fenntartása érdekében szükségesnek bizonyul az ismeretek szinten tartása, illetve új ismeretek szerzése. **2024. évben az angol alapfokú nyelvi képzést is megszervezzük**, előzetes terveink szerint kiscsoportos foglalkozás keretében maximum 7-8 fő részvételével.

Egészségtudatosság, megőrzés jegyében egyéb jóléti célú lehetőségek igénybevételét is biztosítani kívánjuk.

A Kft. motivációs céllal munkavállalói körben kiajánlja a másoddiplomás *ingatlangazdálkodás* szakképesítést a felsőfokú végzettséggel rendelkezők részére, az *Ing*atlanmen*edzser / Ingatlanmenedzser szakközgazdász szakirányú* továbbképzést és az *ingatlangazdálkodási szakközgazdász* képesítést.
2024 évben külföldi szakmai út költségeivel nem számoltunk.

Összességében jelen terv keretében 1,5 m Ft-ot szándékozunk költeni a munkavállalóink ösztönzésére, fejlesztésére, ezáltal elősegítve hosszútávon történő megtartásukat, illetve a szakmai ismeretek bővítése lehetőség teremt a Kft. elismertségének növelésére is.

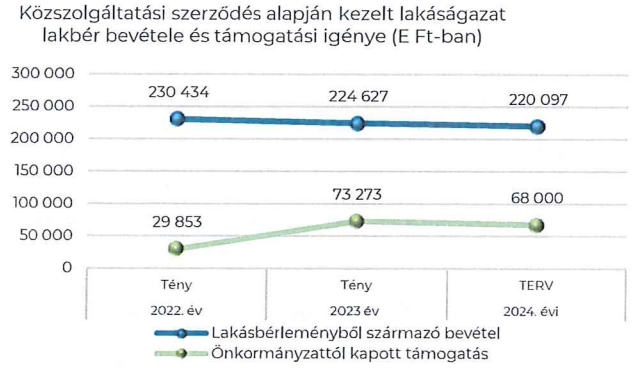
Bértervünkben a szerződések alapján jelenleg ellátott feladatainkhoz igazodó létszámmal kalkuláltunk, a tulajdonos elvárása szerint hatékonyságot eredményező munkafolyamatok felállításával. **A 2024. évi üzleti évben átlagos 12,0 %-os, differenciált alapbérfejlesztést tervezünk megvalósítani** minden ágazatnál és a vezetői státuszokban is. A személyi jellegű ráfordítások között kalkulálunk a vezető állású munkavállalók részére kitűzött teljesítményhez kötött juttatásokkal is. A kollegák esetén pedig fél havi jutalommal tervezünk.

IV. Tevékenységi terv

1.Ágazati tervek bemutatása

a) Bérlakások kezelése, működtetése

2024 év kiemelt feladata a vállalkozási szerződéssel végzett **30 db üresen álló bérlakás határidőre történő felújítása és az energiakontroll fenntartása lesz.**



A Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt bérlakás bérleti díj bevétele kismértékben csökkenő, míg a külön szolgáltatási díj bevétel (31 m Ft-ról 45 m Ft-ra jelentősen 45,17 %-os) és a támogatás igény növekvő tendenciát mutat. Az önkormányzat a tárgyi munkák ellátásához előleget biztosított, mely felhasználásig lekötésre kerül és az ágazat pénzügyi bevételét gyarapítja.

Az ágazat eredményét 2024. évre -130 m Ft-ban tervezzük, így a lakásgazdálkodási ágazat átfogó elemzése és az inflációs hatások kiigazítása érdekében előterjesztés előkészítése indokolttá vált.

Bérlakáskezelési ágazat munkáját 2024. évben az online ügyfélszolgálati rendszerhez kapcsolódó back office teljes körű adatbázis rendszerrel kívánjuk támogatni.

b) Üzletvagyon gazdálkodási terve

Az üzletmenetet jelentősen befolyásoló hatásokat nem prognosztizálunk, 2024 évben a szegmens szűkülésre irányuló folyamatokkal nem számolunk.

Társaságunk 2024. évben is kiemelt figyelmet fordít az üzletvagyon megóvására, értéknövelésére, a piaci viszonyokhoz illeszkedő konstrukciójú hasznosításra.

A nem lakás, üzletvagyon ágazat bevételét 2024. évben az előző éveknél magasabb **246 m Ft összegben tervezzük.** Tervünkben csökkenő üresen állási rátát vetítünk előre. **Az ágazat 2024. évre tervezett eredménye 100 m Ft**, a tervezés során az előző évektől eltérően jelentősebb összegű karbantartási költségekkel nem kalkulálunk. 2024. évben is bérbetudást alkalmazunk, így a bérlő által eszközölt, az ingatlan értékét növelő felújítások egy részét elismerjük a hosszú távú kiadhatóság érdekében.

c.) Vagyonkezelési tevékenység

A KIK-FOR Kft. vagyonkezelői szerződés alapján ellátja az egyes önkormányzati tulajdonú ingatlanok vagyonkezelői feladatait. Jelentős 2024. év változás eredményeként a vagyonkezelői szerződés hatálya alá sorolt ingatlanok darabszáma 325 db-ról ca. 340 db-ra emelkedett, melyet mérleg megfelelő sorában szerepeltetünk.

Üzleti tervünk ágazati részében **telekkialakítás nélküli tervezett feladat ellátással számolunk**, 2024. évre *34 E Ft* összegű kiadással tervezzük. Ez az összeg tartalmazza a szokásos ráfordítási kiadásokat (*pl.* fűkaszálás, irodai, postai költségek, hatósági díjak, hirdetések díjai, vagyonkezeléssel kapcsolatos illetékfizetési kötelezettségeket, vagyonkezelt egyéb helyiségek díjai stb.), valamint a bérköltséget és a megbízási díj éves összegét. **Az ágazat a tevékenység jellegére tekintettel nullszaldós.**

d.) Egyéb tevékenység

Az Egyéb tevékenység ágazaton főként **Homokbánya térségében végzett üzemeltetési feladatokhoz kapcsolódó megbízások, kiegészítő szolgáltatások szerepelnek**. Itt szerepeltetjük **Gizella tér 1. szám alatti saját tulajdonú ingatlan értékesítés** 35 m Ft összegű egyéb bevételét, illetve gazdasági társaságok részére végzett egyéb szolgáltatás nyújtásokat. Az önkormányzat a Homokbányai lakóingatlanok működtetésére megkötött megbízási szerződés alapján *nettó* 1 375,98 E Ft/hó/ütemenkénti, mindösszesen 33 m Ft (*bruttó 41,9 m Ft*) bevételt biztosít a Kft. részére, melyből a bérlemény kezelési, számviteli, pénzügyi, kisebb karbantartási munkákat, takarítási, gondnoki, feladatokat a Kft. szakemberinek, megbízottjainak el kell látni. Kértük az idei évben is az üzemeltetési díj rendezését és 1,8 m Ft/ütem + Áfa összegben történő megállapítását, annak érdekében, hogy ne kelljen veszteséget elszenvedni.

Homokbánya 240 db lakás üzemeltetésével kapcsolatban a Társaság központi fűtés és meleg víz szolgáltatási tevékenysége a lakáskezeléshez kapcsolódik kiegészítő szolgáltatásként. A törvény szabályozása alapján a szolgáltatók csökkentett díjjal számolnak, mely alapján a megtakarításokat továbbadjuk a lakosság felé, így 22 m Ft tervezett bevételként és kiadásként is szerepeltetjük. Ennél magasabb összegű fűtés díjat nem valószínűsítünk, illetve **csökkenő tendenciájú fűtés díj tömeggel** tervezünk, az előző időszaki tapasztalatok alapján.

Önkormányzati megbízás alapján végezzük a **240 homokbányai lakás kezelését**, melynek bérbeadásából tervezett befolyó bevétel 71 m Ft, mely kiadásként is megtervezésre került, tekintettel arra, hogy az önkormányzati bevétel részét alkotja a bérbeadás befolyó bevétele. A tevékenységen a tulajdonos elvárásainak megfelelően nyereséget nem érvényesítünk, a beszedett esedékes bérleti díjakat pénzügyileg az Önkormányzat felé folyamatosan rendezzük, illetve beszámításra kerül sor (kompenzálás).

Homokbányai dolgozói apartmanház üzemeltetési feladatainak ellátásával (portaszolgálat, takarítás, karbantartás) **továbbra is tervezünk.**

A társaság egyéb tevékenység sorai között tüneti fel Bogács szálláshely bevételét és a szükséges karbantartási tevékenység ellátásával kapcsolatos *ca.* 1,5 m Ft összegű szakipari munkák elvégzését.

Az ágazat 2024. évre tervezett eredménye 37 m Ft összegben valószínűsíthető.

e.) Megrendelésre végzett külső vállalkozási tevékenység

Terveink alapján a lakossági partnerek számára végzett karbantartási tevékenység és egyéb külső megrendelések alapján ellátott munkák kisebb volumenben merülnek fel a tárgyidőszakban. **Előzetes programunk szerint az ágazat veszteséggel zárhatja a 2024-es évet,** ám bízunk abban hogy részt vállalhatunk az önkormányzat által kiírt bontási vagy karbantartási tárgyi munkák teljesítéseiből.

f.) Társasházkezelés

Az ingatlangazdálkodás részeként működő társasházkezelési tevékenységünket döntő részben az értékesített önkormányzati lakásokból alakult társasház közösségek szerződéses megbízásai, valamint újonnan keletkező megbízási jogviszonyok alapján végezzük. A társaság tevékenységi körén belül a társasház kezelési üzletág megerősítése rövidtávú prioritásként szerepel. **Jelenleg 48 db társasházban mintegy 1 315 db** lakás, üzlet és iroda, valamint garázs közös képviseletét látjuk el - a 2003. évi CXXXIII. társasházi törvény rendelkezései szerint-, mely magába foglalja a teljes körű ügyintézői szolgáltatást, 2024. évre az albetét szám bővülésével számolunk, tekintve, hogy a Kft. látja el a Petőfi Sándor 18-20. szám alatti társasház közös képviseletét 2024. februárjától. E tevékenység tervezett árbevétele 2024. évre 25 m Ft. **Tervünkben -3 m Ft ágazati eredményt prognosztizálunk.**

g.) Saját tulajdonú lakóingatlanok bérbeadása

Téglás utca 5. szám alatti A, BC lépcsőház és Mátis Kálmán utca 10. szám alatti lakóház tartozik a saját tulajdonú lakóingatlan hasznosítási körbe, melyet külön ágazaton mutatunk be. Általánosságban elmondható, hogy a saját tulajdonú ingatlan ágazatoknál jelentős költségnövelő tétel a biztosítási díj és az építményadó emelkedése. Mindként lakóépület esetén időszakosan megjelenő karbantartási munkák felmerülésével tervezünk a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti lakóház lakóingatlanai közül jelentősebb karbantartási munkák felmerülésével tervezünk. **Mindkét ágazat eredménye pozitív.**

2. Beruházási terv kiemelt fejlesztései, karbantartási terv

2024. évben tovább kívánja folytatni a Kft. az üzleti célú bérleményfejlesztések, valamint a székház kiadhatóságának növelése érdekében szükséges műszaki előkészületeket, mivel csak a piaci alapon működő vagyon hasznosítása teremtheti meg további fejlesztések alapjait. **Üzletvagyon-ingatlanállomány**unk állagának folyamatos fejlesztése, karbantartása szükséges. Az üzlethelyiségek jelentős része műemlék jellegű vagy felújításra szoruló épületben található, mely állapotának fenntartása érdekében ***2024. évben főként energetikai felújítások megvalósítását tervezzük.*** Üzleteinknél a hosszútávú kiadhatóság érdekében szükségessé váló (gázhálózat, villamoshálózat) korszerűsítéseit a bérlővel együttműködve kívánjuk a jövőben is megvalósítani.

További fejlesztési terv

2024. évben - *a 2022. évben megkezdett* - online ügyfélszolgálati rendszer bővítésén továbbra is aktívan dolgozunk, egyre több részleg bevonásával. Az online ügyintézési folyamat kialakítása első körben olyan ingatlankezelés folyamatait segítő digitalizált ügyfélkezelési rendszer, aminek fejlesztése a közfeladat ellátására fókuszál, a tulajdonos kötelező feladatellátásához kapcsolódik. Vállalatunk speciális igényeinek megfelelő rendszert tervezünk létrehozni, melynek végkimenetele magába foglal egy integrált rendszer kialakítását összekapcsolva a meglévő rendszereinkkel, szoftverekkel. A rendszer fejlesztése nélkülözhetetlen annak érdekében, hogy ügyfélbarát szolgáltatásaink online módon új honlapunkon keresztül is bevezetésre kerüljenek és minél szélesebb körben elérhetővé váljanak. **Az online fejlesztéseket a back end adattár kialakításával kívánjuk támogatni.**

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

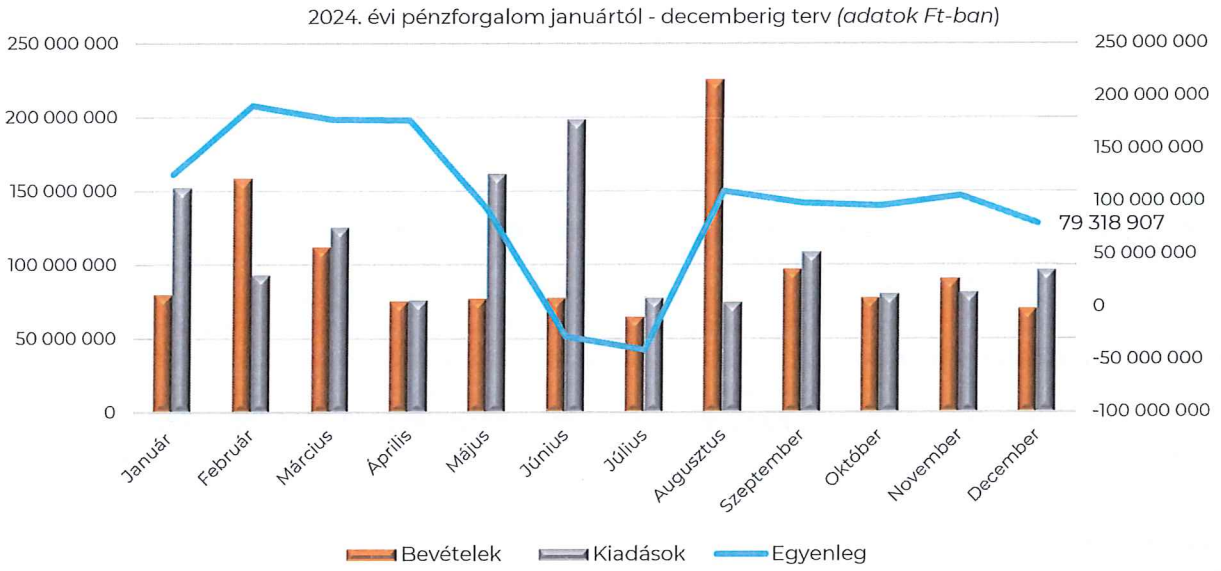
Az informatikai fejlesztésekkel összhangban tervezzük a számítógépes állomány kapacitás bővítését; valamint nyomtató korszerűsítést és informatikai hálózat végpont kiépítését, valamint az online ügyfélszolgálat bevezetésével együtt az internet sávszélességének bővítésre irányuló terveink fedezetét is szükséges megteremteni.

Továbbra is **biztosítjuk fizikai állomány részére a megfelelő mennyiségű, minőségű kézi szerszámokat,** melyek beszerzésére 2024. évben ca. 500 E Ft áll rendelkezésre.

3.Finanszírozási terv

2024. évi Üzleti tervünkben szereplő ágazatok közül **az üzlet-, iroda és egyéb helyiség és a saját tulajdonú lakásállomány hasznosítási ágazatok finanszírozzák az egyéb ágazat és a lakásgazdálkodás és a vagyonkezelés bevételei által időszakosan nem fedezett kiadásokat.** A saját tulajdonú lakásállomány és az üzletállomány bevételei fedezik a tevékenység ellátásával kapcsolatos költségeket, tehát az önfinanszírozás biztosított. **2024. évben ingatlanértékesítésből befolyó bevétellel számolunk**. Korábbi tapasztalatok alapján a Kft. likviditását jelentősen korlátozza, hogy olyan kiadások is felmerülhetnek, amelyeknek a fedezete csak későbbi időpontban keletkező bevételekből biztosított, így a folyószámlahitelkeret **100 m Ft** összegben történő megújítása 2023. évben is indokolttá vált. Az OTP Bank Nyrt. kedvező kondíciói miatt (0,5

% kamatfelár, 1 havi BUBOR kamatteher), amennyiben szükségessé válik fel is használjuk a folyószámlahitel által nyújtott biztonságot; fent kívánjuk tartani a Raiffeisen Bank Zrt-nél fennálló **20 m Ft keretösszegű folyószámlahitelkeret rendelkezésre állás**át is 2024. évben.



A Társaság hitelhez, lízinghez, kölcsönhöz kapcsolódó 2024. évi hosszú távú fizetési kötelezettségei között az idei évtől nem számol. A 2015. évben Téglás utca 5. szám alatti ingatlan felújításának finanszírozásához felvett hitel tőkerészével már nem számolunk, tekintve, hogy 2023. április 28-án lejár, visszafizetésre kerül.

Az önkormányzat és a Kft. között 2024. évben várhatóan megvalósuló jogügyletekből eredő kötelezettségek bemutatása, *tekintettel* az évente visszatérő jellegű támogatásra, ellentételezésre *vagy* ellenszolgáltatásra:

Ügylet jogcíme	Nettó összeg E Ft-ban	Bruttó összeg E Ft-ban	Megnevezése
Vagyonkezelői szerződés	26 376	33 497	Vagyonkezelési tevékenység dologi kiadásai
Vagyonkezelői szerződés alapján végzett telekkialakítás	-	-	Vagyonkezelt ingatlanok telekkialakítási munkái
Megbízási díj I., II. ütem	33 024	41 940	Homokbánya lakások működtetési költsége
Közszolgáltatási szerződés	68 000	68 000	Támogatási szerződés
Vállalkozási szerződés	182 292	231 511	Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítása
Homokbánya apartmanház üzemeltetés	44 000	55 880	3 db szerződés (takarítás, portaszolgálat fenntartása, karbantartás)
Egyéb megrendelések	12 371	15 711	Kötelezettség vállalás alapján
ÖSSZESEN:	**366 062**	**446 539**	

Az önkormányzat Mötv. 13. §-a (1) bekezdés 9. pontja alapján a kötelezően ellátandó lakás és helyiséggazdálkodási feladattal kapcsolatban az önkormányzat felhatalmazása alapján a bérlőkkel megkötött visszterhes szerződésekből eredő szerződéses állomány bemutatása, rendelet alapján érvényesített bevétel (*közvetett*):

Ügylet jogcíme	Nettó összeg Ft-ban	Bruttó összeg Ft-ban	Megnevezése
Közszolgáltatási szerződés alapján a bérlőkkel megkötött szerződéses állomány bevételének összege	220 097	220 097	Közszolgáltatási szerződés hatálya alá tartozó bérlemények lakbérbevétele
Felvonók működtetésével kapcsolatos bevétel	11 284	11 284	Önkormányzati tulajdonú tömbházakban lévő felvonók működtetési bevétele
2023.07.01-től - Kapunyitás és kaputelefon-biztosítás árbevétele	5 796	5 796	Kapunyitás és kaputelefon bizosítás árbevétele
2023.07.01-től - Közös költség bevétele (lakóház)	19 028	19 028	Közösköltség bevétele
2023.07.01-től - Közös költség bevétele (egyéb ingatlanok)	20 223	20 223	Közösköltség bevétele
Hidegvíz - és melegvíz ellátás és csatornadíj használat biztosítás árbevétele	7 886	7 886	Hidegvíz - és melegvíz ellátás és csatornadíj használat biztosítás árbevétele
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó éves szerződéses állomány	71 969	71 969	Homokbánya 240 db lakóingatlan bérbeadása
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó központi fűtés és melegvíz szolgáltatás	22 716	22 716	Homokbánya 240 db lakóingatlan fűtés és melegvíz szolgáltatása
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó kaputelefon szolgáltatás	4 657	4 657	Homokbánya 240 db lakóingatlan kaputelefon
Homokbánya területén lévő 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlan bérbeadásához kapcsolódó közös költség szolgáltatás	10 294	10 294	Homokbánya 240 db lakóingatlan közös költség
Vagyonkezelés hatálya alá sorolt ingatlanok haszon és egyéb bérbeadása	11 143	14 152	Haszonbér bevétele
ÖSSZESEN:	**405 093**	**408 102**	

4.Kintlévőségkezelési, behajtási tevékenységterv

A bruttó belföldi vevő állomány növekedésével számolunk 2024 év végére. A vevő követelésállomány csökkentése érdekében havi rendszereséggel egyenlegközlőket és fizetési felszólításokat küldünk a tartozással rendelkező részére összeghatártól függetlenül. Személyes megkereséssel is élünk, ezen túl csak akkor hosszabbítjuk a bérlő szerződését, ha tartozással nem rendelkezik. A bérleti díjon felül a közüzemi igazolások megléte is fontos a hosszabbítás esetén. Hasznos informatikai fejlesztésnek bizonyul majd a folyamat ellenőrzött követelés kezelő rendszer bevezetése és alkalmazása.

Üzletek kintlévőségének alakulása
Társaságunk törekszik az üzletbérlemények folyamatos nyomon követésére a bérleti jogviszony fennállása, illetve a megszüntetése során, a bérleti szerződésben és a vonatkozó rendeletekben meghatározott jogok és kötelezettségek betartása és érvényesítése érdekében.

Az üzletek év végi követelésállományának kismértékű emelkedését prognosztizáljuk. Az üzletvagyon bérbeadásának, számlázási és díjbeszedési ügyrend folyamatának szabályozásához készített utasítás szerinti ügyvédi felszólítások következetes kiküldése, nemfizetés esetén a felmondás kezdeményezése, illetve a bérlőkkel történt személyes egyeztetések a tartozás rendezésének mikéntjéről, kedvezően hatottak a fizetési morálra.

Lakossági kintlévőségek behajtására tervezett intézkedések

A KIK-FOR Kft. a tulajdonában, működtetésében és vagyonkezelésében lévő valamennyi ingatlan tekintetében a lejárt követelések behajtása érdekében a következő végrehajtási folyamatokat alkalmazza a kintlévőségkezelési szabályzat alapján:

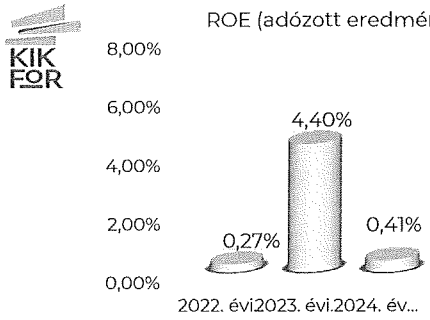
- Egyenlegközlő kiküldése negyedévente, amely felhívást tartalmaz a fizetési kötelezettség 8 napon belül történő kiegyenlítésére.
- A hátralékos bérlőket az írásbeli felszólítást megelőzően – amennyiben rendelkezünk telefonszámmal – végrehajtási ügyintézőnk felkeresi.
- A tartozások mihamarabbi kiegyenlítése céljából évente egyszer részletfizetést biztosítunk a nehéz anyagi helyzetbe kerülőknek abban az esetben, ha az ügyfél fizetési hajlandóságot mutat.
- A lakossági kintlévőség összegét kedvezően csökkenti, hogy a tulajdonos önkormányzattal együttműködve külön megállapodás alapján az arra rászorult bérlők lakhatási- és adósságrendezési támogatásban részesülnek. A 2016-os évtől kezdődően az előző évekhez képest csökkent a folyósított támogatás összege. Bérlőink javarészt lakhatási támogatást vesznek igénybe.
- A kéthavi, de legalább 30 E Ft-ot elérő díjtartozókat havonta tértivevényes levélben felszólítjuk a tartozás 8 napon belül történő kiegyenlítésére, valamint tájékoztatjuk őket, hogy nemfizetés esetén az aktuális tartozást követő hónap utolsó napján a szerződését – *hivatkozva a 1993. évi LXXVII. tv. 25. § (1) – (5) bekezdésére* – felmondjuk.
- Fokozott figyelmet fordítunk a 2015. november előtt kötött határozatlan idejű, vagy a több évre szóló bérleti szerződések felmondására, amennyiben a bérlő többszöri felszólításunk ellenére sem jelentkezik, vagy elérhetőségével nem rendelkezünk. Gyakori, hogy ezen bérlőink a közüzemi szolgáltatók felé is tartozást halmoznak fel. Megakadályozva a bérleményen a további hátralék gyarapodását, a lakás kiürítése iránt az illetékes bíróságnál pert kezdeményezünk. A per kezdeményezésére nem kerül sor, amennyiben a bérlő igazolásokkal (nem áll fenn hátraléka sem a KIK-FOR Kft., sem a közüzemi szolgáltatók felé) alátámasztva kérelmezi, hogy bérleti jogviszonyát meg kívánja tartani.
- A határozott időre kötött lakásbérleti szerződések esetén a meghatározott idő lejártát követő 60 napon belül a bérbeadó nemperes eljárásban kérheti a lakás kiürítését, a bíróság gyorsított eljárásban hozza meg a határozatát a lakás kiürítésének foganatosítására, rövid határidő megjelölésével (kb. 4-6 hónap).

A társaság 2024. évi tervezett összes kintlévőségének nagysága valószínűsíthetően 7 m Ft értékvesztés elszámolása mellett, tervezetten 36 m Ft mérlegértéken szerepel.

5.Pénzügyi terv

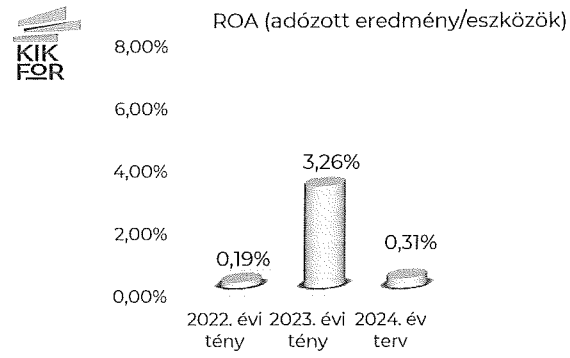
A Kft. vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének bemutatása

2024. évben a Társaság vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének bemutatására szolgáló mutatószámok alacsony értékeket jeleznek, összhangban a Kft. által végzett közfeladat ellátási kötelezettséget jelentő lakáságazati tevékenységgel.

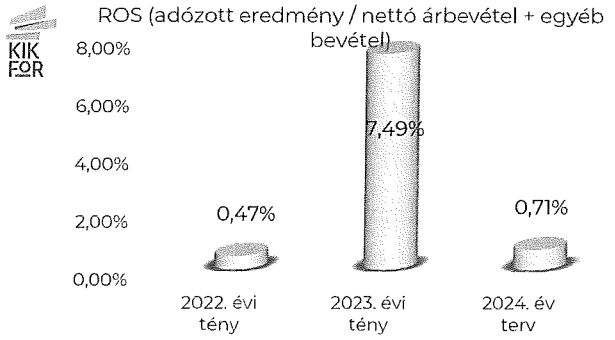


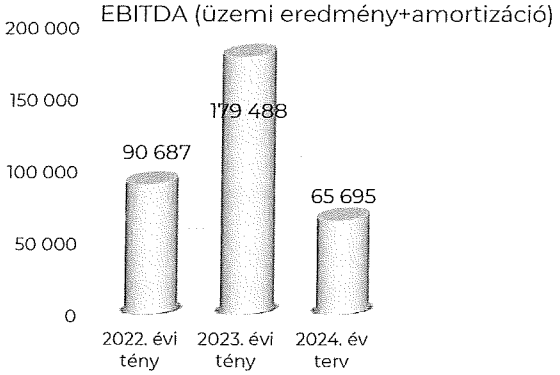
A tőke hatékonysága (ROE) az előző évi értékhez képest növekedést mutat. A mutató ismerteti, hogy a Kft. az adózott eredményéből milyen mértékkel gyarapította saját tőkéjét. 2024 évi tervünk alapján 0,41 %-os értéket jelez.

Az eszközarányos jövedelmezőség mutató (ROA) a lekötött eszközök működtetésének hatékonyságát jelzi, melynek értéke csökken majd az időszak végére, a bázis évivel megegyező volumenű ingatlan értékesít nem tervez a Kft.



Az árbevétel arányos jövedelmezőség (ROS) a költséggazdálkodás színvonalát mutatja meg. A bevételek fokozása és a ráfordítások keretek között tartása kiemelt cél a gazdálkodás során. A 2024. évi Üzleti terv tervezet szerinti 0,71 % várható.





Az **EBITDA mutató** - *üzemi eredmény + amortizáció* - a tevékenység jövedelemtermelő képességét fejezi ki. 2024. évre csökkenő 65 695 E Ft EBITDA értéket valószínűsítünk az üzemi, üzleti eredmény 10 267 E Ft-os tervezett összege miatt, illetve az értékcsökkenés elszámolását is kisebb mértékben terveztük.

Az **értékesítés nettó árbevételét** 2024. évre 1 086 062 E Ft összegben tervezzük.
Aktivált saját teljesítmények értékével 2024. évben -216 E Ft-tal tervezünk.

Az **egyéb bevételek** értéke 2024. évben 157 095 E Ft. A Téglás utca 5. szám alatti BC épület bérlőkijelölési jog értékesítésének egyéb bevételén túl a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti ingatlanhoz kapcsolódó bérlőkijelölési jog bevételével is számolunk, mely 2019. május 1. napjától induló bérleti időszakhoz kapcsolódóan merül fel, ezen felül az ingatlanértékesítések bevételével tervezünk és közfeladat ellátásához kapcsolódó támogatási igénnyel.

Az **anyagjellegű ráfordítások** esetén 652 353 E Ft ráfordítás felmerüléssel tervezünk.

A **személyi jellegű ráfordítások** értékét 477 116 E Ft összegben prognosztizáljuk, számolunk bérfejlesztéssel, jutalommal és prémiummal is az üzleti évre.

Az **értékcsökkenés** összege 55 m Ft összegben prognosztizálható.

Az **egyéb ráfordítások** 48 m Ft összegének nagyobb részét a KMJV részére fizetendő helyi adó ráfordítások iparűzési adó és a megemelkedett építmény adó teszik ki. Terv szinten mindösszesen 7 m Ft értékben kalkuláltunk értékvesztést a bérlők által felhalmozott bérleti díj hátralékok - várhatóan be nem folyó - összegére, figyelembe véve a Számviteli törvény és a belső szabályozás Számviteli Politika - előírásait.

Az **üzemi tevékenység eredménye 2024. évben 10 267 E Ft-ban várható.**

A **pénzügyi műveletek eredménye** 770 E Ft lesz várhatóan.

Adózás előtti 2024. évi tervezett eredmény 11 037 E Ft, míg a tervezett adózott eredmény 8 799 E Ft.

6. Vagyon összetétel

A befektetett eszközállomány 2024. évi várható értéke **2 596 839 E Ft.** A közfeladat ellátási tevékenység végzésével kapcsolatban előírt, tanúsítvánnyal rendelkező iratkezelési rendszer további fejlesztéseinek megvalósítása miatt emelkedik az alapítás átszervezés értéke. A tárgyi eszközök között személy gépjármű beszerzésével és „telephely" fejlesztéssel tervezünk**. A Kft. legnagyobb vagyoneleme a tárgyi eszközök között szereplő ingatlanállomány.**

További részesedésszerzéssel nem tervezünk 2024. évi üzleti tervünkben.

A forgóeszköz állomány várható értéke **124 529 E Ft.** A tervezett érték legjelentősebb tételét a pénzeszközök és az elhatárolások alkotják. A pénzeszközök összegében jelentős csökkenéssel számolunk, figyelemmel a tervezett fejlesztésekre.

A 2024. évi mérlegfőösszeg **2 795 637 E Ft**.

A tervezett saját tőke értéke (*a jegyzett tőke változatlansága mellett*) **2 144 559 E Ft**, melyre hat az eredménytartalék, a tőketartalék és lekötött tartalék és az adózott eredmény terv összege.

A tárgyi felújítási munkák teljesítését követő garanciális kötelezettségekre képzett 5 717 E Ft-ot céltartalékként szerepeltjük.

A kötelezettségek összegét **418 838 E Ft** összegben tervezünk, a hosszú lejáratú kötelezettség összege a vagyonkezelési tevékenységbe kapott földterületek számának emelkedésével, azok értéke is növekszik, melyeket ezen a mérleg soron szükséges szerepeltetni. A rövid lejáratú kötelezettség csökkenése prognosztizálható, mivel a hitel hosszú lejáratú törlesztő részlete 2023. évben megszűnt. Kötelezettségek között 2023 évben esedékes részt rövid lejáratúként szerepeltetjük a lízingek tőkerészét és a 2025. augusztus 31. napjáig a Városi Útfenntartási Eszközök Kft. és Városi Zöld Eszköz Kft. számára fizetendő pénzbeli hozzájárulást mutatjuk ki.

7. Aránymutatók alakulása

Kalkulációink szerint a cég likviditásának fenntartása 2024. évben is folyamatosan biztosítható.

adatok E Ft-ban és %-ban

Jövedelmezőségi mutatók					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	ROE - Saját tőke jövedelmezősége (%)	Adózott eredmény / Saját tőke	8 799	2 144 559	0,41%
2.	ROA - Eszközarányos jövedelmezőség (%)	Adózott eredmény / Összes eszköz	8 799	2 795 637	0,31%
3.	ROS - Árbevétel arányos jövedelmezőség (%)	Adózott eredmény / Nettó árbevétel + Egyéb bevételek	8 799	1 243 157	0,71%
4.	Eszközök jövedelem termelő képessége	Üzemi tevékenység eredménye / Összes eszköz	10 267	2 795 637	0,37%
5.	Élőmunka jövedelmezősége (%)	Adózott eredmény / Személyi jellegű ráfordítás	8 799	477 116	1,84%
6.	Egy főre jutó adózott eredmény	Adózott eredmény / Átlagos állományi létszám	8 799	66,4	133
7.	Élőmunka termelékenysége	Nettó árbevétel / Átlagos állományi létszám	1 086 062	66,4	16 356
8.	Eredményszerkezeti mutató (%)	Üzemi tevékenység eredménye / Adózás előtti eredmény	10 267	8 799	116,68%
Hatékonysági mutatók					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Összes eszköz forgása	Nettó árbevétel / Összes eszköz	1 086 062	2 795 637	38,85%
2.	Forgó eszközök forgása	Nettó árbevétel / Forgóeszközök - Értékpapírok	1 086 062	124 529	872,14%
3.	Befektetett eszközök forgása	Nettó árbevétel / Befektetett eszközök	727 081	2 596 839	28,00%
4.	Vevők forgási ideje napokban	(Vevők tartozása / Nettó árbevétel) / 181	35 982	1 086 062	12,09
5.	Szállítók forgási ideje napokban	(Szállítók követelése + Váltótartozások)/ Anyagjellegű ráfordítások / 365	712 486	365	1952
Tőkeszerkezeti és eladósodottsági mutatók					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Tőkeellátottsági mutató (%)	Saját tőke / Összes eszköz	2 144 559	2 795 637	76,71%
2.	Eladósodottsági mutató (%)	Kötelezettségek / Összes eszköz	418 838	2 795 637	14,98%
3.	Nettó forgótőke ellátottság (%)	(Forgóeszközök - Rövid lej. kötelezettségek) / Forgóeszközök	-92 807	124 529	-74,53%
4.	Likviditási mutató	Forgóeszközök / Rövid lej. kötelezettségek	124 529	217 336	57,30%

5.	Gyorsarány mutató (likviditási mutató)	(Forgóeszközök - Készletek) / Rövid lej. kötelezettségek	123 969	217 336	57,04%
6.	Adósságszolgálati fedezet	(Adózott eredmény + ÉCS + Hosszú lej. hitelek kamatai) / (Hosszú lej. hitelek törlesztése + Hosszú lej. hitelek kamatai)	64 227	1 640	3916,83%
7.	Kamatfedezeti mutató	Üzemi tev. eredmény / Fizetett kamatok	10 267	822	1249,03%
8.	Tőkeszerkezet	Idegen tőke / Összes forrás	418 838	2 795 637	14,98%
Egyéb mutatók					
	Megnevezés	Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Röv. lej. hitelek aránya a forgóeszközökhöz (%)	Rövid lej. hitelek / Forgóeszközök	0	124 529	0,00%
2.	Röv. lej. hitelek aránya az árbevételhez (%)	Rövid lej. hitelek / Nettó árbevétel	0	1 086 062	0,00%
3.	Tőkevisszaforgatás mértéke (%)	Adózott eredmény / Saját tőke	8 799	2 144 559	0,41%

A **tőke szerkezet mutató** értéke 14,98 %-os, az idegen tőke aránya az összes forráshoz képest szinte változatlan.

A Kft. **likviditási gyorsráta mutató**ja 57,04 %-os értékű; érezteti hatását a 2024. évben várható fejlesztések cash-flow igénye. A Társaság pénzügyi helyzete 2024. évben is várhatóan kielégítően alakul, bár az év végi pénzkészlet állománya csökkenő mértékű. Szállítóink jelentős részével 15-30 napos fizetési feltételekben állapodunk meg, és mivel minden esetben a határidőre rendezzük azokat, a szállítók pénzügyi teljesítése megvalósul.

Bevételeink realizálódását biztosítja, hogy mind a lakossági, mind az üzletágazat lejárt kintlévőségére fokozottan figyelünk, személyes kapcsolatfelvételt biztosítunk bérlőinek. Nem hagyható figyelmen kívül azonban, hogy a lakossági önkormányzati bérlakás bevételeiből az elmúlt években évente 4-5 % arányú, körülbelül 2-3 m Ft nem folyt be. Mindent megteszünk a tendencia változtatása érdekében, de a bérlők fizetési moráljának változtatásában szerepet játszik a koronavírus terjedésének gazdasági hatásai.

A 2024. évi Üzleti tervünkben az üzletágazat kintlévőség összegének stagnálásával számolunk, mivel személyes kapcsolatfelvétellel útján azonnal érdeklődünk az esetlegesen megjelenő tartozás pénzügyi rendezése iránt.

Adófizetési kötelezettségeinket a helyi és a központi költségvetés részére folyamatosan, határidőre teljesítjük továbbra is.

Ágazatonkénti tervek, célkitűzések (szakmai tevékenység ismertetése, piaci környezet bemutatása, bevételekre-költségekre ható főbb tényezők, kockázati tényezők)

A Kft. szerteágazó szolgáltatási tevékenységeket folytat eltérő piaci viszonyok közt.

A Társaság versenypiaci körülmények között végzi az üzlet és a székház ingatlanvagyon bérbeadását, saját tulajdonú lakások bérbeadását, a társasházkezelési feladatok ellátását, társasházak, a magánszemélyek részére végzett kisebb volumenű ingatlankarbantartási tevékenységét. E tevékenységek során nyereséget realizál. Kockázatot jelent ugyanakkor, hogy a kivitelezési megbízások mennyiségét, hozamát, az üzletek bérleti díját, társasházak képviseleti díját a kereslet-kínálat törvényei nagymértékben meghatározzák. Ennek ismeretében a kockázatok ellensúlyozását a minél több kivitelezési megbízás elnyerése, a kedvező konstrukciójú üzlet bérbeadások, az egyre magasabb színvonalú társasházképviseleti és egyéb szolgáltatások biztosíthatják.

Önkormányzati megbízás, hosszú távú szerződések, kiszámítható körülmények között valósulnak meg az önkormányzati lakásüzemeltetési, felújítási feladatok, a vagyonkezelésbe kapott ingatlanok ellátására irányuló tevékenységek. Ezen ágazatok elmaradt nyereségét a nyereségorientált ágazatok ellentételezik.

E területek esetében a feladatok ellátását az állami, önkormányzati vagyonnal történő felelősségteljes, hatékony gazdálkodás biztosíthatja, melyet rendkívül körültekintően, a

szerteágazó jogszabályi előírásoknak való maximális megfeleléssel kell végezni a kockázatok minimalizálása érdekében.

Összefoglalás

2024. évi tervünk készítésének időpontjában rendelkezésre álló információkon alapulva állítottuk össze a KIK-FOR Kft. Üzleti tervét, figyelemmel a Kft. gazdálkodását befolyásoló ismert folyamatokra. A terv gazdasági környezet és alkalmazott peremfeltételek részében bemutatjuk az inflációs előrejelzést. Óvatos szcenáriónkban számolunk a saját tulajdonú ingatlan hasznosítással esetén bérleti díj emeléssel. Az üzletek esetén intenzív bérlőcserékkel nem, sőt növekvő kihasználtsággal tervezünk. Fontos kiemelni, hogy az önkormányzati tulajdonú lakossági ügyfelek irányába érvényesítendő bérleti díj emeléssel nem tervezünk.

2024. évi tervünkben általánosságban megállapítható, hogy a tervezett árbevételt a főbb ágazatoknál a bázissal közel azonos, a külső vállalkozási munkák esetén kisebb mértékben tervezzük. A vagyonkezelési tevékenységnél nem szerepeltetünk telek kialakításokkal összefüggésben végzett tevékenység bevételével és kiadásával. A költségek tekintetében az anyagjellegű ráfordításoknál a bázis évitől magasabb összegben kalkulálunk, azonban felújítási, karbantartási megrendelések kisebb volumenével számolunk. Tervünkben összegében a bázishoz viszonyítva közel ugyanannyi, ám lakóingatlan darab szám vonatkozásában kevesebb karbantartást lesz lehetőségünk elvégezni. A személyi jellegű ráfordításoknál átlagos 12,0%-os, differenciált, bruttó alapbér emelésre irányuló tervet szerepeltetünk, hangsúlyozzuk, hogy az emelkedő inflációs hatások miatt, így annak reálértéke a bázis évi alatt marad. Továbbra is megemlítjük, hogy a tervezett bérfejlesztést követően is lemaradás fog mutatkozni a Kft. bruttó alapbéreinek tekintetében, mivel 2016. év óta minden évben a nemzetgazdasági átlagos bruttó bérfejlesztés alatt valósult meg a Kft.-nél végrehajtott bérfejlesztés mértéke, melyet *csak és kizárólag* több év alatt megvalósuló ütemezett bruttó bér emeléssel lehetne az országos és megyei átlag szerinti mértéket is figyelemebe véve kiigazítani, ennek azonban likviditási korlátai adódhatnak, amennyiben a bérleti díj bevételek emelésére nem kerül sor. Üzleti tervünk nem tartalmaz csökkentett munkaidős foglalkoztatásra irányuló tervet. Az időszak végére pozitív eredmény tervvel kalkulálunk.

A tulajdonosi szemléletet tükröző ingatlankezelést, vagyongazdálkodást és a városfejlesztési feladatokat belső tartalékaink folyamatos feltárásával, felhasználásával kiemelt feladatnak tekintjük. Az ágazatok működtetéséhez a likvid tőke biztosításra kerül. Az év során a cég fizetőképessége, pénzügyi helyzete fenntartható.

Tevékenységeink jellege és fontossága az önkormányzattal való fokozott együttműködést tesz szükségessé ebben az évben is. Feladataink megvalósítása és céljaink elérése folyamatos takarékossági intézkedéseket követel meg a cégvezetéstől és valamennyi dolgozótól, ezzel biztosítva a tulajdonos elvárásainak megfelelő hatékony vagyongazdálkodást.

Nagy Gábor Tibor
Ügyvezető igazgató

Eredménykimutatás
(Összköltség eljárással)
2024. év Üzleti terv

adatok E Ft-ban

Tétel-szám	Tétel megnevezése	2022. év TÉNY	2023. év TÉNY	2024. évi TERV	Index 2024. évi TERV/ 2023. évi Tény
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 068 714	1 036 944	1 086 062	104,74%
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	0		0	
I.	**Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)**	**1 068 714**	**1 036 944**	**1 086 062**	104,74%
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-2 323	-607	-216	35,58%
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	896	1 863	0	0,00%
II.	**Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)**	**-1 427**	**1 256**	**-216**	-17,20%
III.	**Egyéb bevételek**	**117 434**	**217 262**	**157 095**	72,31%
	Ebből: visszaírt értékvesztés	*5 876*	*2 944*	*2 495*	84,75%
05.	Anyag- és energiaköltség	137 363	53 065	107 094	201,82%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	478 859	410 210	483 446	117,85%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	14 257	17 516	20 013	114,26%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	377	98	26,07%
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	25 743	30 854	41 701	135,16%
IV.	**Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)**	**656 222**	**512 022**	**652 353**	127,41%
10.	Bérköltség	313 161	386 585	403 092	104,27%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	26 856	34 929	21 102	60,41%
12.	Bérjárulékok	35 433	45 275	52 922	116,89%
V.	**Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. +12.)**	**375 450**	**466 789**	**477 116**	102,21%
VI.	**Értékcsökkenési leírás**	**63 169**	**61 918**	**55 428**	89,52%
VII.	**Egyéb ráfordítások**	62 362	**97 163**	**47 777**	49,17%
	Ebből: értékvesztés	*11 162*	*14 868*	*7 069*	47,55%
A.	**ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE** (I. ± II. + III. - IV. - V. - VI. - VII.)	**27 518**	**117 570**	**10 267**	8,73%
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0		0	
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0		0	
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek	0		0	
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	2 441	6 527	1 139	17,45%
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0		0	
VIII.	**Pénzügyi műveletek bevételei (13. + 14. + 15. + 16. + 17.)**	**2 441**	**6 527**	**1 139**	17,45%
18.	Részesedésekből származó ráfordítások	0		0	
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások	0		0	
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	2 988	1 075	369	34,33%
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott bankkölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0	18 565	0	0,00%
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0		0	
IX.	**Pénzügyi műveletek ráfordításai (18. + 19. + 20.+ 21.+22.)**	**2 988**	**19 640**	**369**	1,88%
B.	**PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)**	**-547**	**-13 113**	**770**	-5,87%
C.	**ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A. ±B.)**	**26 971**	**104 457**	**11 037**	10,57%
X.	**Adófizetési kötelezettség**	21 364	10 554	2 238	21,21%
X/1.	Halasztott adókülönbözet			0	
D.	**ADÓZOTT EREDMÉNY (±C. - X. ±X/1.)**	**5 607**	**93 903**	**8 799**	

KIK FOR

Mérleg TERV
AKTÍVÁK
2024. év Üzleti terv

1.b. számú melléklet

adatok E Ft-ban

Sor-szám	Tétel megnevezése	2022. évi TÉNY	2023. évi TÉNY	2024. évi TERV	Index % 2024. évi TERV/ 2023. évi Tény
A.	**A. Befektetett eszközök**	**2 638 239**	**2 592 370**	**2 596 839**	**100,2%**
I.	**I. IMMATERIÁLIS JAVAK**	**8 403**	**12 144**	**16 119**	**132,7%**
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	4 209	9 083	14 083	155,0%
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0			
3.	Vagyoni értékű jogok	4 194	3 061	2 036	66,5%
4.	Szellemi termékek	0			
5.	Üzleti vagy cégérték	0			
6.	Immateriális javakra adott előlegek	0			
7.	Immateriális javak értékhelyesbítése	0			
II.	**II. TÁRGYI ESZKÖZÖK**	**2 055 936**	**2 007 324**	**2 007 818**	**100,0%**
1.	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 009 130	1 965 622	1 971 177	100,3%
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	17 334	16 124	16 199	100,5%
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	24 983	25 553	20 442	80,0%
5.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	4 489	25	0	
6.	Beruházásokra adott előlegek	0			
7.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0			
III.	**III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK**	**573 900**	**572 902**	**572 902**	**100,0%**
1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	561 600	560 602	560 602	100,0%
2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0			
5.	Egyéb tartós részesedés	12 300	12 300	12 300	100,0%
7.	Egyéb tartósan adott kölcsön	0			
8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0			
9.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0			
IV.	**Halasztott adókövetelés**			**0**	
B.	**B. Forgóeszközök**	**246 845**	**236 722**	**124 529**	**52,6%**
I.	**I. KÉSZLETEK**	**3 862**	**1 112**	**560**	**50,4%**
1.	Anyagok	2 737	655	250	38,2%
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	823	216	0	
4.	Késztermékek	0			
5.	Áruk	302	241	310	128,6%
6.	Készletekre adott előlegek	0			
II.	**II. KÖVETELÉSEK**	**52 603**	**37 028**	**44 374**	**119,8%**
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	43 930	28 316	35 982	127,1%
2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0			
5.	Váltókövetelések	0			
6.	Egyéb követelések	8 673	8 712	8 392	96,3%
III.	**III. ÉRTÉKPAPÍROK**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**
IV.	**IV. PÉNZESZKÖZÖK**	**190 380**	**198 582**	**79 595**	**40,1%**
1.	Pénztár, csekkek	253	152	276	181,6%
2.	Bankbetétek	190 127	198 430	79 319	40,0%
C.	**C. Aktív időbeli elhatárolások**	**140 926**	**55 565**	**74 269**	**133,7%**
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	133 488	52 281	71 608	137,0%
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	7 438	3 284	2 661	81,0%
3.	Halasztott ráfordítások	0			
	ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	**3 026 010**	**2 884 657**	**2 795 637**	**96,9%**

KIK FOR

Mérleg TERV
PASSZÍVÁK
2024. év Üzleti terv

1. c. számú melléklet

adatok E Ft-ban

Sor-szám	Tétel megnevezése	2022. évi TÉNY	2023. évi TÉNY	2024. évi TERV	Index % 2024. évi TERV/ 2023. évi Tény
D.	**D. Saját tőke**	**2 041 858**	**2 135 760**	**2 144 559**	**100,4%**
I.	I. JEGYZETT TŐKE	1 574 990	1 574 990	1 574 990	100,0%
	Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	*0*			
II.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	*0*			
III.	III. TŐKETARTALÉK	27 519	27 519	27 519	100,0%
IV.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	353 026	405 589	498 348	122,9%
V.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	80 716	33 759	34 903	103,4%
VI.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	*0*			
VII.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	5 607	93 903	8 799	9,4%
E.	**E. Céltartalékok**	**23 841**	**5 717**	**5 717**	**100,0%**
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	23 841	5 717	5 717	**0,0%**
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	*0*			
3.	Egyéb céltartalék	*0*			
F.	**F. Kötelezettségek**	**601 905**	**425 300**	**418 838**	**98,5%**
I.	**I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK**	**0**	0	**0**	**0,0%**
II.	**II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK**	**132 337**	**124 927**	**201 502**	**161,3%**
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	*0*			
2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	*0*			
3.	Tartozások kötvénykibocsátásból	*0*			
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	5 704	1 552	0	0,0%
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	*0*			
6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	*0*			
7.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló váll. szemben		6 200		
9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	120 433	117 175	201 502	172,0%
10.	Halasztott adókötelezettség			0	
III.	**III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK**	**469 568**	**300 373**	**217 336**	**72,4%**
1.	Rövid lejáratú kölcsönök	0			
	- ebből: az átváltoztatható és változó kötvények	0			
2.	Rövid lejáratú hitelek	15 674	4 030	0	0,0%
3.	Vevőktől kapott előlegek	128 238	31 210	45 625	146,2%
4.	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból (szállítók)	170 248	81 444	60 133	73,8%
5.	Váltótartozások	0			
7.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló váll-ban		3 100	6 200	200,0%
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	155 408	180 589	105 378	58,4%
G.	**G. Passzív időbeli elhatárolások (104. - 106. sorok)**	**358 406**	**317 880**	**226 523**	**71,3%**
1.	Bevételek paszív időbeli elhatárolása	237 942	195 339	155 674	79,7%
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	34 494	38 654	14 955	38,7%
3.	Halasztott bevételek	85 970	83 887	55 894	66,6%
	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	**3 026 010**	**2 884 657**	**2 795 637**	**96,9%**

ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSKEZELÉSI ÁGAZAT
(Közszolgáltatási szerződés 1. számú mellékletében szerepelő ingatlanok)
2024. év Terv

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022. év	2023 év	2024. évi	2024. évi TERV/ 2023. évi Tény
	Tény	Tény	TERV	%
Lakásbérleményből származó bevétel	230 434	224 627	220 097	97,98%
Felvonó használat bevétele	11 241	12 365	11 284	91,26%
Víz- és csatornadíj, áram közvetített szolg.	10 334	10 911	7 886	72,27%
Külön szolgáltatási díj (üzemeltetési hzj.díj)	31 098	15 876		0,00%
Kapunyitás -kaputelefonnal rendelkezőknél	0	3 522	5 796	164,58%
Közös költség (lakóház)	0	8 321	19 028	228,68%
Közös költség (közvetített)	0	10 382	20 223	194,79%
Önkormányzati ingatlanok felújítása	20 972	10 243	182 292	1779,67%
Megrendelésre végzett karbantartás	25 142	81 764	2 569	3,14%
Értékesítés nettó árbevétele	**329 221**	**378 011**	**469 176**	124,12%
Saját termelésű készletek állományváltozása	-651	**0**	0	0,00%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	**0**	0	0,00%
Aktivált saját teljesítmények értéke	**-651**	**0**	**0**	**0,00%**
Követelések visszaírt összege	4 332	1 124	1 215	108,10%
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	1 799	1 230	1 634	132,85%
Költségvetésből kapott (munkaerőpiaci) támogatás	0	1 374	0	0,00%
Óvadékból származó bevétel, egyéb bevétel, káresemény	4 054	3 162	896	28,35%
Önkormányzati támogatás	29 853	73 273	68 000	92,80%
Egyéb bevételek	**40 038**	**80 163**	**71 745**	89,50%
Ebből: visszaírt értékvesztés	*4 332*	*1 124*	0	0,00%
Anyagköltség	33 332	38 009	48 900	128,65%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	109 489	149 479	298 963	200,00%
Egyéb szolgáltatások értéke	2 039	1 968	4 500	228,66%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	12 269	20 803	31 366	150,78%
Anyagjellegű ráfordítások	**157 129**	**210 259**	**383 729**	182,50%
Bérköltség	132 060	153 918	169 530	110,14%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	11 028	12 511	11 811	94,40%
Bérjárulékok	14 967	17 182	22 039	128,27%
Személyi jellegű ráfordítások	**158 055**	**183 611**	**203 380**	110,77%
Értékcsökkenési leírás	5 356	5 385	3 540	65,74%
Egyéb ráfordítások	12 079	17 293	5 107	29,53%
Ebből: értékvesztés	*3 226*	*10 781*	*3 226*	29,92%
Általános költség	**47 051**	**75 577**	**74 742**	98,90%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	**-11 062**	**-33 951**	**-129 577**	381,66%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	857	
Pénzügyi műveletek ráfordításai	105	287	203	70,75%
Pénzügyi műveletek eredménye	**-105**	**-287**	654	-227,85%
Adózás előtti eredmény	**-11 167**	**-34 238**	**-128 923**	376,55%

ÜZLET-, IRODA ÉS EGYÉB HELYISÉG HASZNOSÍTÁSI ÜZLETVAGYON ÁGAZAT
2024. év Terv

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022. év Tény	2023 év Tény	2024. évi TERV	2024. évi TERV/ 2023. évi Tény %
Üzletbérleményből származó bevétel	221 301	238 082	246 197	103,41%
Terület bérbeadásból származó bevétel	1 153	910	780	85,75%
Közvetített szolgáltatás tovább számlázás	8 260	8 858	7 595	85,74%
Egyéb bérbeadás	7 043	7 861	8 542	108,67%
Értékesítés nettó árbevétele	**237 757**	**255 711**	**263 114**	102,90%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	603	0	0	
Aktivált saját teljesítmények értéke	**603**	**1 246**	**0**	0,00%
Egyéb bevételek (káresemény, kártérítés, óvadék, támogatás bevétele)	5 252	26 425	3 658	13,84%
Egyéb bevételek	**5 252**	**26 425**	**3 658**	13,84%
Ebből: visszaírt értékvesztés	*295*	**158**	*0*	0,00%
Anyagköltség	9 913	14 295	6 980	48,83%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	38 822	52 901	35 251	66,64%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 275	2 887	2 546	88,19%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	11 596	4 972	8 317	167,28%
Anyagjellegű ráfordítások	**61 606**	**75 055**	**53 094**	70,74%
Bérköltség	35 504	46 698	55 753	119,39%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 539	3 254	1 950	59,93%
Bérjárulékok	2 574	4 098	7 248	176,86%
Személyi jellegű ráfordítások	**40 617**	**54 050**	**64 951**	120,17%
Értékcsökkenési leírás	19 283	19 444	18 528	95,29%
Egyéb ráfordítások	16 696	11 730	13 559	115,59%
Ebből: értékvesztés	*6 169*	*538*	*511*	94,98%
Általános költség	**16 775**	**28 673**	**17 140**	59,78%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	**88 635**	**94 430**	**99 501**	105,37%
Pénzügyi műveletek bevételei	*0*	0	*0*	
Pénzügyi műveletek ráfordításai	*38*	109	*46*	42,27%
Pénzügyi műveletek eredménye	***-38***	**-109**	***-46***	42,27%
Adózás előtti eredmény	***88 597***	**94 321**	**99 455**	105,44%

VAGYONKEZELÉSI ÁGAZAT
2024. év Terv

adatok E Ft-ban,

Megnevezés	2022. év Tény	2023 év Tény	2024. évi TERV	2024. évi TERV/ 2023. évi Tény %
Földterület bérleti díj bevétel	11 332	10 352	4 325	41,78%
Irodák bérleti díj bevétel	2 870	4 406	4 178	94,82%
Megbízási díj bevétel	11 739	24 511	26 376	107,61%
Területhasználati díj bevétel	0	952	2 640	277,31%
Értékesítés nettó árbevétele	**25 941**	**40 221**	**37 519**	93,28%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	293	0	0	
Aktivált saját teljesítmények értéke	**293**	**0**	**0**	
Végrehajtás, fizetési meghagyás megtérült költségének bevétel	862	210	0	0,00%
Támogatás (Földművelés)	1 197	2 580	2 580	100,00%
Egyéb bevételek	**2 059**	**2 790**	**2 580**	92,47%
Ebből: visszírt értékvesztés	*394*	*0*	*0*	
Anyagköltség	537	901	133	14,81%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	11 276	16 816	14 240	84,68%
Egyéb szolgáltatások értéke	260	172	78	45,29%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	377	98	26,07%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0		
Anyagjellegű ráfordítások	**12 073**	**18 266**	**14 550**	79,66%
Bérköltség	10 322	13 974	16 438	117,63%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	681	943	486	51,53%
Bérjárulékok	1 172	1 644	2 657	161,61%
Személyi jellegű ráfordítások	**12 175**	**16 561**	**19 581**	118,23%
Értékcsökkenési leírás	908	990	990	100,00%
Egyéb ráfordítások	153	232	117	50,43%
Ebből: elszámolt értékvesztés összege	*63*	65	*0*	0,00%
Általános költség	**3 840**	**7 077**	**4 680**	66,14%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	**-856**	**-115**	**181**	-157,32%
Pénzügyi műveletek bevételei	*0*	0	*0*	
Pénzügyi műveletek ráfordításai	9	27	*13*	46,60%
Pénzügyi műveletek eredménye	-9	**-27**	*-13*	46,57%
Adózás előtti eredmény	***-865***	**-142**	**168**	-118,55%

EGYÉB ÁGAZAT
2024. év Terv

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022. év	2023 év	2024. évi	2024. évi TERV/ 2023. évi Tény
	Tény	Tény	TERV	%
Közvetített szolg. (mérőóra alapján)	209	0	17	
Egyéb nettó árbevétel	27	84	12	14,29%
Értékesítés nettó árbevétele	**236**	**84**	**29**	34,52%
Működtetésből származó bevétel - Homokbánya I.	16 512	16 512	16 512	100,00%
Működtetésből származó bevétel - Homokbánya II.	16 512	16 512	16 512	100,00%
Apportba kapott ingatlanok bérbeadásának árbevétele	312	374	373	99,72%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya I.	18 279	16 403	12 414	75,68%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya II.	15 037	13 064	10 302	78,86%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya I.	42 562	40 447	40 078	99,09%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya II.	34 784	33 135	31 891	96,25%
Homokbánya kaputelefon bevétele I. ütem		1 263	2 513	198,97%
Homokbánya kaputelefon bevétele II. ütem		1 098	2 144	195,24%
Homokbánya közös költség bevétele I. ütem		2 792	5 555	198,96%
Homokbánya közös költség bevétele II. ütem		2 427	4 739	195,25%
Bogács bevétele	1 058	1 287	1 294	100,54%
Ügyviteli szolgáltatás	780	457	372	81,40%
Kapcsoltaktól származó bevétel			2 131	
Homokbánya apartmanház üzemeltetés	35 268	28 585	28 660	100,26%
Homokbánya apartmanház karbantartás	0	16 442	27 711	168,54%
Értékesítés nettó árbevétele	**181 104**	**190 798**	**203 200**	106,50%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	
Aktivált saját teljesítmény értéke	**0**	**0**	**0**	**0**
Tárgyi eszköz értékesítés (selejtezéskori)	624	56 163	35 399	63,03%
Káresemény bevétele, késedelmi kamat, bírság	104	2 047	1 109	54,18%
Egyéb bevételek	1 341	1 930	360	18,65%
Egyéb máshova nem sorolható bevétel	26 095	2 155	874	40,56%
Fizetési meghagyás, Végrehajtás megtérült költsége	136	415	510	122,89%
Lakáskiürítés megtérült költsége	63	26	0	0,00%
Egyéb bevételek	**28 363**	**62 736**	**38 252**	60,97%
Ebből: visszaírt értékvesztés	*90*	*1 499*	*1 023*	68,25%
Anyagköltség	67 177	-13 950	32 500	-232,97%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	102 400	94 725	90 671	95,72%
Egyéb szolgáltatások értéke	463	550	519	94,36%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	153	65	1 475	2269,23%
Anyagjellegű ráfordítások	**170 193**	**81 390**	**125 165**	153,78%
Bérköltség	43 064	41 854	43 911	104,91%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	3 673	3 269	3 676	112,45%
Bérjárulékok	5 412	5 126	5 708	111,35%
Személyi jellegű ráfordítások	**52 149**	**50 249**	**53 295**	106,06%
Értékcsökkenési leírás	2 384	967	1 482	153,26%
Egyéb ráfordítások	1 192	27 987	432	1,54%
Ebből: értékvesztés	561	2 130	2 122	99,62%
Általános költség	**34 276**	**26 469**	**23 850**	90,11%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	**-50 491**	**66 556**	**37 256**	55,98%
Pénzügyi műveletek bevételei	2	6	282	4700,00%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	77	100	64	64,00%
Pénzügyi műveletek eredménye	**-75**	**-94**	**218**	-231,91%
Adózás előtti eredmény	**-50 566**	**66 462**	**37 474**	56,38%

KÜLSŐ,VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG ÁGAZAT

2024. év Terv

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022. év	2023 év	2024. évi	2024. évi TERV/ 2023. évi Tény
	Tény	Tény	TERV	%
Megrendelésre végzett karbantartásból származó bevétel	18 290	23 342	6 701	28,71%
Egyéb tevékenységből származó bevétel	72 469	10 404	947	9,10%
Egyéb máshova nem sorolható bevételek	617	162	154	95,06%
Értékesítés nettó árbevétele	**91 376**	**33 908**	**7 802**	23,01%
Saját termelésű készletek állományváltozása	-1 672	-608	-216	35,53%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	618	0	0,00%
Aktivált saját teljesítmények értéke	**-1 672**	**10**	**-216**	-2160,00%
Egyéb bevételek	**247**	**3 754**	**0**	0,00%
Ebből: visszaírt értékvesztés	187	66		0,00%
Anyagköltség	6 355	7 137	2 681	37,56%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	61 244	15 981	2 742	17,16%
Egyéb szolgáltatások értéke	754	1 082	1 023	94,55%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	546	1 997	543	27,19%
Anyagjellegű ráfordítások	**68 899**	**26 197**	**6 989**	26,68%
Bérköltség	14 572	20 214	7 894	39,05%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 166	1 311	281	21,43%
Bérjárulékok	1 806	2 430	1 026	42,22%
Személyi jellegű ráfordítások	**17 544**	**23 955**	**9 201**	38,41%
Értékcsökkenési leírás	2 664	2 089	2 154	103,11%
Egyéb ráfordítások	168	161	0	0,00%
Ebből: értékvesztés	*1*	*49*	*0*	0,00%
Általános költség	**13 517**	**10 033**	**2 379**	23,71%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	**-12 841**	**-24 763**	**-13 137**	53,05%
Pénzügyi műveletek bevételei	*0*	*1 058*	*0*	0,00%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	*441*	*274*	*6*	2,19%
Pénzügyi műveletek eredménye	*-441*	*784*	*-6*	-0,77%
Adózás előtti eredmény	**-13 282**	**-23 979**	**-13 143**	54,81%

TÁRSASHÁZKEZELÉSI ÁGAZAT

2024. év Terv

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022. év Tény	2023 év Tény	2024. évi TERV	2024. évi TERV/ 2023. évi Tény %
Társasházkezelésből származó bevétel	20 464	22 168	25 047	112,99%
Egyéb bevétel	42	148	0	0,00%
Bevételek összesen	**20 506**	**22 316**	**25 047**	112,24%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	
Aktivált saját teljesítmény értéke	**0**	**0**	**0**	
Anyagköltség	213	221	174	78,73%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 536	1 869	2 753	147,30%
Egyéb szolgáltatások értéke	0	2	5	250,00%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0	
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	3	0	0,00%
Anyagjellegű ráfordítások	**1 749**	**2 095**	**2 932**	139,95%
Bérköltség	13 257	13 993	18 445	131,82%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	758	884	978	110,63%
Bérjárulékok	1 660	1 874	2 398	127,96%
Személyi jellegű ráfordítások	**15 675**	**16 751**	**21 821**	130,27%
Értékcsökkenési leírás	33	35	0	0,00%
Egyéb ráfordítások	0	0	0	
Általános költség	**2 665**	**3 770**	**3 308**	87,74%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	**384**	**-335**	**-3 014**	899,69%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0	
Pénzügyi műveletek ráfordításai	9	14	6	42,86%
Pénzügyi műveletek eredménye	**-6**	**-14**	**-6**	42,86%
Adózás előtti eredmény	**378**	**-349**	**-3 020**	865,32%

SAJÁT TULAJDONÚ INGATLAN ÁGAZAT
TÉGLÁS UTCA 5. SZÁM ALATTI
INGATLAN HASZNOSÍTÁS

2024. év Terv

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022. év Tény	2023 év Tény	2024. évi TERV	2024. évi TERV/ 2023. évi Tény %
Lakásbérleményből származó bevétel	33 524	34 475	38 186	110,76%
Üzemeltetési díj árbevétele	6 418	6 566	7 245	110,34%
Fűtés- melegvíz szolgáltatásból származó bevétel	5 044	3 466	4 296	123,94%
Parkolódíjból származó bevétel	73	54	318	588,89%
Értékesítés nettó árbevétele	**45 059**	**44 561**	**50 044**	112,31%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	
Aktivált saját teljesítmények értéke	**0**	**0**	**0**	
Bérlőkijelölési jog értékesítés	15 000	15 000	**15 000**	100,00%
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	881	944	**711**	75,36%
Egyéb bevétel	**15 881**	**15 944**	**15 711**	98,54%
Ebből: visszaírt értékvesztés	320	97	0	0,00%
Anyagköltség	12 446	1 471	6 983	474,70%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	4 769	8 580	5 060	58,98%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 238	1 179	1 008	85,52%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0		
Anyagjellegű ráfordítások	**18 453**	**11 230**	**13 052**	116,22%
Bérköltség	10 767	12 004	16 635	138,58%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	749	808	536	66,35%
Bérjárulékok	1 173	1 416	2 163	152,72%
Személyi jellegű ráfordítások	**12 689**	**14 228**	**19 334**	135,88%
Értékcsökkenési leírás	9 379	9 384	9 030	96,23%
Egyéb ráfordítások	1 048	1 289	876	67,95%
Ebből: értékvesztés	522	*413*	650	157,38%
Általános költség	**6 185**	**6 958**	**5 535**	79,54%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	**13 186**	**17 416**	**17 930**	102,95%
Pénzügyi műveletek bevételei	2 439	662	0	0,00%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 267	208	15	7,21%
Pénzügyi műveletek eredménye	**172**	**454**	**-15**	-3,30%
Adózás előtti eredmény	**13 358**	**17 870**	**17 915**	100,25%

SAJÁT TULAJDONÚ INGATLAN ÁGAZAT
MÁTIS KÁLMÁN UTCA 10. SZÁM ALATTI
INGATLAN HASZNOSÍTÁS

2024. év Terv

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022. év Tény	2023 év Tény	2024. évi TERV	2024. évi TERV/ 2023. évi Tény %
Lakásbérleményből származó bevétel	19 299	20 961	23 212	110,74%
Működtetési díj árbevétele	5 228	5 680	6 332	111,48%
Víz szolgáltatásból származó bevétel	0	24	0	0,00%
Tároló használatidíjból származó bevétel	629	628	587	93,47%
Értékesítés nettó árbevétele	**25 156**	**27 293**	**30 131**	110,40%
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	
Aktivált saját teljesítmények értéke	**0**	**0**	**0**	
Bérlőkijelölési jog értékesítés	24 665	24 665	24 665	100,00%
Egyéb bevételek	870	637	483	75,82%
Egyéb bevétel	**25 535**	**25 302**	**25 148**	99,39%
Ebből: visszaírt értékvesztés	*257*	*0*	*257*	
Anyagköltség	399	531	4 481	843,88%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 691	3 672	5 150	140,25%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 116	903	1 563	173,09%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	23	0	0,00%
Anyagjellegű ráfordítások	**4 206**	**5 129**	**11 194**	218,25%
Bérköltség	10 009	10 272	16 827	163,81%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	722	681	895	131,37%
Bérjárulékok	1 065	1 264	2 188	173,06%
Személyi jellegű ráfordítások	**11 796**	**12 217**	**19 909**	162,96%
Értékcsökkenési leírás	14 355	14 353	14 444	100,63%
Egyéb ráfordítások	1 785	2 850	2 519	88,37%
Ebből: értékvesztés	611	*892*	560	62,78%
Általános költség	**4 633**	**6 326**	**6 087**	96,22%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	**13 916**	**11 720**	**1 126**	9,61%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0	
Pénzügyi műveletek ráfordításai	11	24	16	68,17%
Pénzügyi műveletek eredménye	**-11**	**-24**	**-16**	68,17%
Adózás előtti eredmény	**13 905**	**11 696**	**1 110**	9,49%

VÁROSI BÉRLAKÁS KFT.
RÉSZÉRE VÉGZETT FELÚJÍTÁS
2022. év - 2023. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2022. év Tény	2023 év Tény
Bevétel	110 937	42 725
Ügyviteli szolgáltatás	1 464	1 464
Értékesítés nettó árbevétele	**112 401**	**44 189**
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
Aktivált saját teljesítmény értéke	**0**	**0**
Egyéb bevétel	**17**	**0**
Anyagköltség	3 103	188
Igénybe vett szolgáltatások értéke	98 984	37 573
Egyéb szolgáltatások értéke	242	1
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 013	2 961
Anyagjellegű ráfordítások	**103 342**	**40 723**
Bérköltség	3 162	4 153
Személyi jellegű egyéb kifizetések	162	91
Bérjárulékok	411	528
Személyi jellegű ráfordítások	**3 735**	**4 772**
Értékcsökkenési leírás	179	137
Egyéb ráfordítások	2 298	3 423
Általános költség	**16 216**	**8 522**
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	**-13 352**	**-13 388**
Pénzügyi műveletek bevételei	0	4 801
Pénzügyi műveletek ráfordításai	36	18 597
Pénzügyi műveletek eredménye	**-36**	**-13 796**
Adózás előtti eredmény	**-13 388**	**-27 184**

2024. évben nem tervezünk a Városi Bérlakás Kft. megbízásából végzett felújítási munkákkal, a továbbiakban az egyéb ágazaton szerepeltetjük az esetleges megbízások teljesítését, illetve a fogyasztás mérők tovább számlázásának bevételét és ráfordítását.

Könyvvizsgálói vélemény

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

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

2024. évi üzleti tervéhez

A társaság **2024. évi üzleti tervének** - melynek **mérleg főösszege 2.795.637 EFt, árbevétele 1.086.062 Eft, adózás utáni eredménye 8.799 EFt, a várható saját tőke 2.144.559 EFt** - véleményezésére választott könyvvizsgálói minőségben került sor.

A társaság 2024. évi üzleti tervének előterjesztését áttanulmányoztam és megállapítottam, hogy az a jelenleg ismert feltételeket és kockázatokat tartalmazza.

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

A fenti üzleti tervet a Felügyelő Bizottságnak ezért elfogadásra javaslom.

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

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

Kecskemét, 2024. április 10.

Kovácsné Bordás Gabriella

könyvvizsgáló

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Kivonat

TERVEZET

a KIK-FOR Kft-nél 2024. április 12-én megtartott
Felügyelő Bizottsági ülésének jegyzőkönyvéből

13/2024. (IV.12.) sz. FB-határozat:

A Felügyelő Bizottság megtárgyalta és az alábbi adatokkal igen, nem, tartózkodás mellett a tulajdonosnak elfogadásra javasolja a Társaság 2024. évi Üzleti Tervét, az abban foglalt peremfeltételekkel, mely szerint az értékesítés tervezett nettó árbevétele 1.086.062 E Ft, az adózás előtti eredményterv 11.037 E Ft, adózott eredményterv 8.799 E Ft; a Kft. saját tőkéjének tervezett összege 2.144.559 E Ft, 2.795.637 E Ft tervezett összegű eszköz és forrás érték mellett.

Király József
Felügyelő Bizottság alelnöke

A jegyzőkönyvi kivonatot hitelesítette:

Pászti András
FB alelnök

Hódiné Madari Márta
jegyzőkönyvvezető

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Kivonat

a KIK-FOR Kft-nél 2024. április 12. napján megtartott Felügyelő Bizottság ülésének jegyzőkönyvéből

13/2024.(IV.12.) sz. FB határozat

A Felügyelő Bizottság megtárgyalta és az alábbi adatokkal egyhangúlag 5 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodás mellett a tulajdonosnak elfogadásra javasolja a Társaság 2024. évi Üzleti Tervét, az abban foglalt peremfeltételekkel, mely szerint az értékesítés tervezett nettó árbevétele 1.086.062 E Ft, az adózás előtti eredményterv 11.037 E Ft, adózott eredményterv 8.799 E Ft; a Kft. saját tőkéjének tervezett összege 2.144.559 E Ft, 2.795.637 E Ft tervezett összegű eszköz és forrás érték mellett.

Király József
Felügyelő Bizottság elnöke

A jegyzőkönyvi kivonatot hitelesítette:

Pászti András
FB alelnök

Hódiné Madari Márta
jegyzőkönyvvezető