



Cégjegyzékszám: Cg.03-09-102506

Adószám: 11031600-2-03

Statisztikai számjel: 11031600 6820 113 03

B E S Z Á M O L Ó
A TÁRSASÁG
2017. évi
TEVÉKENYSÉGÉRŐL

2018. március 20.

Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Táblázatok a kiegészítő mellékletéhez:

1. Mutatók a vállalkozás vagyonának, likviditásának, anyagi helyzetének átfogó elemzéséhez
2. Befektetett eszközök állományváltozása
3. Az aktív és passzív időbeli elhatárolások
4. Társasági adó levezetés
5. Cash Flow kimutatás

Üzleti jelentés

Mellékletek az üzleti jelentéshez:

1. Mérleg
2. Eredménykimutatás
3. A társaság gazdálkodásának alakulása
4. Önkormányzati lakáskezelési ágazat gazdálkodásának alakulása
5. Üzlet vagyon gazdálkodásának alakulása
6. Vagyonkezelési tevékenység alakulása
7. Egyéb tevékenység gazdálkodásának alakulása
8. Külsős, vállalkozási tevékenység alakulása
9. Társasházkezelés alakulása
10. Lakóingatlan karbantartás alakulása, ingatlan felújítások és beruházások alakulása
11. Téglás u. 5. szám alatti saját tulajdonú lakások kezelése
12. Apportba kapott ingatlan állomány változása

Könyvvizsgálói jelentés

Felügyelő Bizottság határozat javaslat

Vezetői összefoglaló a 2017. évi beszámolóhoz

A KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. 2017. évben is a tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város által elfogadott 2017. évi Üzleti terv szerint, a felügyelő bizottság határozatait, valamint a rá vonatkozó jogi szabályozás rendelkezéseit betartva végezte tevékenységét. A cégvezetés az elmúlt időszakban is ügyelt a törvényes rend betartására.

A KIK-FOR Kft. megalakulása, 1993. októbere óta kiemelten fontos feladata – a tulajdonos Kecskemét Város Önkormányzata elvárásainak megfelelően – a bérlakások költségtakarékos üzemeltetése, önkormányzati épületek állagmegóvása, felújítása, a cég tulajdonában lévő üzletvagyon hatékony, nyereséges hasznosítása. Jelentős feladatunk 2015. november 1. napjától kezdődően a közszolgáltatási szerződés keretében végzett lakásgazdálkodás, gyakoroljuk az önkormányzati tulajdonú 1 178 db lakóingatlan bérbeadói jogait és ellátjuk egyéb feladatait. Tevékenységeink közé tartozik az önkormányzati földterületek vagyonkezelői feladatainak végrehajtása. 2017. évben 1 418 db önkormányzati lakás, 102 db üzlet és garázs kezelését, valamint 43 db társasházban 1 630 db (albetét) lakás, üzlet, iroda, valamint garázs közös képviselőjét láttuk el.

A Kft. 2017. évben nyereségesen valósította meg célkitűzéseit.

Az értékesítés nettó árbevétele 2017. évben 753 296 E Ft volt, a társaság adózás előtti eredménye 6 408 E Ft.

Kiemelt fejlesztések, karbantartási feladatok

- **Üzlet vagyon állomány fejlesztése**

2017. évben az üzlet vagyon állomány fejlesztése folyamatos volt. Társaságunk 2016. év végén kezdte meg a **Kéttemplom köz 8-10. szám** alatti üzletek **tetőfelújítását**, melyet 2017. évben fejezett be. Ezen kívül a **Csányi János krt. 14. szám alatti székházunk** II. emeleti iroda helyiségeinek átalakítási, felújítási munkáit is eredményesen bonyolította le. A székházban 2 db bérlemény nagy volumenű felújítása valósult meg, emellett az udvari épület akadálymentesítésére is sor került.

- Társaságunk 2017. évben 1 db **Nissan EVALIA e-NV200 (PAV-835) elektromos gépjárművet** szerzett be, mely beruházás által a város környezet terhelésének csökkentéséhez járul hozzá.
- **2017. évben mindösszesen 94 343 E Ft-ot költöttünk az üzemeltetésünkben lévő lakásingatlan vagyon karbantartására, míg 80 630 E Ft-ot fenntartásra.** A bázis időszakhoz hasonlóan az idei üzleti év célkitűzése is, hogy az üresen álló lakások száma folyamatosan csökkenjen, a Kft. kezelésében lévő lakásállomány bérbeadása minél gyorsabban valósuljon meg és ebből többlet árbevételt realizáljon. A lakásbérbeadási ágazat bevételei jelenleg csak a lakásingatlanok legszükségesebb üzemeltetési és karbantartási feladatainak ellátására nyújtanak fedezetet.
- **Az üzletállomány karbantartására 2017. évben 29 488 E Ft-ot költött társaságunk.**

A gazdálkodást befolyásoló tényezők

- 2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-éig terjedő határozott időtartamra **közszolgáltatási szerződés keretében valósul meg a KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő lakás állomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása.** A KMJV Önkormányzata költségvetéséről szóló 21/2016. (XII.15.) módosított önkormányzati rendelet 1612241 KIK-FOR Kft. lakás és

vagyonkezelői tevékenysége megnevezésű előirányzaton a működési célú támogatások áht-n kívülre soron 51 189 E Ft biztosított.

- Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között vállalkozási szerződés került megkötésre a tárgy évi felújítási tervben szereplő ingatlankezelési tevékenységgel kapcsolatos felújítási munkák elvégzésére. 2016. évtől ugyanis nem egyenkénti önkormányzati megrendelés alapján történik a bérlakás korszerűsítési feladatok ellátása. A keretből, negyedéves ütemezésben, előzetesen meghatározott felújítási terv alapján végezzük az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítási munkáit, melyek bruttó 40 M Ft összeget tettek ki.
- A 2015. januártól 20 db **saját tulajdonú lakás bérbeadása**, üzemeltetése, parkoló bérbeadása 2016. május 1-jétől 40 db lakással bővült. A lakásokat a térség meghatározó nagyvállalatának munkavállalói részére adtuk bérbe. A lakóingatlanok üzemeltetése kimagasló színvonalon működik.
- Üzlet bérbeadási tevékenységünk 95% - 97%-os kihasználtság mellett működik. 2017. évben 4 db városközponti helyen lévő üzlethelyiség bérbeadása valósult meg.
- 2017. évben a társasház kezelés területén 2 db társasházat érintő piacbővülést értünk el, összesen 1 630 db albetét kezelését végezzük.

A Kft. szerződéses kapcsolatai a tulajdonos önkormányzattal rendezettek. A tulajdonos önkormányzattal szemben fennálló hosszú lejáratú kötelezettségünk 134 521 E Ft, amely a vagyonkezelésbe adott 125 417 E Ft értékű földterületekkel és 9 104 E Ft összegű ingatlanokkal kapcsolatos vagyonkezelői kötelezettségből adódik.

Cégünk szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázis nyilvántartásban, adó és egyéb fizetési kötelezettségeit folyamatosan teljesíti, adó és egyéb köztartozásunk nincs. Társaságunk évente 13 féle adó címen mintegy 239 497 E Ft-ot a központi költségvetésbe, míg a 6 féle helyi adónemekre összesen 18 019 E Ft-ot teljesített.

A lakossági (önkormányzati tulajdonú és a homokbányai lakások) követelés állománya 2016. év végéről 63 501 E Ft-ról 2017. év végére 52 814 E Ft-ra javult. Nagy eredményként értékelhetjük, hogy a bentlakó bérlők felhalmozott tartozása 2013. év óta folyamatosan csökkenő tendenciát mutat. *Részletes korosított állományt, további elemzéseket, az intézkedések hatásait az Üzleti jelentés tartalmazza.*

Kötelezettségek értéke 549 229 E Ft, az előző évhez képest 15,7 %-al emelkedett, határidőre ki nem egyenlített tartozása a Kft-nek nincs. *Részletes adatokat a Kiegészítő melléklet tartalmaz.*

A saját tőke növekedése 0,4 %-os, összege 1 066 932 E Ft-ról 1 071 095 Ft-ra növekedett.

Az EBITDA mutató – üzemi eredmény + értékcsökkenés – a tevékenység jövedelem-termelő képességét fejezi ki. Ez az érték a 2016. évi 53 746 E Ft-ról 2017. évben 52 020 E Ft-ra változott.

Az eszközarányos mutató (ROA) – az adózott eredmény és az eszközök aránya – a cégre jellemző 0,20 %-os értéket mutatja. A Kft. az ingatlanbérbeadási üzletágzatnak megfelelő mutatószámokkal rendelkezik. Az ingatlan bérbeadási tevékenység jellemzően magas eszköz állományt feltételező tevékenységi formában működik.

A saját tőke jövedelmezősége (ROE) – az adózott eredmény és a saját tőke aránya – a cég egységnyi saját tőkére vetített jövedelem termelése 2017. évben csökkenő mértékű volt, 0,39 %-os arányt mutat.

Az árbevétel arányos jövedelmezőség mutató (ROS) - az adózott eredmény és a nettó árbevétel és egyéb bevétel összegének aránya - mutató értéke az előző évi 0,78 %-ról 0,50 %-ra csökkent. 2016. évben szűnt meg a társaság által végzett intézménykarbantartási feladatok ellátása, mely jelentősen hatott az árbevétel alakulására.

Mindhárom (ROE, ROA, ROS) mutatóra hat, hogy a Kft. fő tevékenységi köre az ingatlan bérbeadás és közszolgáltatás keretében látja el a helyi rendeletben foglaltaknak megfelelően a lakásgazdálkodás feladatait, látja el ennek keretében az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok bérbeadását, hasznosítását.

2017. év során a társaság gazdálkodására ható kiemelt tényezők

- 2017. évben a társaság törekedett célkitűzései eredményes megvalósítására, azonban az elmúlt időszakban jellemző, ingatlan értékesítés eredményre gyakorolt pozitív hatásával nem számolhattunk, mivel ingatlan értékesítésére nem került sor.
- Kiemelt kockázati tényező az önkormányzati tulajdonú lakásállomány felújítására rendelkezésre álló KMJV Önkormányzata által biztosítandó pénzügyi forrás megteremtése, mely csökkenő mértékben állt a Kft. rendelkezésére. Az üzletvagyon állomány jelenlegi felújítás bekerülési költségeinek megtérülése a későbbi bérbeadási tevékenység során, közép, hosszú távon várható.
- 2017. augusztus 1-től KMJV Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzati lakások lakbéréről szóló 12/2016 (VI.30) számú önkormányzati rendelete a bérleti díjak átlagos 5%-os emeléséről hozott határozatot, melynek végrehajtása lakossági panaszok nélkül precízen megtörtént.

Az év során a **cég fizetőképessége folyamatosan biztosított volt. Év végére 475 677 E Ft pénzeszköz realizálódott, melynek döntő hányadát elkülönítetten kezeljük, jövőbeni fejlesztésünk alappillére, a társaság középtávú sikeres működésének garanciája.** A pénzügyi helyzet folyamatosan fenntartható. A forgóeszközök aránya a rövidlejáratú kötelezettséghez - *likviditási mutató* - 230,85 % kimagaslóan alakult, mivel jövőbeni fejlesztések forrásaként megjelenő likvid összeg került elkülönítésre. Emellett a rövid időn belül mobilizálható eszközök megfelelő mértékben képesek biztosítani az éven túli kifizetések teljesítését.

2015. év végétől kiemelt cél, hogy társaságunk likvid pénzeszközt kumuláljon és különítsen el, mely alapot teremt a lakhatási célú fejlesztési városstratégiai koncepció megvalósításához.

A **statisztikai állományi létszám** 2017. évben **73,82 fő** volt, melyből teljes munkaidőben foglalkoztatott 66 fő, nem teljes munkaidőben foglalkoztatott 6 fő, további részmunkaidős 2 fő; *ezen felül* 4 fő megbízási jogviszonyban álló, valamint 5 fő Felügyelő Bizottsági tag segítette a Kft. munkáját.

Tulajdonosi, hatósági hivatali, felügyelő bizottsági ellenőrzés számottevő hiányosságot nem állapított meg.

A beszámolóban bemutatott számszerű adatok és szöveges magyarázatok megfelelnek a törvényi előírásoknak, továbbá a tulajdonosok, a befektetők, a hitelezők számára megbízható és valós képpel szolgálnak a KIK-FOR Kft. vagyoni, pénzügyi helyzetéről, működéséről, eredményéről. Megfelelő információkkal szolgálnak az üzletmenet fejlődésének megállapítására, tartalmazzák a vállalkozás teljesítményének vagy helyzetének megértéséhez szükséges pénzügyi és egyéb kulcsfontosságú teljesítménymutatókat.

Minda Imre László
Ügyvezető Igazgató

2017. évi beszámoló
MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	Tétel megnevezése	2016. év TÉNY (O)	2017. év TERV (T)	2017. év TÉNY (1)	Index %	
					2017 / 2016	2017 (1) / 2017 (T)
					TÉNY 1/ TÉNY 0	TÉNY / TERV
A.	A. Befektetett eszközök	1 437 281	1 468 304	1 457 913	101,4%	99,3%
I.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	2 197	2 790	1 914	87,1%	68,6%
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke					
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					
3.	Vagyoni értékű jogok	2 197	2 790	1 914	87,1%	68,6%
4.	Szellemi termékek					
5.	Üzleti vagy cégérték					
6.	Immateriális javakra adott előlegek					
7.	Immateriális javak érték helyesbítése					
II.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 422 638	1 453 068	1 443 699	101,5%	99,4%
1.	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 382 357	1 412 778	1 396 688	101,0%	98,9%
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	10 322	22 533	8 617	83,5%	38,2%
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	11 480	13 480	19 322	168,3%	143,3%
5.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	12 888	4 277	19 072	148,0%	445,9%
6.	Beruházásokra adott előlegek	5 591				
7.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése					
III.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	12 446	12 446	12 300	98,8%	98,8%
1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban					
2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban					
3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés					
4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló vállalkozással szemben					
5.	Egyéb tartós részesedés	12 300	12 300	12 300	100,0%	100,0%
6.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozással szemben					
7.	Egyéb tartósan adott kölcsön	146	146			
8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír					
9.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése					
10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete					
B.	B. Forgóeszközök	325 186	233 365	589 403	181,3%	252,6%
I.	I. KÉSZLETEK	47 516	47 516	48 689	102,5%	102,5%
1.	Anyagok	39 669	39 669	39 639	99,9%	99,9%
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	6 518	6 518	7 943	121,9%	121,9%
4.	Késztermékek					
5.	Áruk	1 329	1 329	1 107	83,3%	83,3%
6.	Készletekre adott előlegek					
II.	II. KÖVETELÉSEK	72 544	60 549	65 037	89,7%	107,4%
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	63 500	51 290	52 813	83,2%	103,0%
2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben					
3.	Követeléses jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló vállalkozással szemben					
4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozással szemben					
5.	Váltókövetelések					
6.	Egyéb követelések	9 044	9 259	12 224	135,2%	132,0%
7.	Követelések értékelési különbözete					
8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete					
III.	III. ÉRTÉKPAPÍROK					
1.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban					
2.	Jelentős tulajdoni részesedés					
3.	Egyéb részesedés					
4.	Saját részvények, saját üzletrészek					
5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok					
6.	Értékpapírok értékelési különbözete					
IV.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	205 126	125 300	475 677	231,9%	379,6%
1.	Pénztár, csekkek	1 483	800	1 360	91,7%	170,0%
2.	Bankbetétek	203 643	124 500	474 317	232,9%	381,0%
C.	C. Aktív időbeli elhatárolások	2 580	2 000	20 638	799,9%	1031,9%
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 247	1 500	18 519	824,2%	1234,6%
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	333	500	2 119	636,3%	423,8%
3.	Halasztott ráfordítások					
	ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	1 765 047	1 703 669	2 067 954	117,2%	121,4%

Minda Imre László
Ügyvezető Igazgató

2017. évi beszámoló
MÉRLEG "A" változat
Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	Tétel megnevezése	2016. év TÉNY (0)	2017. év TERV (T)	2017. év TÉNY (1)	Index %	
					2017 / 2016 TÉNY 1/ TÉNY 0	2017 (1) / 2017 (T) TÉNY / TERV
D.	D. Saját tőke	1 066 932	1 071 695	1 071 095	100,4%	99,9%
I.	I. JEGYZETT TŐKE	778 990	778 990	778 990	100,0%	100,0%
	<i>Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken</i>					
II.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)					
III.	III. TŐKETARTALÉK	27 519	27 519	27 519	100,0%	100,0%
IV.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	197 753	206 972	206 437	104,4%	99,7%
V.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	54 877	53 451	53 986	98,4%	101,0%
VI.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK					
1.	Érték helyesbítés értékelési tartaléka					
2.	Valós értékelés értékelési tartaléka					
VII.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	7 793	4 763	4 163	53,4%	87,4%
E.	E. Céltartalékok					
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre					
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre					
3.	Egyéb céltartalék					
F.	F. Kötelezettségek	474 583	436 385	549 229	115,7%	125,9%
I.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK					
1.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
2.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni rész-i viszonyban állókkal szemben					
3.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban állókkal szemben					
4.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben					
II.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	326 342	272 342	293 913	90,1%	107,9%
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök					
2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények					
3.	Tartozások kötvénykiadásából					
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	181 600	147 600	147 600	81,3%	100,0%
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			4 037		
6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
7.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni rész-i viszonyban állókkal szemben					
8.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban állókkal szemben					
9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	144 742	124 742	142 276	98,3%	114,1%
III.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	148 241	164 043	255 316	172,2%	155,6%
1.	Rövid lejáratú kölcsönök					
	<i>- ebből: az átváltoztatható és változó kötvények</i>					
2.	Rövid lejáratú hitelek	34 000	34 000	35 330	103,9%	103,9%
3.	Vevőktől kapott előlegek			7 151		
4.	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból	17 162	39 727	30 330	176,7%	76,3%
5.	Váltótartozások					
6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
7.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni rész-i viszonyban állókkal szemben					
8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban állókkal szemben					
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	97 079	90 316	182 505	188,0%	202,1%
10.	Kötelezettségek értékelési különbözete					
11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete					
G.	G. Passzív időbeli elhatárolások (104. - 106. sorok)	223 532	195 589	447 630	200,3%	228,9%
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	89 126	66 500	318 217	357,0%	478,5%
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	35 938	32 704	31 678	88,1%	96,9%
3.	Halasztott bevételek	98 468	96 385	97 735	99,3%	101,4%
	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	1 765 047	1 703 669	2 067 954	117,2%	121,4%

Minda Imre László
Ügyvezető Igazgató

Eredménykimutatás 2017. évi beszámoló
(Összköltség eljárással)

Tétel- szám	Tétel megnevezése	2016. év TÉNY (O)	2017. év TERV (T)	2017. év TÉNY (1)	Index %	
					2017 / 2016 TÉNY 1/ TÉNY 0	2017 (1) / 2017 (T) TÉNY / TERV
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	902 797	803 843	753 296	83,4%	93,7%
02.	Export értékesítés nettó árbevétele					
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)	902 797	803 843	753 296	83,4%	93,7%
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-21 996		1 425	-6,5%	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	8 419	6 000	2 470	29,3%	41,2%
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)	-13 577	6 000	3 895	-28,7%	64,9%
III.	Egyéb bevételek	91 992	86 163	86 529	94,1%	100,4%
	<i>Ebből: visszairt értékvesztés</i>			947		
05.	Anyag- és energiaköltség	114 972	92 622	96 535	84,0%	104,2%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	305 917	373 667	287 024	93,8%	76,8%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	10 668	8 948	8 392	78,7%	93,8%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	21 334		31 394	147,2%	
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	73 911	17 662	15 662	21,2%	88,7%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)	526 802	492 899	439 007	83,3%	89,1%
10.	Béreköltség	250 928	241 365	231 933	92,4%	96,1%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	18 246	14 664	16 824	92,2%	114,7%
12.	Bérbírlékek	71 371	56 779	55 036	77,1%	96,9%
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. + 12.)	340 545	312 808	303 793	89,2%	97,1%
VI.	Értékcsökkenési leírás	36 146	35 294	41 491	114,8%	117,6%
VII.	Egyéb ráfordítások	60 119	44 727	48 900	81,3%	109,3%
	<i>Ebből: értékvesztés</i>	27 446	9 946	16 136	58,8%	162,2%
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I. ± II. + III. - IV. - V. - VI. - VII.)	17 600	10 278	10 529	59,8%	102,4%
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés					
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek					
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek					
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	470	436	63	13,4%	14,4%
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei					
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13. + 14. + 15. + 16. + 17.)	470	436	63	13,4%	14,4%
18.	Részesedésekből származó ráfordítások					
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások					
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	6 384	5 480	4 184	65,5%	76,4%
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott bankkölcsönök					
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai					
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18. + 19. + 20. + 21. + 22.)	6 384	5 480	4 184	65,5%	76,4%
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)	-5 914	-5 044	-4 121	69,7%	81,7%
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A. ±B.)	11 686	5 234	6 408	54,8%	122,4%
X.	Adófizetési kötelezettség	3 893	471	2 245	57,7%	476,7%
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C. - X.)	7 793	4 763	4 163	53,4%	87,4%

Minda Imre László
Ügyvezető Igazgató

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság 2017. 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 tételesen felsorolja a kiegészítő melléklet kötelező tartalmát.

I. Általános rész

A társaság bemutatása, cégadatok:

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

Rövidített név: KIK-FOR Kft.

A társaság cégjegyzékszám: Cg. 03-09-102506

A cég adószáma: 11031600-2-03

A cég statisztikai számjele: 11031600 6820 113 03

A létesítő okirat kelte: 1993.10.01.

A vállalkozás tulajdonosa 100 %-ban: Kecskemét, Megyei Jogú Város Önkormányzata
6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.

Képviseli: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester

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

Weblap: www.kikfor.hu

E-mail: titkarsag@kikfor.hu

Fő tevékenysége bejegyezve: Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (TEAOR: 6820)

Egyéb kiemelt tevékenységek:

- Ingatlankezelés TEAOR 6832
- Saját tulajdonú ingatlan adásvétele TEAOR 6810
- Mérnöki tevékenység , műszaki tanácsadás TEAOR 7112
- Szakipari munkák végzése TEAOR 4311,4312,4321,4331,4333,4334,4399

Jelenlegi tőzrstőke: 778 990 E Ft

A vállalkozás jogi képviselőjét ellátó neve: Dr. Rakonczay Éva, Dr. Filvig Géza ügyvéd.

A Felügyelő Bizottságban az önkormányzatot, mint tulajdonost Pászti András, Dr. Brúszel László, Lejer Zoltán, Szabó Mihályné és Trungel Ilona képviseli.

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

Könyvvizsgáló : Gaudit Kft., Kecskemét, Belsőnyír 325/E .

Kovácsné Bordás Gabriella bejegyzett könyvvizsgáló (MKVK 002185)

A vállalkozás képviselőjére jogosult : Minda Imre László ügyvezető igazgató, önállóan
(lakcíme: 6000, Kecskemét, Nemesszeghy u. 1.),
illetve 2017. 11.01. napjától

Deli Gábor és Szöllősi-Varga Tünde;

dr. Tóth Gábor és Szöllősi-Varga Tünde együttesen.

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

Szöllősi-Varga Tünde gazdasági vezető (közgazdász, mérlegképes könyvelő)

(lakcíme: 6000, Kecskemét, Semmelweis u. 18.)

PM regisztrációs száma: 137128 .

A 2017. év végi mérlegfőösszeg: 2 067 954 E Ft, amely 17,2 %-kal magasabb, mint az előző évi mérleg főösszeg értéke.

2017. évben a Társaság összes bevétele 843 720 E Ft , melynek 34,4 %-a lakás kezelési ágazat, 23,4 %-a üzlet ágazat, 14,3 %-a egyéb tevékenység (főként a homokbányai lakások bérbeadása, fűtés-melegvíz szolgáltatás), 7,6 %-a vagyionkezelési tevékenység, 5,5%-a Téglás u. 5. ingatlan bérbeadási tevékenység, 12,4 %-a külsős vállalkozási tevékenység (megrendelésre végzett munkák), 2,5 %-a társasházkezelés bevétele.

A Kft. társasági jogi státusza, tulajdonosi szerkezete

A társaságban Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata 100 %-os üzletrésszel tulajdonos.

A kapcsolt vállalkozási viszonyban álló társaságok 2017. december 31-én:

- a) Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint tulajdonos,
KIK-FOR Kft, mint 100 %-os önkormányzati tulajdonú társaság
Kecskeméti Városfejlesztő Kft., Kecskemét, Csányi J. krt. 14.
Kecskeméti Városüzemeltetési Nonprofit Kft., Kecskemét, Béke fasor 71/A.
Kecskeméti Termostar Hőszolgáltató Kft, Kecskemét, Akadémia krt. 4.
Bácsvíz Víz- és Csatornaszolgáltató Zrt. Kecskemét Izsáki út 13.
Kecskeméti Televízió Nonprofit Kft., Kecskemét, Szabadság tér 2.
Hírös Agóra Nonprofit Kft., Kecskemét, Deák Ferenc tér 1., valamint
a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat egyes intézményei.
- b) Kecskeméti Lapok Kft, melynek 51,8 %-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft.

A Kft tevékenységi körének, főbb feladatainak bemutatása:

- a tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata elvárásainak megfelelően a **bérlakások költségtakarékos üzemeltetése,**
- a cég tulajdonában lévő **üzletek és egyéb bérlemények nyereséges, hatékony működtetése, illetve hasznosítása,**
- az önkormányzati **földterületek vagyionkezelői feladatainak** végrehajtása,
- **társasház kezelési feladatok** ellátása,
- nyereség orientált **külső vállalkozási tevékenység** végzése.

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

A vállalkozás számviteli politikájának főbb vonásai

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

A Kft. a **következetesség és összemérés elvét betartva készíti el** a kiegészítő mellékletet. A törvény nyújtotta választási lehetőségek közül a 8. § (2) bekezdésében meghatározott „A” változatú éves beszámoló formát alkalmazzuk, melyet kettős könyvvittel támasztunk alá.

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

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

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

Év végi mérlegkészítés időpontja: január 31., a félévi mérlegkészítés időpontja: július 31.

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

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

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

A **cash flow kimutatást** a Törvény szerinti séma alapján a mérleg, eredménykimutatás, a főkönyvi kivonat és az analitikus nyilvántartások segítségével, közvetett módszerrel készítjük el.

Társaságunk az „**Eredménykimutatás**”-t **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 számoljuk el a beruházásokra **kapott támogatások tárgyévre jutó részét.**

A **penzügyi műveletek bevételei és ráfordításai** között társaságunknál a betét-elhelyezések kamatait, a beruházási hitelek kamatait mutatjuk ki.

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

Amortizációs politika

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

Az értékcsökkenést költségként az aktiválás időpontjától a tárgyév végéig, az egy évre megállapított érték időarányos részét havonta számoljuk el. A 100 E Ft értékhatár alatti eszközök értékcsökkenését használatba vételkor számoljuk el.

Terven felüli értékcsökkenést a piaci érték tartós (egy évnél hosszabb), jelentős mértékű csökkenése esetén számolunk el, továbbá selejtezés miatt, ha az eszköz használhatósága bármilyen ok miatt csökken.

Jelentősnek tekintjük a könyv szerinti (nettó) értéknél 15 %-kal, legalább 500 E Ft-tal magasabb piaci értéket.

Terven felüli értékcsökkenés visszaírását akkor alkalmazzuk, ha a piaci érték a könyv szerinti értéket 15 %-kal meghaladja. A visszaírást az előző években elszámolt terven felüli értékcsökkenés mértékéig számoljuk el.

Mérlegtételek elszámolási szabályai

Immateriális javak közt **Vagyoni értékű jogok**ként tartjuk nyilván a használati jogokat, valamint a szoftver termékek (NEXON bér, és egyéb irodai szoftverek) használatának jogát. Az amortizáció elszámolásához általánosan 33 %-os leírási kulcsot alkalmazzuk.

Befektetett eszközök: a tárgyi eszközök bekerülési, előállítási értékét az általános számviteli szabályok szerint állapítjuk meg.

Értékhelyesbítés: bár a tárgyi eszközök egy részénél (pl. ingatlanok) a mérleg készítés kori piaci érték ingadozhat, és valamelyest eltérhet a fordulónapi könyv szerinti értéktől, a Kft. értékhelyesbítést nem alkalmaz, mert ezen eszközök nagyrészt korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak.

Befektetett pénzügyi eszközök: A Kft-nek jelenleg egy társaságban van tartós részesedése.

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

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

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

Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)

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

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

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

- a mérleg fordulónapja előtt felmerült olyan kiadásokat, amelyek költségként, ráfordításként csak a mérleg fordulónapját követő időszakra számolhatók el (ide értendő a halasztott ráfordítás is),
- olyan bevételeket, amelyek csak a mérleg fordulónapja után esedékesek, de a mérleggel lezárt időszakra számolandók el,
- olyan többletkötelezettségeket, amelyek visszafizetendő összege nagyobb a kapott összegnél.

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

Jegyzett tőkeként kerül kimutatásra a társasági üzletrész, a társasági tagok által befizetett részjegy, az adózott eredmény társaságban hagyott része. A jegyzett tőkét könyv szerinti értékben kell a mérlegben szerepeltetni.

Tőketartalék: jogszabály alapján tőketartalékba helyezett pénzüsszeget tartalmazza. A tőketartalék a mérlegben könyv szerinti értéken szerepel. A tőketartalék eredetét analitikus nyilvántartásban mutatjuk ki.

Eredménytartalék: a mérlegben könyv szerinti értéken szerepeltetjük.

Értékelési tartalék: a Kft. a tárgyi eszközeire, immateriális javaira értékhelyesbítést nem számol el, ezért e mérlegsoron nincs adat.

Lekötött tartalék: a DAOP-5.2/c-14-k2-2014-0001 számú pályázatban érintett Kéttemplomköz üzleteinek felújítására képzett lekötött tartalék, illetve a 2015. július 1-én vagyonkezelésbe átvett irodák bevételeiben megtérülő értékcsökkenés után képezzük.

Szállítóállományként vesszük figyelembe azokat az üzemeltetéshez és beruházásokhoz kapcsolódó beérkezett számlákat, amelyek teljesítési időpontja 2017. évi, és a mérlegkészítés időpontjáig beérkeznek. A számviteli szabályok szerint a kötelezettség a fizikai teljesüléskor keletkezik.

Hosszú lejáratú kötelezettségek között tartjuk nyilván a beruházási hitelt, a vagyonkezelésre átvett földterületeket, illetve az éven túli biztosítékok összegét.

Rövid lejáratú kötelezettség az egy évnél rövidebb ideig fennálló kötelezettség, valamint a hosszú lejáratú kötelezettségből a tárgyévben esedékes rész. A kötelezettségeket a mérlegben könyv szerinti értékben mutatjuk ki.

Passzív időbeli elhatárolásként kerül kimutatásra a Szt. 44-45. § szerint:

- a mérleg fordulónapja előtt befolyt elszámolt bevétel, mely a mérleg fordulónapja utáni időszak árbevételét, bevételét képezi,
- a mérleg fordulónapja előtti időszakot terhelő költség, ráfordítás, mely csak a mérleg fordulónapja utáni időszakban jelentkezik kiadásként,
- a mérleg fordulónapja és elkészítésének időpontja között ismertté vált előző évet érintő kártérítési igényt, késedelmi kamatot, kártérítést.

Beruházásainkra visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatások, pályázati források értékét a felhasználásával létesített berendezés értékcsökkenésével azonos ütemben arányosítva számoljuk el az egyéb bevételek között. Az adott időszakig még el nem számolt részt a **halasztott bevételek** soron kell kimutatnunk.

A **saját előállítású eszközök** értékelése közvetlen önköltségen történik.

Vagyonkezelési joggal átvett vagyon nyilvántartása, elszámolása

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

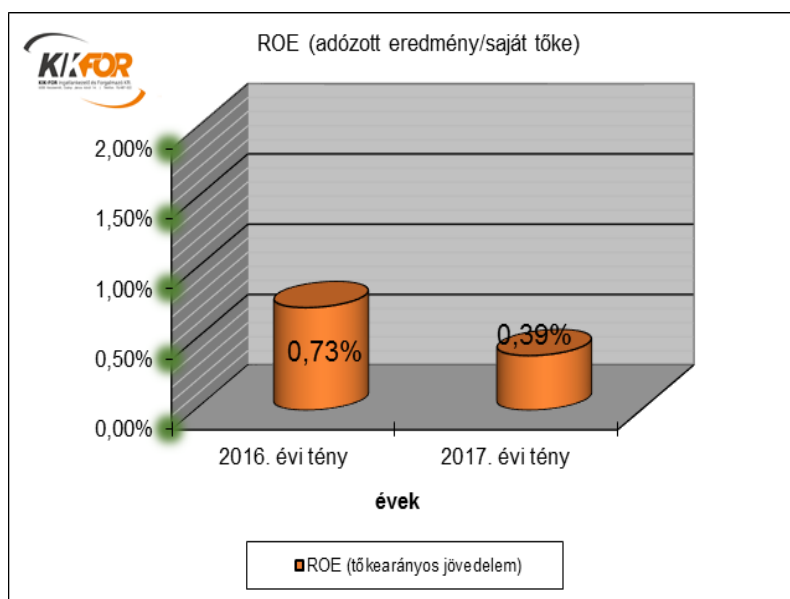
A vagyonkezelésbe átvett vagyon (földterületek) használatából származó bevételeket, illetve közvetlen költségeket elkülönítetten tartjuk nyilván.

A Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének 168/2010.(IV. 29.) határozata alapján 2011. évtől a KIK-FOR Kft, mint vagyonkezelő, negyedéves előzetes, valamint éves összesített és részletezett pénzügyi elszámolást készít, valamint évi 2 alkalommal (VI.30. és XII.31.) kettős könyvvitel rendszerében rögzített adatok alapján beszámolót készít.

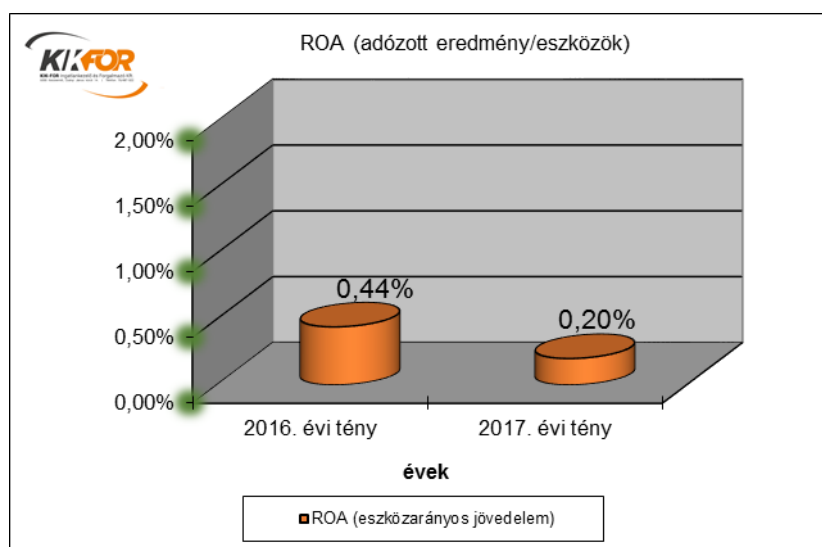
A beszámoló tartalmazza az ágazat bevételeit, valamint a közvetlen költségek alapján készült utókalkulációt, és az adózás előtti eredményt.

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

A tőke működtetés jövedelmezőségét mérő mutató (ROE) az előző évi 0,73 %-os értékhez képest 0,39 %-ra csökkent. A saját tőke működtetés hatékonysága azt mutatja meg, hogy a Kft. milyen jövedelmezően gyarapította saját tőkéjét. Kft.-nél a mutató értékére hat, amennyiben a szokásos üzletmeneten túl, apport ingatlan értékesítésére kerül sor. 2017. évben nem történt apport ingatlan értékesítés.

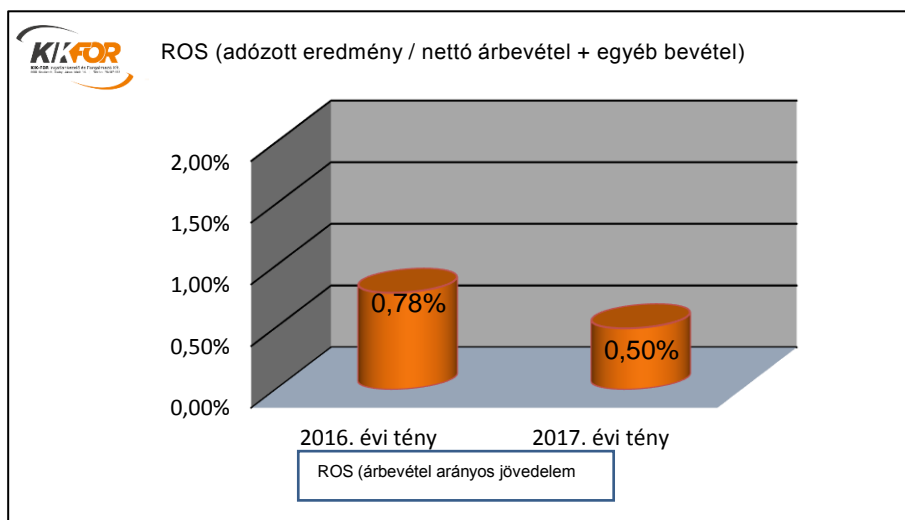


Az eszközarányos jövedelmezőség mutató (ROA) a lekötött eszközök működtetésének hatékonyságát mérő mutató az előző évi 0,44%-ról 0,20%-ra változott. A Kft. teljes eszközállománya átlagosan 0,20 %-os hozamot biztosított 2017. évben. A 0,24 %-os csökkenés oka, hogy a vizsgált időszakban apport ingatlan értékesítésére nem került sor.



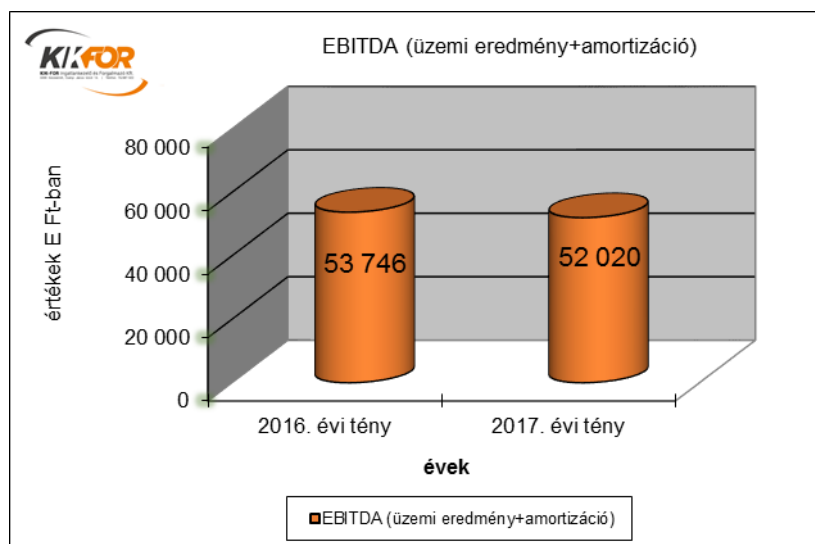
Az árbevétel arányos jövedelmezőség mutató (ROS) a forgalommal arányos jövedelmezőség a Kft. által elért éves adózott nyereséget viszonyítja a nettó árbevétel és az egyéb bevételek

összegéhez. A mutató értéke az előző évi 0,78 %-ról 0,50 %-ra csökkent. 2017. évben nem került sor ingatlan értékesítésre.



Az EBITDA mutató

(üzemi eredmény + amortizáció) a tevékenység jövedelemtermelő képességét fejezi ki. Ez az érték a 2016. évi 53 746 E Ft-ról 2017. évben 52 020 E Ft-ra változott. A 2016. évben magasabb árbevétel hatott az EBITDA mutatóra is. EBITDA mutató szinten tartása valósult meg csökkenő árbevétel mellett, mely kifejezi a költséghatékony gazdálkodást.



A **tőke szerkezet mutató** 14,21 %-os, az idegen tőke aránya az összes forráshoz képest csökkent. A változás főként a hosszú lejáratú kötelezettségek állományának 34 000 E Ft-os csökkenésére vezethető vissza, melynek fő oka hitel visszafizetési kötelezettségének a Kft. határidőre eleget tette.

Az **élőmunka termelékenysége** (nettó árbevétel és létszám aránya) 2016. évhez (10 259 E Ft/fő) képest stagnálást mutat, 2017. évben 10 180 E Ft/fő.

A mérleg fordulónapjára számított **likviditási mutatók** bázis időszakhoz képest kedvezőbben alakultak. A Társaság a pénzügyi folyamatok hatékony menedzselését tovább folytatja és a követelésbehajtás eredményességét is tovább kívánja javítani.

A Kft. **likviditási gyorsráta mutatója** bázis időszakhoz képest 138,4 %-ról 211,78 %-ra emelkedett. Kiemelkedő likviditási mutatókat az elkülönítetten kezelt pénzeszközök nagysága kedvezően befolyásolta.

Az **adósságfedezeti mutató kedvezően alakul** a hosszú lejáratú hitelek törlesztő részlete és kamataira a fedezetet biztosított.

Az egyes mérlegtételekhez kapcsolódó kiegészítések

Eszközök, aktívák

Az eszközök leltározására év végén kerül sor, az eszközök analitikus egyeztetése a mérlegkészítésig megtörtént. A mérleg főösszege az előző évihez képest 11,7 %-kal növekedett.

A. Befektetett eszközök összértéke a 2016. év végi adatahoz viszonyítva 1,4 %-kal növekedett. A számviteli törvényben előírt szerkezetű – állományváltozási kimutatását (*befektetett eszköz tükör*) a **2. sz. táblázat** tartalmazza.

Az elszámolt 41 491 E Ft-os értékcsökkenéssel szemben a befejezetlen beruházások, felújítások összértéke 2017. évben 19 072 E Ft volt, míg aktiválásra, üzembe helyezésre 65 081 E Ft beruházás, felújítás került.

I. Immateriális javak összege 1 914 E Ft. Itt tartjuk nyilván a cégnél alkalmazott jogtisza szoftvereket 1 558 E Ft értékben, valamint az integrált szoftver újabb moduljainak bevezetéséhez szükséges – a jelenlegi nyilvántartási rendszereket és munkafolyamat átvilágításokat tartalmazó – tanulmányt 356 E Ft összegben.

Megnevezés	adatok E Ft-ban				
	2016. Év	Összetétel %	2017. Év	Összetétel %	Változás %-a
Műszaki dokumentáció/munkafolyamat átv./	500	23%	356	19%	71,2%
Vagyoni értékű jogok	1 697	77%	1 558	81%	91,8%
Összesen	2 197	100%	1 914	100%	87,1%

II. A tárgyi eszközök A tárgyi eszközök nettó értéke a mérlegforduló napon 1 443 699 E Ft volt, mely 1,9 %-kal magasabb az előző évi értéknél.

Megnevezés	adatok E Ft-ban				
	2016. Év	Összetétel %	2017. Év	Összetétel %	Változás %-a
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 382 357	97,6%	1 396 688	96,7%	101,0%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	10 322	0,7%	8 617	0,6%	83,5%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	11 480	0,8%	19 322	1,3%	168,3%
Befejezetlen beruházások, felújítások	12 888	0,9%	19 072	1,3%	148,0%
Összesen	1 417 047	100,0%	1 443 699	100,0%	101,9%

Év végén a **beruházások, felújítások befejezetlen állománya 19 072 E Ft**, mely a következőkből adódik:

- Ügyfélszolgálati Iroda átalakításának előkészítő munkái 2 184 E Ft
- Homokbánya műszaki előkészítő dokumentumai 2 288 E Ft
- Téglás u. parkoló 13 E Ft
- Csányi J. krt.14. felújítása 14 587 E Ft (elektromos munkák, felújítási munkák)

III. Befektetett pénzügyi eszközök

Tartós részesedések: A Kft-nek jelenleg egy társaságban, a „Kecskeméti Lapok” Kft-ben van tartós részesedése, melynek nyilvántartási értéke **12 300 E Ft**. A tulajdonban lévő 17 000 E Ft értékű törzsbetét alapján részesedése 51,83 % (1 700 db / 3 280 db szavazati arány mellett), a társaságra többségi befolyást gyakorol.

Adott kölcsön rovaton a Kft. által a munkavállalók részére nyújtott lakásépítési, vásárlási és felújítási kölcsön mérlegforduló napon meglévő, egy éven túli lejáratú állománya 0 Ft. A dolgozók által felvett kölcsön 2018. évben, a mérleg zárásig visszafizetésre került, utolsó törlesztő részletét rövid lejáratú követelésként mutatja ki a Kft.

B. A forgóeszközök összértéke 2016. év fordulónapjához viszonyítva 589 403 E Ft-ra, 81,3 %-kal emelkedett. Az emelkedés fő oka a pénzeszközök volumenének kiemelkedő mértékű változása.

I.A készlet értéke 47 516 E Ft –ról, 48 689 E Ft –ra emelkedett. A készletekből az anyagok értéke 39 639 E Ft, befejezetlen készletként 7 943 E Ft, áruk 1 107 E Ft, melyek hatására 2,5%-os növekményt számoltunk el.

II. A Követelések összege a mérleg forduló napon 65 037 E Ft, mely 10,3 %-os csökkenés. Vevőállomány értéke a mérlegben 63 500 E Ft-ról 52 813 E Ft-ra, 16,8 %-kal csökkent az előző évhez képest. A követelések szolgáltatások (vevők) mérlegsor tartalmát, illetve a vevők fizetési hajlandóságát az alábbi táblázat mutatja.

adatok E Ft-ban

	Részletezés fő vevőcsoportok szerint	2016.12.31	2017.12.31	%
1.	Bruttó lakossági vevőállomány	96 165	94 429	98,2%
	Elszámolt értékvesztés lakosság	49 622	63 396	127,8%
	Lakossági vevőállomány	46 543	31 033	66,7%
2.	Bruttó üzletek vevőállomány	11 183	22 129	197,9%
	Elszámolt értékvesztés közület	4 327	4 827	111,6%
	Üzlet vevőállomány	6 856	17 302	252,4%
3.	Bruttó intézmény karbantartási vevőállománya	750	0	0,0%
	Ebből átalánydíjas Profi Komfort Kft	0	0	
	Ebből vállalkozási munkák	0	0	
	Elszámolt értékvesztés intézmény karbantartás	0	0	
	Intézmény karbantartás vevőállomány	750	0	0,0%
4.	Bruttó vevőállomány vagyonkezelésbe vett földterületekre	8 930	4 294	48,1%
	Elszámolt értékvesztés vagyonkezelésbe vett földterületek	1 339	2 254	168,3%
	Vagyonkezelésbe vett földterületek vevőállománya	7 591	2 040	26,9%
5.	Bruttó vevőállomány önkormányzat részére végzett lakásfelújításokra	0	0	
	Elszámolt értékvesztés Önkormányzat részére végzett lakásfelújítások	0	0	
	Önkormányzat részére végzett lakásfelújítások vevőállománya	0	0	
6.	Bruttó vevőállomány egyéb tevékenység esetén	1 760	2 438	138,5%
	Ebből Társasházaknak számlázott közös képviselési díj	754	575	76,3%
	Ebből KMJV Önkormányzatnak számlázott	0	0	
	Ebből egyéb számlák	1 006	1 863	185,2%
	Elszámolt értékvesztés	0	0	
	Egyéb tevékenység vevőállománya	1 760	2 438	138,5%
7.	Bruttó vevőállomány ingatlan értékesítéshez kapcsolódóan	0	0	
	Elszámolt értékvesztés	0	0	
	Egyéb vevőállománya	0	0	

1.- 7.	Bruttó vevőállomány összesen	118 788	123 290	103,8%
	Elszámolt értékvesztés összesen	55 288	70 477	127,5%
	Mérleg szerinti vevőállomány összesen	63 500	52 813	83,2%

A lakossági és üzlet bérlők kintlévőségei jelentősen csökkentek az előző évhez viszonyítva.

A lakossági bruttó vevő állomány kismértékben, 1,8 %-kal csökkent 2016. év végihez képest. A lakossági vevőállományra elszámolt értékvesztés összegét a 2015. év végéig kiszámlázásra került, de ki nem egyenlített, végrehajtásra beadott, lejárt tartozásokra számolta el társaságunk.

Az üzletek bruttó vevőállomány növekedésének oka, a 2017 december 15. napjától a Ptk. 6:366 §-ában meghatározottakra tekintettel a bérleti díjak kiszámlázása a tárgyhónapot megelőző hónapban történik. Ez alapján kiállításra kerültek a határozott időszaki ügyletek teljesítésének megfelelően a 2018. január hónapra vonatkozó bérleti díjak.

Vagyonkezelésbe vett földterületek haszonbérbeadásából származó kintlévőség összege csökkent. Értékvesztés elszámolása indokolt, mivel emelkedett az éven túli követelés állománya. Fizetési felszólítások megküldésével, fizetési meghagyások benyújtásával társaságunk minden rendelkezésre álló lehetőséggel él a követelések behajtása érdekében.

A bruttó vevő kintlévőségre elszámolt értékvesztés összege 2017. év végén 70 477 E Ft.

Egyéb követeléseként 12 224 E Ft-ot tartunk nyilván.

Ebből: adott előleg 1 720 E Ft, mely a vagyonkezelt földterületek közművesítésével kapcsolatban, a villamosenergia szolgáltató részére megfizetett közműkiépítés előlege, munkavállalókkal szembeni követelés 126 E Ft, egyéb követelések 580 E Ft, munkavállaló számára adott kölcsön törlesztő részlete 75 E Ft, a társasház felújítási alap 6 555 E Ft, költségvetési követelések 3 168 E Ft.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. év	Megoszlás %-ban	2017. év	Megoszlás %-ban	Változás %-ban
Adott előlegek	0	0,0%	1 720	14,1%	
Munkabér előleg	55	0,6%	126	1,0%	229,1%
Egyéb követelés	652	7,2%	580	4,7%	89,0%
Adott kölcsön törlesztő részlete	75	0,8%	75	0,6%	100,0%
Társasház felújítási alap	5 699	63,0%	6 555	53,6%	115,0%
Adó túlfizetés (TAO, HIPA)	2 563	28,3%	3 168	25,9%	123,6%
Összesen	9 044	100,0%	12 224	100,0%	135,2%

A pénzeszközök fordulónapi értéke 475 677 E Ft, melynek jelentős volumene az év végére realizálódott, **ennek döntő hányadát elkülönítetten kezeljük, jövőbeni fejlesztésünk alappillére, a társaság középtávú sikeres működésének garanciája.** A pénzügyi helyzet folyamatosan fenntartható. A korábban meghatározott **likviditáspolitikánk alapelve, hogy az ágazati feladatokból realizálódó pénzügyi bevételek fedezetet teremtsenek a szükséges üzemeltetési, fenntartási kiadások finanszírozására.** A befolyó bevételek szigorú heti kontrollja, és a kiadások ütemezésének megújítása következtében megfelelően alakultak a likvid pénzáramok.

C. Az aktív időbeli elhatárolások értéke 20 638 E Ft. Az adatok részletezését a **3/a. számú táblázat** tartalmazza. Ezen a soron szerepel a bevételek aktív időbeli elhatárolása 18 519 E Ft, költségek aktív időbeli elhatárolása 2 119 E Ft értékben.

Források, passzívák

D. Saját tőke mérlegben szereplő könyv szerinti értéke 2017. üzleti év fordulónapján 1 071 095 E Ft.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2014. év	2015. év	2016. év	2017. év
I. Jegyzett tőke	778 990	778 990	778 990	778 990
II. Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0	0
III. Tőketartalék	27 519	27 519	27 519	27 519
IV. Eredménytartalék	123 161	172 496	197 753	206 437
V. Lekötött tartalék	0	55 768	54 877	53 986
VI. Értékelési tartalék	0	0	0	0
VII. Adózott eredmény	105 103	24 366	7 793	4 163
Saját tőke összesen	1 034 773	1 059 139	1 066 932	1 071 095

I. A jegyzett tőke 778 990 E Ft. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata 100 %-os tulajdonosként 353/2013. (XII.19) határozatában 2014.01.01.-i időpontra vonatkozóan ingatlanokat adott apportba a társaság részére. A törzstőke felemelésének célja, hogy az ingatlanok hasznosításából származó pénzügyi forrásokból a KIK-FOR Kft. a Téglás u. 5. szám alatti épület felújításához szükséges önerőt biztosítsa.

II. A tőketartalék a tulajdonos által megalakuláskor nyújtott végleges finanszírozási forrás összege. A tőketartalék értéke 27 519 E Ft, az előző évhez viszonyítva nem változott.

III. Az eredménytartalékban a Kft. megalakulásától 2017. december 31. fordulónapig tartó időszakának kumulált adózott eredményei szerepelnek. Az eredménytartalék 2017. év végén 206 437 E Ft.

IV. A lekötött tartalék összege 53 986 E Ft, mely tartalmazza egyrészt a vagyonkezelésbe kapott ingatlanok MötV 109. § (6) bekezdése szerint elszámolt értékcsökkenésnek megfelelő összegű visszafizetési kötelezettségét 535 E Ft értékben, másrészt a DAOP-5.2/c-14-k2-2014-0001 számú pályázatban érintett Kéttemplom köz projekt értékcsökkenés arányos még el nem számolt összegét 53 451 E Ft értékben.

V. A Kft. 2017. üzleti éve során 4 163 E Ft összegű **adózott eredmény realizált.**

F. Kötelezettségek értéke az előző évhez képest 15,7 %-al emelkedett.

I. Hátrasorolt kötelezettségekkel társaságunk nem rendelkezik.

II. Hosszú lejáratú kötelezettségek 9,9%-al csökkentek 293 913 E Ft értékben szerepelnek a mérlegben. A Téglás u. 5. sz. alatti ingatlan beruházás finanszírozásához 2014. évben fejlesztési hitelt vettünk igénybe, 115 804 E Ft értékben. 2015. évben és 2016. I. félévben a következő beruházási szakaszhoz szükséges finanszírozáshoz 121 196 E Ft igénybe vett hitel növelte és 55 400 E Ft tőketörlesztés csökkentette a hitel állományát, záróértéke év végére 181 600 E Ft, valamint a következő évi törlesztő részlet 34 000 E Ft, mely átsorolásra került a rövid lejáratú kötelezettsége közé, így mérlegben a **beruházási és fejlesztési hitelek** soron 147 600 E Ft kötelezettséget mutat ki a Kft.

Társaságunk változó kamatozású (kamatláb mértéke: *BUBOR + 1,8%*) Kölcsönszerződést kötött 2014. évben az OTP BANK Nyrt.-vel 237 000 E Ft összegben. A kölcsön futamidejének dátuma 2023. április 28. napja.

A Kölcsönszerződés biztosítékeként jelzálogjog bejegyzése megtörtént a 1144 hrsz. (Csányi J. krt.14.) és a 21920/3 hrsz. (Téglás utca 5.) ingatlanokra.

Egyéb hosszú lejáratú hitelek között szerepel a 2017. augusztus 25-én üzembehelyezett elektromos személygépjármű (*Nissan e-NV2000 kombi*) éven túli lízing törlesztő összege. A futamidő vége 2020. szeptember 15. Az ügylettel kapcsolatos 1949/2017. (XII.12.) Korm. határozata 2017. december 12-én került kihirdetésre.

Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között szerepel az éven túli biztosítékok (a Téglás utca 5. B, C épületfelújításához kapcsolódó 36 hónapos jól teljesítési garancia) összege 7 755 E Ft és a vagyongazdálkodásra átadott földterületek és egyéb ingatlanok értéke 134 521 E Ft értékben.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. év Bázis év	Összetétel %	2017. év Tárgy év	Összetétel %	Változás %-a
I. Hátrasorolt kötelezettségek	0		0		
Beruházási és fejlesztési hitelek	181 600	38,3%	147 600	372,1%	81,3%
Egyéb hosszú lejáratú hitelek		0,0%	4 037	0,7%	
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	144 742	30,5%	142 276	30,5%	98,3%
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	326 342	68,8%	293 913	53,5%	90,1%
Rövid lejáratú kölcsönök					
Rövid lejáratú hitelek	34 000	7,2%	35 330	6,4%	103,9%
Vevőktől kapott előleg			7 151		
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	17 162	3,6%	30 330	5,5%	176,7%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	97 079	20,5%	182 505	33,2%	188,0%
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	148 241	31,2%	255 316	46,5%	172,2%
Összesen	474 583	100,0%	549 229	100,0%	115,7%

Fennálló hitelek, lízingek 3 évre teljedő finanszírozása

A Téglás u. 5. szám alatti ingatlan felújítására felvett 237 000 E Ft összegű kölcsön, 34 000 E Ft/év törlesztő részlet, illetve kölcsön kamatának kifizetése, a befolyó bevételből részben biztosított, másrészt a vállalkozási tevékenységből befolyó bevétel biztosít fedezetet.

A Nissan elektromos gépjármű 1 330 E Ft összegű éves lízingdíjára a vállalkozási tevékenységből befolyó, pénzügyileg realizált bevétel jelent fedezetet. Lízing futamideje: 2020. szeptember 15.

III. Rövid lejáratú kötelezettségek teszik ki a kötelezettségek 46,3 %-át, melynek a bázisévhez viszonyított összege növekedett.

Rövid lejáratú hitelek között mutatjuk ki a hosszú lejáratú kölcsön és lízing 2018. évi esedékes, éven belüli törlesztő részletét, melynek összege 35 330 E Ft.

Vevőktől kapott előlegek között 2017. szeptemberétől szerepeltetjük az egy összegű befizetések összegét, melynek fordulónapi értéke 7 151 E Ft.

A szállítói kötelezettségek értéke 30 330 E Ft, mely emelkedett az előző évhez képest, azonban lejárt határidejű tartozást nem tartalmaz a szállítói kötelezettség állomány.

A korábbi években kialakult kedvező likviditási helyzet lehetővé tette a szállítói állomány folyamatos kiegyenlítését. A számlák kifizetése határidőre megtörtént. Cégünknek 30, illetve 60 napon túli rendezetlen szállítói tartozása nincs.

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

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. év	Megoszlás %-ban	2017. év	Megoszlás %-ban	Változás %-ban
ÁFA kötelezettség	6 755	7,0%	78 419	43,0%	1160,90%
Munkabér	0	0,0%	12 912	7,1%	
Munkabér után fizetendő adók, járulékok	19 255	19,8%	16 176	8,9%	84,01%
Egyéb adók	345	0,4%	796	0,4%	230,72%
Bérbe adott üzletek által fizetett biztosíték	34 486	35,5%	37 731	20,7%	109,41%
Lakásbérlők által fizetett óvadék	24 714	25,5%	29 113	16,0%	117,80%
Egyéb kötelezettség	11 524	11,9%	7 358	4,0%	63,85%
Összesen	97 079	100,0%	182 505	100,0%	188,00%

A Kft-nek 2017. év végén lejárt köztartozása nem volt.

A Kft. vezetése 2017. évben sem vállalt kezességet, vagy más, nem említett kötelezettséget.

A társaságnak garanciális és környezetvédelmi kötelezettsége sincs.

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

G. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások állománya 447 630 E Ft. Az adatok részletezését a [3/b. sz. táblázat](#) tartalmazza.

Az elhatárolt bevételek összege 318 217 E Ft, mely között szerepel 228 000 E Ft összegben a fejlesztési célra elkülönített összeg.

Költségek, ráfordítások passzív elhatárolásként szerepel 31 678 E Ft.

A halasztott bevétel soron szerepel 97 735 E Ft, mely a beruházásokra elnyert pályázati támogatások későbbi évekre elhatárolt összege. Ennek bevételként történő elszámolása a beszerzett eszközök értékcsökkenésével arányosan történik meg.

Halasztott bevételként elhatárolt támogatások

DAOP-5.1.2/C-09-2F-2011-0001

Rákóczi úti projekt mérleg forduló napi értéke: 42 934 E Ft.

DAOP-5.2/C-14-K2-2014-0001

Kéttemplom-köz üzletek portálfelújítása, tető és homlokzat felújítások projekt mérleg forduló napi értéke: 53 450 E Ft.

2016/205. Elektromos autó e-Mobilitás GZR–D–Ö-2016. számú pályázat keretében Nissan e-NV2000 kombi személygépjármű 1 500 E Ft támogatás címén kapott összegből 1 351 E Ft a fordulónapi elhatárolás összege.

Jelzálogjoggal terhelt kötelezettségek, támogatások

DAOP-5.1.2/C-09-2F-2011-0001 Rákóczi út-Vasútkert revitalizációja projektre nyújtott vissza nem térítendő támogatás 47.785 E Ft. Biztosíték: 4120/A/2 hrsz. ingatlan, 4122/A/2 hrsz. ingatlan, 4127/A/2/A/1 hrsz. ingatlan.

DAOP-5.2/C-14-K2-2014-0001 Kéttemplomköz üzletek portál és tetőfelújítása projektre nyújtott vissza nem térítendő támogatás 56 992 E Ft. Biztosíték: 480/5 hrsz. ingatlan.

2014. évben az OTP BANK Nyrt.-vel kötött 237 000 E Ft Kölcsönszerződés biztosítékként jelzálogjog bejegyzése a 1144 hrsz. és a 21920/3 hrsz. ingatlanok kerültek.

A Kft. kizárólagos tulajdonában álló a Kecskemét belterület, 21920/3 hrsz. alatti, Téglás utca 5. szám alatt lévő ingatlanból a „B” és „C” jelölésű lépcsőházakban található 40 db lakás vonatkozásában öt éves határozott időtartamra, ellenérték fejében átruházta azt a jogot, hogy a lakások magánszemélyeknek való bérbeadása tekintetében Bérelő személyét a szerződő fél meghatározza (bérelő kijelölési jog). Az értékesítésből 75 000 E Ft bevétel keletkezett, melyből a tárgy évi bevétel 15 000 E Ft volt.

2016/205. Elektromos autó e-Mobilitás GZR–D-Ö-2016. számú pályázat keretében Nissan e-NV2000 kombi személygépjármű 1 500 E Ft támogatást nyert el. A lízing ügyletre vonatkozó kormányzati határozat száma: 1949/2017. (XII.12.). Lízing futamideje: 2020. szeptember 15. 2017. decemberében 10 éves bérelő kijelölési jogot értékesített a Kft. 228 000 E Ft összegben, melynek elhatárolása megtörtént. A pénzügyileg realizálódott bevétel fedezetet jelent a jövőbeni ingatlan fejlesztéshez.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású tételeknek Társaságunk mérlegfőösszeg 10 %-át elérőt tekinti.

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

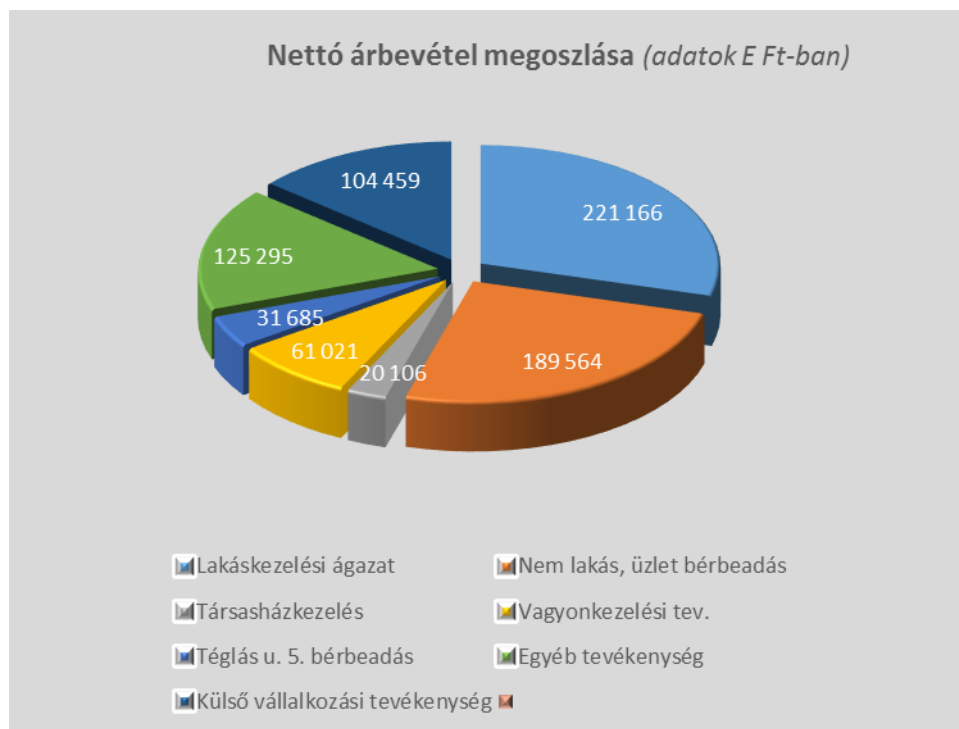
I. Az értékesítés nettó árbevétele 2017. évben 753 296 E Ft volt, ez 16,6 %-os csökkenés 2016. évhez képest. A csökkenés oka, a 2016. augusztus 31. nappal megvalósult intézménykarbantartó ágazat kiszervezése.

Az értékesítés nettó árbevétele főbb tevékenységi bontásban

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Nettó árbevétel	%-ban
Lakásgazdálkodási ágazat	221 166	29,4%
Nem lakás, üzlet bérbeadás	189 564	25,2%
Társasházkezelés	20 106	2,7%
Vagyonkezelési tevékenység	61 021	8,1%
Téglás u. 5. bérbeadás	31 685	4,2%
Egyéb tevékenység	125 295	16,6%
Külső vállalkozási tevékenység	104 459	13,9%
Összesen	753 296	100,0%

Lakásgazdálkodási ágazat nettó árbevétele a 2017. évi nettó árbevétel 29,4 %-át teszi ki, az üzlet ágazat nettó árbevétele az össz nettó árbevétel 25,2% -át adja, az egyéb tevékenység és a külső vállalkozási tevékenység közel azonos arányt képvisel 16,6 % és 13,9 %-ot. Az összes 2017. évi nettó árbevételből való részesedése a másik 3 ágazatnak – vagyonkezelés, saját tulajdonú ingatlan bérbeadás, társasházkezelés összesen 15%-ot tesz ki.



II. Aktivált saját teljesítmények értéke: 3 895 E Ft, saját kivitelezésben előállított eszközök értéke 2470 E Ft, mely az üzletek felújításához kapcsolódóan végzett saját teljesítmény összege.

III. Egyéb bevételek

Az egyéb bevételek értéke 2017. évben **86 529 E Ft** volt. Egyéb bevétel 59,2 %-t teszi ki a KMJV Önkormányzat által az önkormányzati tulajdonú lakáságazat költségeinek ellentételezésére biztosított 51 189 E Ft összegű működési célú támogatás. 2017. évben jégkár címen a biztosító 1 423 E Ft-ot fizetett a Kft. részére.

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. évi	2017. évi	Index %-ban bázishoz
Értékesített tárgyi eszközök bevétele (<i>hasznosítás</i>)	105	478	455,2%
Üzleti évhez kapcsolódó egyéb bevételek	33 727	22 712	67,3%
<i>Főbb jogcímei</i>			
<i>Káreseményekkel kapcsolatos bevétel</i>	0	1 423	
<i>Késedelmi kamat címén kapott összeg</i>	10	0	0,0%
<i>Kártérítés címén kapott összeg</i>	12 374	3 555	28,7%
<i>Végrehajtás, lakáskiürítés, fizetési meghagyás megtérült értéke</i>	1 963	1 988	101,3%
<i>5 évre szóló bérlőkijelölési jog 2016-tól</i>	15 000	15 000	100,0%
Értékvesztés visszairás	451	947	210,0%
Visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás	6 519	11 203	171,9%
<i>Főbb jogcímei</i>			
<i>Munkaerőpiaci támogatás</i>	3 660	6 194	169,2%
<i>DAOP pályázatok Écs arányos visszairása</i>	2 083	2 083	100,0%
Működési támogatás lakásgazdálkodás bővülő feladatai miatt	51 189	51 189	100,0%
Egyéb bevételek	91 991	86 529	94,1%

Egyéb bevételek munkaerőpiaci bérköltség (bruttó bér és járulékai erejéig) támogatás pénzügyileg teljesített részletezése

adatok E Ft-ban

Támogatást nyújtó szervezet	Támogatás száma	Támogatás célja	Támogatás 2017. évi összege
Nemzeti Rehabilitációs és Szociális Hivatal	EFOP -1.1.1-15 -2015-00001	megváltozott munkaképességű emberek foglalkoztatása	405
BKKM-i Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatal		hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás	5 373
Összesen			5 778

2017. évben 4,20 fő közfoglalkoztatottat foglalkoztatott a Kft. Rehabilitáltak átlagos statisztikai létszáma 2,16 fő volt 2017. évben.

- IV. Anyagjellegű ráfordítások** összege: **439 007 E Ft**, mely 16,7 %-kal alacsonyabb a 2016. évinél, legfőbb tétele 287 024 E Ft értékben (65,4 %) az igénybevett szolgáltatások értéke, melynek 54,4 %-át a lakáságazat és az egyéb tevékenység ágazat költségei tesznek ki.

Igénybevett szolgáltatások összetétele és az egyéb igénybevett szolgáltatások jelentősebb tételei

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Összeg E Ft-ban
Szállítás, rakodás	53
Bérleti és használati díjak	6 627
Karbantartási és javítási költségek	58 479
Hirdetés, reklám költsége	4 779
Oktatás, továbbképzés költsége	3 091
Könyvvizsgálói, ügyvédi, tanácsadói díjak	14 196
Egyéb igénybevett szolgáltatások költsége	199 799
<i>Ebből: Homokbánya lakbér (KMJV általi kiszámlázás)</i>	<i>59 680</i>
<i>Ebből: Közös költség</i>	<i>38383</i>
<i>Ebből: Takarítás költsége</i>	<i>11 788</i>
<i>Ebből: távhő költsége</i>	<i>9130</i>
<i>Ebből: kazánüzemeltetés költsége</i>	<i>5 431</i>
<i>Ebből: posta, telefon, internet</i>	<i>6 955</i>
Összesen	287 024

Igénybevett szolgáltatások ágazatonkénti részletezése

adatok E Ft-ban

Ágazat	Igénybevett szolgáltatások összege	Megosztás %-ban
Lakáskezelési ágazat	85 618	29,8%
Nem lakás, üzlet bérbeadási tevékenység	25 505	8,9%
Külsős, vállalozási tevékenység	46 944	16,4%
Egyéb tevékenység	70 736	24,6%
Központi általános költség	32 581	11,4%
Társasházkezelés	4 386	1,5%
Vagyonkezelési tevékenység	17 908	6,2%
Téglás u. 5. sz. bérbeadási tevékenység	3 346	1,2%
Összesen	287 024	100,0%

- V. Személyi jellegű ráfordítások:** a bérköltség 231 933 E Ft, a személyi jellegű egyéb kifizetés 16 824 E Ft és a bérjárulékok 55 036 E Ft együttes összege. A személyi jellegű ráfordítások összértéke a bázisértékhez képest 10,8 %-kal csökkent.

- VI. Értékcsökkenési leírás:** összege 41 491 E Ft, ez az előző évi szintnek 114,8 %-a. Az amortizáció alapja a tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értéke.

- VII. Egyéb ráfordítások:** összege 48 900 E Ft, bázis értéktől 18,7 %-kal tér el.

Jellemzően felmerült egyéb ráfordításként elszámolt tételek: az értékesítésre került tárgyi eszközök nyilvántartás szerinti értéke 546 E Ft, káreseményekkel, kötbérrel kapcsolatban 3 164 E Ft, egyéb támogatás 1 140 E Ft, elszámolt értékvesztés 16 136 E Ft, adók egyéb ráfordításként 27 878 E Ft, egyéb ráfordítás 36 E Ft.

A) Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye: 10 529 E Ft.

B) Pénzügyi műveletek eredménye: -4 121 E Ft

Pénzügyi műveletek bevételeinek értéke összesen: 63 E Ft. A lekötött betétek után realizált kamatok értéke 63 E Ft.

Pénzügyi műveletek ráfordításainak értéke: 4 184 E Ft, mely az OTP Bank NYrt-től felvett hosszú lejáratú hitel 2017. évi kamata.

C) Adózás előtti eredmény: 6 408 E Ft.

X. Adófizetési kötelezettség: Társasági adó összege 2 245 E Ft.

D) Adózott eredmény: 4 163 E Ft.

Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslat

A Felügyelő Bizottság javasolja a tulajdonosnak, hogy a KIK-FOR Kft. 2017. évi 4 163 E Ft adózott eredményét eredménytartalékba helyezze és abból a Társaság a saját tulajdonú vagyron beruházásait finanszírozza.

CASH FLOW kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A cash flow kimutatás – *az 5. sz. táblázat szerint* – tükrözi a Kft. finanszírozási szerkezetét, a finanszírozás forrásait, valamint a képződött pénzeszközök felhasználását.

2017. évben 270 551 E Ft pénzeszköz növekedés következett be a 2016. december 31-i állományához képest.

A működési cash flow értéke 2017. évben 302 165 E Ft volt. Legfontosabb összetevőként az egyedi konstrukció kertében megvalósuló fejlesztés pénzügyileg is realizált 228 000 E Ft értéke okozott igen kedvező változást. Továbbá pozitívumként kiemelendő tényező, hogy a cég általános működési tevékenysége során kumulálódó vevőállomány csökkent a 2016. december 31-i értékhez képest.

Az előző év időszakában a Kft. kiemelkedő pénzügyi eredményt realizált, melynek hatására pozitív cash-flow termelésére volt képes.

A befektetési cash flow értéke 2017. évben -61 431 E Ft értékben hatott csökkentőleg a befektetett eszköz beszerzés a pénzállományra, értékesítés 546 E Ft értékben történt, míg főként tárgyi eszközök beszerzésére, illetve felújításra kimagasló 61 977 E Ft értékben.

A finanszírozási cash flow értéke 2017. évben 29 817 E Ft. A pénzeszköz állományt az elektromos gépjármű beszerzése kapcsán 4 416 E Ft-os lízing felvétele növelte, valamint 51 189 E Ft értékű véglegesen kapott lakásbérbeadási jogok végrehajtásához kapcsolódó támogatás és 5 778 E Ft a közfoglalkoztatottak alkalmazása során elnyert munkaerőpiaci támogatás, valamint korábbi évek üzlet felújításaihoz kapcsolódó tárgyévre elszámolt növekmény. Csökkentőleg hatott 34 000 E Ft értékben a Téglás u. 5. szám alatti ingatlan beruházáshoz felvett hitel tőketörlesztő részlete.

Tájékoztató jellegű kiegészítések

I. Létszámhelyzet bemutatása

Megnevezés	Átlagos statisztikai	Bruttó bér	Személyi jellegű	Bér-járulékok
	állományi létszám		kifizetés	
	(fő)		E Ft	
Főállású teljes munkaidős foglalkoztatás				
Fizikai	26,83	71 565	6 218	16 987
Szellemi	38,98	141 794	9 520	34 244
Főállású nem teljes munkaidős foglalkoztatás				
Fizikai	3,08	3 233	434	739
Szellemi	3,35	6 477	478	1135
További munkaviszonyban állók	1,58	2 193	174	547
Állományba nem tartozók				
(FB tag, megbízásos jogviszony)		6 671		1 384
Foglalkoztatottak összesen	73,82	231 933	16 824	55 036

A Társaság éves **statisztikai állományi létszáma** 2017. évben 73,82 fő, mely 17,0 %-kal csökkent a bázis időszakhoz viszonyítva.

A statisztikai létszám összetétele: 40,5 % fizikai dolgozó, 59,5 % szellemi foglalkozású.

A vezető tisztségviselők, a felügyelő bizottság és a könyvvizsgáló üzleti év után járó járandóságainak összegét 2017. évre az alábbi táblázat tartalmazza:

	<i>adatok Ft-ban</i>
Vezető tisztségviselők díjazása (bruttó munkaviszony)	36 323 000 Ft
Könyvvizsgáló díjazása (nettó számlás)	2 400 000 Ft
Felügyelő bizottság díjazása (bruttó egyéb jogviszony)	3 840 000 Ft

II. 2017. évi környezetvédelmi információk

A Kft 2017. évben is betartotta a környezetvédelmi előírásokat, szabályokat.

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

A talajterhelési díj bevallása és megfizetése megtörtént.

A tűzvédelmi eszközöket, oltó berendezéseket ciklikusan ellenőriztetjük, csere esetén azokat az előírásoknak megfelelő töltetű készülékekkel váltjuk fel.

A javítás, karbantartás és felújítási feladatok ellátása során keletkező hulladékok előírt kezelése biztosítva van, dokumentálása a jogszabályoknak megfelel.

A kommunális hulladékot és a papírhulladékot a Nemzeti Hulladékgazdálkodási Koordináló és Vagyonkezelő Zrt. szállíttatja el.

adatok Ft-ban

Hulladék neve	Mennyiségi egység	Nyitó készlet	Növekedés	Csökkenés	Záró készlet
Kommunális hulladék	liter	0	135 260	135 260	0

Az előző évekhez képest jelentősen megnövekedett elszállított litert az indokolja, hogy 59 400 liter rendkívüli szállítás megrendelése történt a Téglás u. 5. A-B-C épületeknél.

A környezetvédelemmel kapcsolatosan felmerült költségek:

Veszélyes és kommunális hulladék szállítási költség 2017. évben: 379 E Ft.

A Kft-nek európai uniós vagy egyéb jogszabályok alapján környezetvédelmi kötelezettsége nem volt, környezetvédelmét közvetlenül szolgáló eszközzel nem rendelkezik.

III. Egyéb információk

- A felügyelő bizottság tagjai, a könyvvizsgáló és az ügyvezető igazgató részére kölcsön, előleg juttatására 2017. évben nem került sor.
- Korábbi vezető tisztségviselőkkel, felügyelő bizottsági tagokkal szemben nyugdíjfizetési kötelezettségünk nincs.
- A 2017. évi hatósági ellenőrzés:
Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás támogatásának ellenőrzését végezte.
A közfoglalkoztató a támogatást a munkaerő-igényre közvetített, jogszabályi feltételeknek megfelelően igényelte. A Hatóság szerződészegést, jogalap nélküli kifizetést nem állapított meg.
- A beszámoló adatai könyvvizsgálattal alátámasztottak.
- A könyvvizsgáló a tárgyévi üzleti évben egyéb bizonyosságot nyújtó, adótanácsadói és az egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatásokat nem végzett a Kft. számára.
- A Kft. ellen peres ügy nincs folyamatban.
- A cégnek nincs jövőbeni nyugdíjfizetési vagy végkielégítés fizetési kötelezettsége.
- A társaságnak nincs hátrasorolt eszköze és kötelezettsége.
- A társaságnak kutatás és a kísérleti fejlesztés tárgyévi költsége nem merült fel.
- A Kft-nek függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségvállalása nincs.

Összegzés

A társaság működése megfelelt az üzleti terv szerinti tulajdonosi elvárásoknak. A felügyelő bizottsági határozatok végrehajtása megtörtént.

A társaságnál 2017. évben is biztosított volt a törvényes működés minden feltétele. Számviteli hiányosságot sem a tulajdonosi ellenőrzés, sem hatóság nem állapított meg.

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

A Kiegészítő melléklet és az Üzleti jelentés csatolt táblázatai a Számviteli Törvény, illetőleg a társaság Számviteli Politikája által előírt információkat tartalmazzák, és valós képet mutatnak a Kft. 2017. évi gazdálkodásáról és az érvényesülő tendenciákról.

Kecskemét, 2018. március 20.

Minda Imre László
Ügyvezető Igazgató

Táblázatok
a 2017.évi kiegészítő mellékletéhez

- 1. Mutatók a vállalkozás vagyonának, likviditásának, anyagi helyzetének átfogó elemzéséhez**
- 2. Befektetett eszközök állományváltozása**
- 3. Az aktív és passzív időbeli elhatárolások**
- 4. Társasági adó elszámolása**
- 5. Cash flow kimutatás**



VAGYONI, PÉNZÜGYI, JÖVEDELMI ARÁNYMUTATÓK

adatok E Ft-ban

Jövedelmezőségi mutatók

Megnevezés		Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	ROE-Saját tőke jövedelmezősége (%)	Adózott Eredmény/Saját tőke	4 163	1 071 095	0,39%
2.	ROA-Eszközarányos jövedelmezőség (%)	Adózott Eredmény/Összes eszköz	4 163	2 067 954	0,20%
3.	ROS-Árbevétel arányos jövedelmezőség (%)	Adózott Eredmény/Nettó árbevétel+Egyéb bevételek	4 163	839 825	0,50%
4.	Eszközök jövedelem termelő képessége	Üzemi tevékenység eredménye/Összes eszköz	10 529	2 067 954	0,51%
5.	Élőmunka jövedelmezősége (%)	Adózott Eredmény/Személyi jellegű ráfordítás	4 163	303 793	1,37%
6.	Egy főre jutó adózott eredmény	Adózott Eredmény/Átlagos állományi létszám	4 163	74	5625,68%
7.	Élőmunka termelékenysége	Nettó árbevétel / Átlagos állományi létszám	753 296	74	10 180
8.	Eredmény szerkezeti mutató (%)	Üzemi tevékenység eredménye/Adózás előtti eredmény	10 529	6 408	164,31%

Hatékonysági mutatók

Megnevezés		Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Összes eszköz forgása	Nettó Árbevétel/Összes Eszköz	753 296	2 067 954	36%
2.	Forgó eszközök forgása	Nettó Árbevétel/Forgóeszközök-Értékpapírok	753 296	589 403	128%
3.	Befektetett eszközök forgása	Nettó Árbevétel/Befektetett eszközök	753 296	1 457 913	52%
4.	Vevők forgási ideje napokban	(Vevők tartozása/Nettó Árbevétel) x 365	52 813	753 296	25,59
5.	Szállítók forgási ideje napokban	(Szállítók követelése+Váltótartozások/Anyagjellegű ráfordítások) x 365	30 330	439 007	25,22

Tőkeszerkezeti és eladósodottsági mutatók

Megnevezés		Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Tőkeellátottsági mutató (%)	Saját tőke/Összes eszköz	1 071 095	2 067 954	51,79%
2.	Eladósodottsági mutató (%)	Kötelezettségek/Összes eszköz	549 229	2 067 954	26,56%
3.	Nettó forgótőke ellátottság (%)	(Forgóeszközök-Rövid lej.kötelezettségek)/Forgóeszközök	334 087	589 403	56,68%
4.	Likviditási mutató	Forgóeszközök/Rövid lej.kötelezettségek	589 403	255 316	230,85%
5.	Gyorsarány mutató (likviditási mutató)	(Forgóeszközök - Készletek)/Rövid lej. Kötelezettségek	540 714	255 316	211,78%
6.	Adósságszolgálati fedezet	(Adózott eredmény+ÉCS+Hosszú lej.hitelek kamatai)/ (Hosszú lej.hitelek törlesztése+Hosszú lej.hitelek kamatai)	49 838	39 514	126,13%
7.	Kamatfedezeti mutató	Üzemi tev.eredmény/Fizetett kamatok	10 529	4 184	251,65%
8.	Tőkeszerkezet	Idegen tőke / Összes forrás	293 913	2 067 954	14,21%

Egyéb mutatók

Megnevezés		Mutató kiszámítása	Számláló	Nevező	Érték
1.	Röv.lej.hitelek aránya a forgóeszközökhöz (%)	Rövid lej.hitelek/Forgóeszközök	35 330	589 403	5,99%
2.	Röv.lej.hitelek aránya az árbevételhez (%)	Rövid lej.hitelek/Nettó árbevétel	35 330	753 296	4,69%
3.	Tőke visszaforgatás mértéke (%)	Adózott eredmény/Saját tőke	4 163	1 071 095	0,39%

BEFEKTETETT ESZKÖZÖK ÁLLOMÁNY VÁLTOZÁSA

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Nyitó állomány	Állománynövekedés		Állománycsökkenés		Záró állomány 2017.12.31.
		Aktiválás	Egyéb	Értékesítés	Egyéb	
		Tárgyévi ÉCS		kivezetés		
Immateriális javak	11 806	1 047		36	226	12 591
Ingatlanok	910 945	45 492		181		956 256
Apportba kapott ingatlanok	23 261					23 261
Apportba kapott ingatlan telekrésze	6 020					6 020
Téglás u.5. A,B,C Földterület	51 480					51 480
Téglás u.5. A, B,C lakóingatlan	455 292					455 292
Téglás u.5.parkoló	478					478
Kerékpártároló	3 237					3 237
Vagyonkezelésbe átvett földterület	128 262		1 509		4 354	125 417
Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	11 801					11 801
Idegen ingatlanon végzett felújítás	2 029					2 029
Műszaki gépek, berendezések	69 950	2 109		934	782	70 343
Egyéb berendezések, felszerelések	50 946	16 418	36	257	1 307	65 836
Befejezetlen beruházások	4 948	3 956	208		4 627	4 485
Felújítás	7 940	48 707			42 059	14 588
Bruttó érték összesen	1 738 395	117 729	1 753	1 408	53 355	1 803 114
Immateriális javak	9 608	1 331		36	226	10 677
Ingatlanok	193 228	18 148		61		211 315
Apportba kapott ingatlanok	1 903	476				2 379
Apportba kapott ingatlan telekrésze	0					0
Téglás u.5. A,B,C Földterület	0	0				0
Téglás u.5. A, B,C lakóingatlan	12 199	9 133				21 332
Téglás u.5.parkoló	40					40
Kerékpártároló	41	162				203
Vagyonkezelésbe átvett földterület	0	0				0
Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	2 997	236				3 233
Idegen ingatlan felújítása	41	41				82
Műszaki gépek, berendezések	59 628	3 352		472	782	61 726
Egyéb berendezések, felszerelések	39 466	8 612		257	1 307	46 514
Befejezetlen beruházások						0
Felújítás						0
Értékcsökkenés összesen	319 151	41 491	0	826	2 315	357 501
Immateriális javak	2 198	-284	0	0	0	1 914
Ingatlanok	717 717	27 344	0	120	0	744 941
Apportba kapott ingatlanok	21 358	-476	0	0	0	20 882
Apportba kapott ingatlan telekrésze	6 020					6 020
Téglás u.5. A,B,C Földterület	51 480	0	0	0	0	51 480
Téglás u.5. A, B,C lakóingatlan	443 093	-9 133	0	0	0	433 960
Téglás u.5.parkoló	438	0	0	0	0	438
Kerékpártároló	3 196	-162	0	0	0	3 034
Vagyonkezelésbe átvett földterület	128 262	0	1 509	0	4 354	125 417
Vagyonkezelésbe átvett ingatlan	8 804	-236	0	0	0	8 568
Idegen ingatlan felújítás	1 988	-41	0	0	0	1 947
Műszaki gépek, berendezések	10 322	-1 243	0	462	0	8 617
Egyéb berendezések, felszerelések	11 480	7 806	36	0	0	19 322
Befejezetlen beruházások	4 948	3 956	208	0	4 627	4 485
Felújítás	7 940	48 707	0	0	42 059	14 588
Nettó érték összesen	1 419 244	76 238	1 753	582	51 040	1 445 613

Aktív időbeli elhatárolások
2017. december 31. fordulónapon

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. év	2017. év	Index %-ban
			bázishoz
Áramdíj, bérleti díj, gázdíj, szolgáltatási díj	587	47	8,0%
Kecskeméti Lapok könyvelési díj	0	65	
Rehabilitáltak EFOP támogatása	0	572	
Üzletek elhatárolt bérleti díja	0	1 424	
Lestár Iskola (Kvarc u. 2.) üzemeltetés	0	5 908	
Vagyonkezelési tevékenység	0	8 843	
Megbízási díj Homokbánya	1 660	1 660	100,0%
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 247	18 519	824,2%
Előfizetési díjak	286	280	97,9%
Biztosítások	35	1 428	4080,0%
Könyvvizsgálat	0	400	
Bérleti díj beszámítása	12	11	91,7%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	333	2 119	636,3%
Aktív időbeli elhatárolás összege	2 580	20 638	799,9%

**Passzív időbeli elhatárolások
2017. december 31. fordulónapon**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. év	2017. év	Index %-ban
			bázishoz
Költségalapú bérlások lakbér elhatárolása	13 319	22 950	172,31%
Téglás u.5.bérbeadása során egyösszegű befizetések	4 393	3 823	87,02%
Téglás u.5/BC .bérlőkijelölési jog	65 000	50 000	76,92%
Közmű kiépítése	6 413	0	0,00%
Közfoglalkoztatotti bértámogatás	0	158	
Bérlőkijelölési jog 10 évre	0	228 000	
Üzletek 2018. január havi bérleti díja	0	13 286	
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	89 125	318 217	357,05%
Áram számlák	976	983	100,72%
Vízdíj	2 342	1 181	50,43%
Gázdíj	5 333	5 344	100,21%
Telefon, internet	0	142	
Közös költség	0	176	
Postaköltség	228	190	83,33%
Takarítás díja	917	932	101,64%
Gondnoki feladat, ügyintézés díja	132	132	100,00%
Vagyonkezelési tevékenység díja	450	450	100,00%
Adatfeldolgozás,másolás	27	0	0,00%
Bérleti díj	76	167	219,74%
Ügyvédi díj	420	0	0,00%
Biztonsági szolgálat díja	697	0	0,00%
Karbantartási költség	553	254	45,93%
LIBRA használat	132	800	606,06%
Vagyongazdálkodási modul	0	170	
Könyvvizsgálat díja	340	0	0,00%
Homokbánya lakbér	4 610	5 353	116,12%
Munkavédelmi szolgáltatás	90	0	0,00%
Szemét és értékszállítás	29	6	20,69%
Hirdetés	20	20	100,00%
Energetikai tanúsítvány	1 091	0	0,00%
Egyéb szolgáltatások	2 057	0	0,00%
Vezetői prémium és járulékai	15 418	10 567	68,54%
Kazán felügyelet	0	3 061	
Szabadság tér tető javítás	0	1 750	
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	35 938	31 678	88,15%
Rákóczi út 18,20,26 projekt	43 890	42 934	97,82%
Kéttemplomköz projekt	54 578	53 450	97,93%
Elektromos autó e-Mobilitás		1 351	
Halasztott bevételek	98 468	97 735	99,26%
Passzív időbeli elhatárolások összesen	223 531	447 630	200,25%

**Társasági adó elszámolás
2017. év Tény**

adatok E Ft-ban

Adózás előtti eredmény:	6 408
Adóalapot módosító tételek	
1.) Csökkentő tételek (TAO tv. 7.§)	
Társasági adótörvény szerinti ÉCS, eszköz kivezetés	40 849
Terven felüli értékcsökkenés	0
Értékvesztés visszairása	947
Fejlesztési tartalék képzés	0
Behajthatatlan követelés	0
Adomány igazolt összege	0
Csökkentő tételek összesen	41 796
2.) Növelő tételek (TAO tv. 8.§)	
Sztv. alapján elszámolt értékcsökkenési leírás, eszköz kivezetés	41 491
Nem a váll. érdekében felmerült költségek (helyesbítések, kivezetések):	1 380
Értékvesztés (vevő követelésre)	16 136
Kivezetett tárgyi eszköz könyv szerinti értéke	0
Adóhatóság, TB szerv által kiszabott bírság, kötbér , késedelmi kamat	1 328
Adóellenőrzés, önellenőrzés során felmerült ráfordítás	
Növelő tételek összesen	60 335
Társasági adóalap (AEE-1.+2.)	24 947
Társasági adófizetési kötelezettség 9%	2 245
Befizetett előlegek	3 869
Kötelezettség	-1 624
Adózott eredmény	4 163

**Cash Flow kimutatás
2017. év**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. év Tény	2017. év Tény
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow 1-13. sorok)	94 005	302 165
1. Korrigált adózás előtti eredmény ±	-45 327	-55 984
2. Elszámolt amortizáció, és egyéb állományváltozás +	36 146	41 491
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás vevő ±	26 995	15 189
4. Céltartalék-képzés és felhasználási különbözete ±		
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	2 708	-546
6. Szállítói kötelezettség változása ±	-31 866	13 168
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-19 714	93 906
8. Passzív időbeli elhatárolások változása ±	71 414	224 099
9. Vevőkövetelés változása ±	55 731	-4 502
10. Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélkül) ±	30 523	-4 353
11. Aktív időbeli elhatárolások változása ±	22 669	-18 058
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-3 893	-2 245
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (14-16. sorok)	-283 110	-61 431
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-155 302	-61 977
15. Befektetett eszközök eladása +	105	546
16. Kapott osztalék, részesedés +		
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (Finanszírozási cash-flow 17-27. sorok)	302 088	29 817
17. Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás) +		
18. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele +		
19. Hitel és kölcsön felvétele +	86 906	4 416
20. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, átsorolás +	183	
21. Végrelegesen kapott pénzeszköz +	57 708	62 392
22. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
23. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
24. Hitel és kölcsön törlesztés, visszafizetés -	-21 400	-34 000
25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		-146
26. Végrelegesen átadott pénzeszköz -	-630	
27. Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±		-2 845
IV. Pénzeszközök változása (± I. ± II. ± III. sorok)	112 983	270 551

ÜZLETI JELENTÉS

a

Társaság 2017. évi tevékenységéről

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

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

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

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

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

Az elmúlt félévben 1418 db önkormányzati lakás, 102 db üzlet és garázs kezelését, valamint 43 db társasházban 1630 db albetét (lakás, üzlet, iroda, valamint garázs) közös képviseletét, valamint 61 db saját tulajdonú, továbbá 439 db vagyonkezelt – 126 db beépítetlen terület, 311 db külterületi mezőgazdasági ingatlan és 2 db iroda megnevezésű – ingatlan hasznosítását láttuk el.

A 2017. évi működés során az előző évekhez hasonlóan több területen kell a megjelenő kihívásoknak megfelelni. 2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-éig terjedő határozott időtartamra közszolgáltatási szerződés keretében valósul meg KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő lakás állomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása. KMJV Önkormányzata társaságunkkal támogatási szerződést kötött a lakásgazdálkodási közszolgáltatás 2017. évi feladatok ellátásának éves ellentételezésére 51 189 Eft összegben.

A KMJV Önkormányzat költségvetéséről szóló 21/2016. (XII.15.) módosított önkormányzati rendelet 1612241 KIK-FOR Kft. lakás és vagyonkezelői tevékenysége megnevezésű előirányzaton a működési célú támogatások áht-n kívülre soron 51 189 E Ft biztosított.

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadását, pályáztatását, az értékesítés előkészítését a KMJV Közgyűlése Esélyteremtési Bizottság **8/2017. (II.13.) EtB. határozatban** jóváhagyott lakáshasznosítási javaslatban foglaltak szerint végzi társaságunk.

A 2015. évben megkezdett 40 db saját tulajdonú lakás kivitelezési munkái a kivitelezési szerződésben vállalt ütemezés szerint megvalósultak, a használatbavételi engedély kiadására 2016.

április 14-én került sor. A 2015. januártól 20 db **saját tulajdonú lakás bérbeadása**, üzemeltetése, parkoló bérbeadása, így 2016. május 1-jétől 40 db lakással bővült.

A lakóingatlanokat - a *Mercedes Benz Manufacturing Hungary Kft-vel kötött bérlőkijelölési jogról szóló szerződésben foglaltaknak megfelelően* – a nagyvállalat munkavállalói részére adtuk bérbe.

Fontos feladatunknak tekintettük 2017. évben is az önkormányzati tulajdonú épületek állagmegóvási, felújítási munkáinak elvégzését, ezért az ingatlan karbantartási részleg **vállalkozási tevékenység**ként nyertes ajánlattevőjeként megkezdte a nyári felújítási munkákat, összesen 14 db önkormányzati tulajdonú intézménynél.

A tárgy évben elláttuk az önkormányzati beépítetlen földterületek és a külterületi mezőgazdasági ingatlanok, valamint 2015. július 1. napjától egyéb ingatlanok **vagyonkezelői feladatait** a 20326-5/2015. számú vagyonkezelői szerződésnek megfelelően.

A nem lakás, üzletvagyon ágazat 2017. évi bérbeadási tevékenység ellátása során sikerként értékeli társaságunk, hogy 95%-97 %-os kihasználtság mellett működő bérbeadási tevékenységünk során 4 db bérleményre középtávra szóló bérleti szerződést kötött. **Az önkormányzat 100 %-os tulajdonosi hányadú társaságaként továbbra is részt veszünk Kecskemét fejlesztésében, a városrehabilitációs szakmai feladatok megvalósításában, a városi érdekű felújításokban és a kiemelt beruházásokban. Több tanulmányunkkal és szakmai javaslatunkkal járultunk hozzá Homokbánya térségében található volt „Sárga” legénységi épületek laktaási célú felújítási és hasznosítási döntés előkészítő munkáival.**

Társaságunk sokrétű feladatainak ellátását szakképzett, felkészült munkavállalói létszámmal biztosítja. **A Kft. 2017. évi statisztikai állományi létszáma 73,82 fő volt.**

Bevételek alakulása

A **Társaság 2017. évi tevékenységének összes bevétele 843 720 E Ft**, az előző évihez viszonyítva az értékesítés nettó árbevétele 16,6%-kal csökkent, melynek fő oka a 2016. augusztus 31. napjáig konzorciumi szerződés keretében elvégzett karbantartási feladatok megszűnése, az egyéb bevételek 5,9 %-kal csökkentek, míg az aktivált saját teljesítmény pozitív összegű, tekintettel arra, hogy 2017. évben nem került sor apport ingatlan értékesítésére.

Összességében a nem lakás, üzlet vagyon ágazat bevételei 3,0 %-kal csökkent, melynek oka az üzletállomány országos átlagot meghaladó kihasználtsága ellenére, hogy az egyik jelentős belvárosi üzletbérlő év közben felmondta bérleti jogviszonyát. Azonban a tárgyalások eredményeképpen az év végére új bérlő kötött ezen bérleményre vonatkozóan középtávra szerződést. A bérbeadás a 2015. évben bevezetett „Üzletvagyon bérbeadásának számlázási és díjbeszedési ügyrend folyamatának szabályozásáról” szóló eljárás rendben foglaltaknak megfelelően történik.

Egyéb tevékenység ágazat belföldi értékesítés árbevétele a bázisról a tárgy időszakra vonatkozóan jelentősen csökkent tekintettel arra, hogy **2017. év évben nem került sor apportként kapott ingatlan értékesítésére.** Az egyéb tevékenység ágazatból a fejlődő vezetői információs rendszer miatt elkülönítésre kerültek a külsős, **vállalkozási tevékenységek** és **a társasház kezelési ágazat**, melyeket az üzleti jelentés külön ágazati mellékletben mutat be.

A vagyonkezelési tevékenység bevételei kiemelkedő mértékben emelkedtek az előző év bevételéhez képest, melynek oka a vagyonkezelésbe kapott belterületi beépítetlen földterületek KMJV Önkormányzata részéről értékesítésre került telkeinek telekkialakításhoz, közművesítéséhez kapcsolódó bevételei. A Kft. Kadafalva térségében található Mókus utcai telkek I. ütemének közművesítéséhez kapcsolódóan **nettó 14 M Ft bevétele** keletkezett, mely a Kft. saját bevétele, mivel

egyedi szerződések megkötésével a közművesítéseket a Kft. bonyolította, így nem képezte a vagyonekezelési díj alapját az elszámolás során.

A haszonbérbeadás bevételei, felmerülő költségei vizsgálata alapján megállapítható, hogy az ágazat 2017. évi bevételei a felosztott közvetett költségekre is fedezetet biztosítanak. A haszonbérleti díjak az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI.27.) rendelet 13.§ (6) bekezdése alapján a gazdasági év végét követően a haszonbérlet egy összegben fizeti meg.

A külső, **vállalkozási tevékenység** 2017. évtől külön ágazatként kerül kimunkálásra. Ennek keretében mutatjuk be a lakosság és az önkormányzati tulajdonú intézmények számára végzett vállalkozási tevékenységet. A nyári karbantartási munkák keretében valósult meg 14 db intézmény (óvoda, iskola, orvosi rendelő, stb.) vizes blokk, vízvezeték rendszer cseréje, fűtés rendszer részleges korszerűsítése, festés, mázolás munkálatai. Ezen ágazat 2017. évi bevétele 104 459 E Ft volt.

Az **önkormányzati lakáskezelési ágazat** bevételei, ráfordításai a tervnek megfelelően alakultak.

Az ágazat **egyrészt bevétel növekedést realizált** a 2016. augusztus hónapjától hatályos 12/2016. (VI. 30.) önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló rendelet felhatalmazása alapján megvalósuló **2017. augusztus 1. napjától hatályos 5 %-os bérleti díj emelkedés miatt, másrészt bevétel csökkenést eredményezett** a 2017. évi önkormányzati tulajdonú **lakóingatlanok felújítására kötött** bruttó 40 M Ft összegű **vállalkozási szerződés csökkenő összege** miatt, mely az előző évhez képest 32,9 %-os csökkenést jelentett. A 31.128-11/2015. üi. számú 2015. november 1. napjától hatályos közszolgáltatási szerződés III. 1. pontja alapján az Önkormányzat a bérleti jogok és egyéb feladatok ellátása érdekében *a feladatlistában foglalt feladatok költségeinek ellentételezésére* évente támogatást nyújt. 2017. évben 51 189 E Ft összegben felmerült költségek ellentételezéséért járó támogatás egyéb bevételként került elszámolásra.

A **saját tulajdonú – Téglás u. 5. - lakáskezelési ágazat** bevétele a tervnek megfelelően alakult. Bázis évtől indult a bérletkijelölési joghoz kapcsolódó pénzügyi konstrukció. A bázishoz képest mutatkozó árbevétel emelkedés oka a 2016. május 1-jétől induló Téglás u. 5. szám B és C lépcsőházakban megvalósított 40 db lakó- és egyéb ingatlan bérbeadása. 2017. évben a bérleti díjból származó bevétel 31 685 E Ft volt.

A **társasház kezelési ágazatot** 2017. évtől külön mutatjuk be üzleti jelentés keretében. Befektetett munka eredményeként értékeljük, hogy tárgy évben kezelt 43 db társasház további bővülését prognosztizáljuk.

Összbevétel megoszlása	adatok E Ft-ban	Megoszlás %-ban
Lakáskezelési ágazat bevétele	290 322	34,4%
Nem lakás, üzlet bérbeadás bevétele	197 151	23,4%
Társasházkezelés bevétele	20 749	2,5%
Vagyonkezelési tevékenység bevétele	63 918	7,6%
Téglás u. 5. bérbeadás bevétele	46 686	5,5%
Egyéb tevékenység bevétele	120 435	14,3%
Külső vállalkozási tevékenység	104 459	12,4%
Összes 2017. évi bevétel	843 720	100,0%

A gazdálkodás eredményessége

A KIK-FOR Kft. 2017. évben nyereségesen végezte tevékenységét, az adózás előtti eredménye 6 408 E Ft. Társaságunk által végzett tevékenységek, ágazatok eredménye változatos képet mutat, egyes ágazatok jelentős eredményességgel végezhetők, ugyanakkor más ágazatokból veszteségek keletkeznek, melyre a nyereségesként működő ágazatok biztosítanak fedezetet.

A 2017. évi eredményére meghatározó befolyást gyakorol a Kft. fő tevékenységi köre, mely az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanokkal való gazdálkodás. Tekintve, hogy ez az Önkormányzat kötelezően ellátandó feladata, így a lakásállomány a helyi rendeletnek megfelelően szociális és költségelven bérbeadott lakás állományra oszlik.

Az ágazatok eredményét vizsgálva megállapítható, hogy a nem lakás, üzletvagyon és a saját tulajdonú – *Téglás u. 5.* – ingatlan ágazat nyeresége kiemelkedő.

Ugyanakkor megállapítható, hogy 2016. évhez képest 2017. évben a **nem lakás, üzlet vagyon ágazat** eredményessége csökkent, annak ellenére, hogy bevétele 1,6 %-kal emelkedett. Az eredmény csökkenés fő oka, hogy a tárgy időszakban magasabb összegű igénybevett szolgáltatás értékkel lehetett - *az országos átlagnak megfelelően* - a karbantartási munkálatokat megvalósítani. **A saját tulajdonú – Téglás u. 5. - lakáskezelési ágazaton** mutatjuk ki a saját tulajdonban lévő Téglás u. 5. alatt lévő 60 db lakó- és egyéb ingatlan bérbeadásának eredményét, mely 14 554 E Ft nyereséget könyvelt el a bérlőkijelölési jog bevételeinek és a működtetés bevételeinek növekedése miatt.

Vagyonkezelési tevékenység eredménye 4 614 E Ft. A pozitív eredményre hatott, hogy a társaságunk 2016. évvégén Mókus u. I. ütemnél vállalkozási szerződés keretében hajtotta végre a közművesítéseket átlag 780 E Ft nettó áron, valamint 2016. júliustól bérbeadással hasznosítja a vagyonkezelésében lévő irodahelyiségeket.

A vagyonkezelés ellátására a KMJV Önkormányzat költségvetése 2017. évben kiemelkedő 55 000 E Ft-ot biztosít, mely a Mókus u. II. ütem, Harkály u., továbbá Katonatelep telekkialakítási és közművesítési költségeinek fedezetét képezi. A telekkialakítások érdekében került sor lőszermentesítésre, tereprendezésre, favágásra, földmérési munkálatokra, mely összesen 46 446 E Ft anyagjellegű ráfordítást igényelt.

Az **egyéb tevékenységeink** eredménye – 18 427 E Ft, mely főként Homokbánya 240 db lakóingatlan működtetési, üzemeltetési tevékenységét, a kintlévőség kezeléshez, lakáskiürítéséhez, valamint Bogácsi üdülőhöz kapcsolódó bevételeket, kiadásokat tartalmazza. Az ágazat eredménye a közvetlen költségekre fedezetet biztosított 2017. évben.

Társasház kezelési tevékenység 2017. évben 4 852 E Ft veszteséget könyvelt el. A tevékenység a központi irányítás ráosztott költségeire nem biztosít fedezetet, az előző évhez képest költség hatékonyabb működés valósult meg, vesztesége csökkent.

A külső **vállalkozási tevékenységek** 8 899 E Ft veszteséggel zárta az évet, a befejezett, sikeresen elvégzett munkák hatására év végére az ágazat eredménye a közvetlen költségekre fedezetet biztosít; a közvetetten, az általános költség tevékenységre osztott hányada nem térül meg.

Az **önkormányzati tulajdonú lakáskezelési ágazat** esetében az eddig fennálló bevételek mellett 2017. évben is megjelent az önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződésben átruházott feladatok költség ellentételezéseként megjelenő finanszírozására kerülő rész. Ebből a támogatásból fedezzük többek között a lakások üresen állásakor fizetendő távfűtés és gázdíjakat, az üresen álló lakások közös költségeit és a társasházban lévő lakások után fizetendő elkülönített felújítási közös költségeket, 2 fő 2015. november 1. napján az Önkormányzattól átvett, majd további 2 fő saját munkavállaló bérét és járulékait, valamint jogszabályi kötelezettségként bérbeadáshoz előírt energetikai tanúsítványok költségeit.

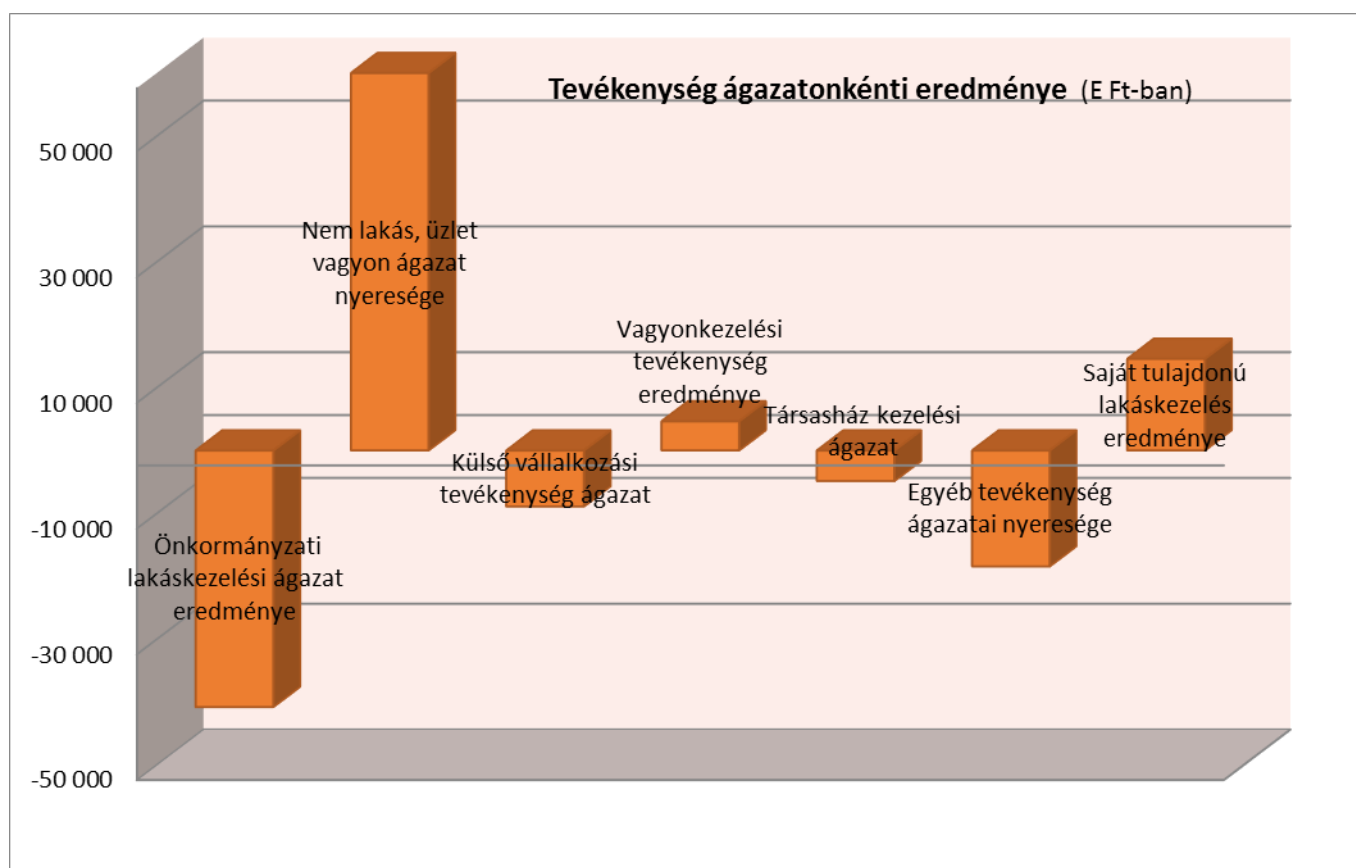
Az önkormányzati tulajdonú lakások tárgy évben felmerült felújítási munkáinak bekerülési költsége nettó 31 496 E Ft. A felújítandó ingatlanok között szerepelnek szociálisan bérbeadható, költség alapon bérbeadható, bérlőkijelölési joggal rendelkező, nyugdíjasházi felújítandó lakások.

Az ágazat 2017. éves bevételei fedezik a tevékenység ellátásával kapcsolatban felmerült közvetlen költségeket, ráfordításokat, azonban a közvetlen költségek arányában ráosztott központi irányítás költségeire nem biztosítanak fedezetet.

A lakásgazdálkodás közfeladat ellátása során számolnunk kell azzal, hogy főként a szociálisan bérbe adott lakásoknál bizonytalan a kiszámlázott bevételek realizálása. Ezért társaságunknál – az *óvatosság elvét* szem előtt tartva – tárgy évben is leszámolt összegű 14 721 E Ft egyre csökkenő összegű értékvesztési leírás prognosztizálható.

Tevékenység ágazatonkénti eredménye	adatok E Ft-ban
Önkormányzati lakáskezelési ágazat eredménye	-40 780
Nem lakás, üzlet vagyon ágazat nyeresége	61 154
Külső vállalkozási tevékenység ágazat	-8 899
Vagyonkezelési tevékenység eredménye	4 614
Társasház kezelési ágazat	-4 852
Egyéb tevékenység ágazatai nyeresége	-18 427
Saját tulajdonú lakáskezelés eredménye	14 554

A nem lakás, üzletvagyon bérbeadási tevékenység és a saját tulajdonú – Téglás u. 5. – lakáskezelési ágazat nyereségei kompenzálták a veszteséges ágazatok negatív eredményét.



Apportba kapott ingatlanok állományának változása, értékesítésének alakulása

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata 100 %-os tulajdonosként 353/2013. (XII. 19.) határozatában 2014. január 1-ei időpontra vonatkozóan ingatlanokat adott apportba a társaság részére. A törzstőke felemelésének célja volt, hogy az ingatlanok hasznosításából származó pénzügyi forrásokból a KIK-FOR Kft a Téglás u. 5. sz. alatti épület felújításához szükséges önerőt biztosítsa.

Az apportba kapott ingatlanok számviteli bemutatása és elszámolása azok rendeltetésének megfelelően három kategóriában történt:

- a) A hosszú távon megtartandó, bérletként hasznosítandó ingatlanok tárgyi eszközként kerültek be a társaság könyveibe, ezen ingatlanok vonatkozásában felújítási munkákat végeztünk, melynek kapcsán a Téglás u 5. alatti ingatlan „A” lépcsőháza, zárt és nyitott parkolói és játszótère elkészült, használatba vétele 2014. decemberben 18-án megtörtént. A „B” és „C” lépcsőház a használatba vételi engedélyt 2016. április 13-án megkapta. Ezzel befejeződött a 2014. óta tartó Homokbánya **Téglás u. 5. sz. alatti ingatlan** fejlesztés. Továbbá bérbeadás útján kerül hasznosításra a **Kossuth tér 6. I/4. szám** alatti lakóingatlan.
- b) A másik csoportot a változatlan formában továbbértékesítésre szánt ingatlanok alkotják, amelyeket készletre vételüket követően, mint áruértékesítést számoltunk el. Beszámolónkban fordulónapon már nincsenek készleten, értékesítésük, ELÁBÉ-ként történő elszámolásuk 2014 – 2016-ig megtörtént.
- c) A harmadik csoport az értékesítésre szánt ingatlanoknak az a csoportja, amelyek csak további munka és költség ráfordítással értékesíthetők, ezeket anyagkészletünk tartalmazza, és saját valamint alvállalkozói munka bevonását követően kerültek és kerülnek értékesítésre.

Az apportba kapott ingatlanok bekerülési értéke 2014.01.01-én 276 100 E Ft, melyből 2014. évben 9 db, valamint 2015-ben 3 db ingatlan, 2016. I. félévben további 3 db ingatlan került értékesítésre, 2017. évben apport ingatlan értékesítésre nem került. Az ingatlan apport részletezése az üzleti jelentés *12. sz. mellékletében* található.

Az apportba kapott ingatlanok könyvszerinti nyilvántartás értéke 2017.12.31-án 39 137 E Ft. 2017. évben az apportba kapott ingatlanokon saját, illetve külsősök által végzett ráfordítások 1 425 E Ft értékben (*gázkapacitás vételezés jogcímen*) keletkeztek.

Saját tulajdonú lakóingatlanok

Téglás u. 5. lakóingatlan

Téglás u. 5. A lakótömb az előző évekhez hasonlóan megbízható, fizetőképes bérlőkkel rendelkezik.

Téglás u. 5. szám alatti BC lépcsőház 40 db lakóingatlanának felújítási munkálatai 2016. évben fejeződtek be, melyet követően 2016. május 1. napjától bérlőkijelölés útján hasznosításra kerültek az ingatlanok. 2017 évben 4 db lakás esetében történt bérlői változás.

Téglás u. 5. BC lakótömb 2017. évi kihasználtsága - *köszönhető az 5 évre szóló egyedi konstrukciójú szerződésnek* - 100 %-os volt.

Kossuth tér 6-7. I/4. szám alatti lakóingatlan

A Kossuth tér 6-7. 1. emelet 4. sz. alatti lakás 2017. október 25-én üresedett a bérlő vidékre költözése miatt. 2017. december 29. napja óta kiadásra került.

Karbantartási feladatok ellátása

2017. évben összesen **94 344 E Ft**-ot költöttünk a kezelésünkben lévő ingatlan vagyon karbantartására. A rendelkezésre álló pénzügyi forrásokból történik a lakások karbantartása. A liftek karbantartására 7 060 E Ft-ot, míg az épületek, lakások hibaelhárítására, karbantartására 87 284 E Ft-ot fordítottunk.

Célunk, hogy a kezelésünkben lévő lakásállomány bérbeadása minél nagyobb forgási sebességgel valósuljon meg, az üresen álló lakások száma folyamatosan csökkenjen.

Az egyéb **üzletvagon** állagmegóvó karbantartására **29 488 E Ft**-ot fordítottunk ebben az üzleti évben, **mely 50,4 %-kal meghaladja az előző évit.**

A Kft ingatlankarbantartási részlegének munkája szorosan kapcsolódik a lakás- és üzletvagon ágazatokhoz. A **Homokbányán** lévő 240 db lakás esetében 2017. évben **16 db**, megrendelésre végzett felújítási munka valósult meg nettó **3 260 E Ft** összegben, mely az önkormányzat által műszakilag átvételére került.

Üzemeltetési feladatok ellátása

Társaságunk szociális helyzet alapján és a költségelven bérbeadott önkormányzati tulajdonú lakások üzemeltetési feladatait is ellátja. 2017. évben szociális és költségelvű lakások tekintetében üzemeltetésre, - *mely magában foglalja takarítás költségét, gondnoki tevékenység költségét, ügyvédi munkadíjat, végrehajtás, fizetési meghagyásos eljárás díját, hatósági díjakat, kilakoltatással kapcsolatos költségeket, közös költségeket, posta, telefon költséget, fénymásolás díját, rágcsáló és rovarirtás költségét, valamint az üzemeltetési tevékenység ellátásával kapcsolatos személyi jellegű ráfordításokat* - **80 630 E Ft**-ot költött.

Üzemeltetési feladatok 2017. felmerült költségeinek megoszlása a két fő kategória között

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban)	Ingatlan darab szám
Szociális helyzet alapján bérbeadott	40 365	599
Költségelven bérbeadott	40 265	579
Összesen	80 630	1178

Önkormányzat tulajdonában lévő lakóingatlanok felújítása

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata 2017. évi költségvetéséről szóló 21/2016. (XII.15.) önkormányzati rendelet 2/b. mellékletét képező KMJV Önkormányzat 2017. évi kiadásai 1612241 előirányzat a KIK-FOR KFT lakás és vagyonkezelői tevékenysége soron biztosításra került a Társaság számára az önkormányzati tulajdonú ingatlankezelési tevékenységgel kapcsolatos felújítási munkák elvégzésére. 2016. évtől nem egyenkénti önkormányzati megrendelés alapján történik a korszerűsítési feladatok ellátása, hanem a tárgyévre meghatározott keretből, negyedéves ütemezésben előzetesen meghatározott felújítási terv alapján. A Kft. kötelezettsége és felelőssége, hogy az ingatlankezelési tevékenységgel kapcsolatos felújítási munkákat teljes körűen, műszakilag és minőségileg kifogástalanul, a vonatkozó előírásoknak, műszaki szabványoknak, valamint a technika mai állásának megfelelően I. osztályú minőségben, határidőben – az építési engedélyezési terveknek, a műszaki terveknek és költségvetésnek megfelelően – elkészítse.

2017. évi felújítási munkák nettó **31 496 E Ft** összeget tesznek ki. Tárgy évben **76 db ingatlan** felújítását fejezte be Társaságunk.

Önkormányzati tulajdonú ingatlan felújítás keretében történt:

- elektromos hálózat felújítás,
- konyhabútor, főző és tűzhely, gázhálózat felújítás, fűtéskorszerűsítés,
- épületen végzett és egyéb felújítási munkák.

Felújítás keretében valósult meg a Széchenyi sétányon, a Rávagy téren, Petőfi Sándor u. 18-20. szám alatti tömbházban elektromos hálózat korszerűsítése. Dózsa György út, Csokor utca 5., Teleki Pál tér 6. szám alatti lakóingatlanokban gázkorszerűsítésre került sor. Több ingatlanban nyílászáró cseréje is megtörtént. 2017-ben az alábbi lakásokban történt nagyértékű felújítás: Hunyadi János tér 3/A II/2; Irinyi u. 28. II/64.; Irinyi u. 38. X/29.; Rákóczi u. 10/12. II/1.; Világ u. 1. IV/56.; Akadémia krt. 61. V/14.; Batthyány u. 41. I/3.; Halasi út 5. fsz. 7.; Hunyadi János tér 3/B. fsz. 4.; és Kandó Kálmán u. 13/A. fsz.1.



Bérlemény típus alapján 7 típusú lakás fajtát újítottunk fel. Ezek a szociális bérlő kijelöléses, szociális bérlés, szobabérlés, költség alapú pályázatos, szobabérlés, művészvilla és szociális nyugdíjsház. A csoportosítás szerint a legtöbb felújított ingatlan a költség alapú szobabérlés, mely az összes felújítás 57%-át teszi ki (43 db).

adatok E Ft-ban

Benyújtott elszámolás	Készre jelentett (db)		Nettó érték (Ft)		
	Lakások	Épületek	Anyagköltség	Munkadíj	Összes költség
Felújítás I. rész	50	0	9 812	6 439	16 251
Felújítás II. rész	26	1	11 006	4 239	15 245
Összesen	76	1	20 818	10 678	31 496

Saját tulajdonú eszközök felújítása

2017. évben az ingatlan felújítások, beruházások összértéke 52 855 E Ft összegben valósult meg, 66,0 %-kal kevesebb mint a 2016. évi érték, melynek fő oka 2016. április 13. napján aktiválásra került Téglás u. 5. sz alatti B és C lépcsőházak 112 170 E Ft összegű felújítása. Társaságunk az év során a felújításokat folyamatosan ütemezetten, tervszerűen végezte, melyből a legnagyobb volumen az üzletek felújítási munkái tették ki.

A nem lakás, üzletvagyon felújítása

A 81/2017. (V. 16.) VPB. számú határozatban rögzítésre került:

„A bizottság úgy dönt, hogy a KIK-FOR Kft. 2016. évre vonatkozó beszámolóját elfogadja azzal, hogy 7 793 E Ft adózott eredményét eredménytartálékba helyezze és abból a társaság az üzletvagyon ingatlan állományának beruházásait finanszírozza.”

Fentiek teljesülése érdekében az üzletek felújítására 44 033 E Ft-ot fordítottunk 2017. évben.

Nagy volumenű felújítás a Kéttemplom köz 8-10. számú üzletek 13 670 E Ft összegű tetőfelújítása, mely aktiválása 2017. január 26. napján megtörtént. A tárgyi munkából 2016. évben 6 500 E Ft felújítás valósult meg.

Társaságunk 2017. II. félévre tervezett üzlet vagyonhoz kapcsolódó felújításai megvalósultak.

Kéttemplom köz 13-15. szám alatti ingatlanokat érintő felújítási munkálatok kezdődtek el, mely átalakítási munkálatok két ütemben valósulnak meg. Az I. ütem 17 500 E Ft, II. ütem 19 000 E Ft tervezett bekerülési értékű, mely 4 db üzlethelyiség kialakítására irányul, ebből 1 db bérleményre vonatkozó 7 571 E Ft összegű aktiválásra került sor. **A Csányi J. krt. 14. szám** alatti székház 2 db bérelt iroda együttesének felújítására 2017. évben 14 881 E Ft-ot költött Társaságunk, ezen felül az udvari épület akadálymentessé tétele (a további bérbeadhatóság érdekében) is megvalósult 3 956 E Ft összegben.

Társasházkezelés

A KIK-FOR Kft. tevékenységi körén belül a társasház kezelési üzletág megerősítése rövidtávú prioritásként szerepel. A társaság által kezelt 43 db társasház döntő többsége elavult műszaki állapotban van, a lakóközösség körében pedig a felelős tulajdonosi szemléletmód nem kellőképpen kialakult. Társasházkezelőként éppen ezért célkitűzésünk, hogy a házak általános műszaki állapotát javítsuk. Ennek körében a halasztást nem tűrő beavatkozásokat lehetőség szerint azonnal elvégezzük, a közép- és hosszútávon ütemezhető feladatok vonatkozásában pedig egyrészt megfelelő irányt kijelölő közgyűlési határozatokat terjesztünk elő, másrészt közreműködünk a felújítási munkákhoz szükséges anyagi források megtalálásában (felújítási alap/LTP képzése, célbefizetések, hitelkonstrukciók bevonása). Jelenleg három társasházunknál folynak komolyabb felújítási munkák, és ugyanennyi van előkészítés alatt.

Az általunk kezelt társasházak száma az elmúlt évben emelkedett, emellett számos megkeresésnek eleget téve, pályázatokat nyújtottunk be, amelyek jelenleg elbírálás alatt vannak. Új megbízás - 2017. évben 2 db (Kiskőrösi út 1/a-b., Szellő u. 3.) - elnyeréséig általában igen hosszú folyamat vezet. Kisebb társasházakról van szó, ezért az albetétek számának (1630 db kezelt albetét) kis mértékű bővülése következett be, csökkenő munkavállalói létszám mellett.

Vagyonkezelés

A 822/2006. (XII.14.) KH. számú határozatban Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése döntött arról, hogy az önkormányzat tulajdonát képező kül- és belterületi ingatlanok hasznosítási feladatait – vagyonkezelői jog létesítésével – vagyonkezelői szerződéssel a KIK-FOR Kft. vagyonkezelő részére adja át. Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése 157/2015. (VI. 25.) számú határozatával 2007. január 31. napján kelt vagyonkezelői szerződésben foglaltak módosította, 2015. június 30. napján kelt vagyonkezelői szerződéssel azt egységes szerkezetbe foglalta.

A vagyonkezelésbe vett ingatlanok kezelésére vonatkozó kereteket tehát a vagyonkezelői szerződés és Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelete határozza meg. A szerződés rendelkezik a felek jogairól és kötelezettségeiről, mely alapján a KIK-FOR Kft. jogosult a vagyonkezelésbe vett ingatlanok birtoklására, használatára bérbe- illetve haszonbérbe adására és az egyéb hasznosításra. Az ingatlanok értékesítésére a vagyonkezelő nem jogosult. A fentieken túlmenően a vagyonkezelő jogosult a tulajdonosi kötelezettségek megtételére.

A vagyongazdálkodási szerződés rendelkezéseinek megfelelően a KIK-FOR Kft. a hirdetésekre érkező bérleti ajánlatok alapján önállóan dönt az ingatlanok bérbe-, illetve haszonbérbe adásáról. Az ügyfelek a KIK-FOR Kft.-nél jelentik be mind a bérbevételi, mind pedig a vásárlási szándékukat. Az értékesítésre kijelölt ingatlanokról a vagyongazdálkodásért felelős bizottság az éves vagyongazdálkodási koncepció keretein belül dönt, a vételárról pedig – a vételár nagyságától függően – a vagyongazdálkodásért felelős bizottság vagy a közgyűlés dönt. A vételár az önkormányzat számlájára folyik be.

A vagyongazdálkodási negyedéves rendszerességgel számol el a vagyongazdálkodott ingatlanokból befolyt bevételekkel és az ingatlanok vagyongazdálkodása során felmerült kiadásokkal.

A Közgyűlés a 186/2016. (IX.22.) határozatával fogadta el a KIK-FOR Kft. 2016. évi vagyongazdálkodási koncepcióját. Tekintettel arra, hogy a 2016. évi vagyongazdálkodási koncepció végrehajtása még folyamatban van, 2017. évre nem készült újabb. **A 2016. évi koncepció végrehajtása érdekében a tárgyévben számos telekalakítást és ingatlanértékesítést végeztünk, melyeket a következőkben részletezünk.**

Kedvezményes telekértékesítések

Mókus utca-Harkály utca II. ütem

A telekértékesítés II. üteme során a Mókus utcán 28 db, a Harkály utcán 34 db, összesen 62 db közművesített telek értékesítése kezdődött meg 2017-ben (az I. ütem értékesítése 2016. évben fejeződött be).

Az első 18 telek értékesítéséről Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Városstratégiai és Pénzügyi Bizottsága a 104/2017. (V.23.) VPB. számú határozatával döntött. A következő 7 telek értékesítéséről Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Városstratégiai és Pénzügyi Bizottsága a 153/2017. (VI.20.) VPB. számú határozatával döntött. A harmadik „csomagban” 25 telek értékesítéséről Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Városstratégiai és Pénzügyi Bizottsága a 183/2017. (IX.19.) VPB. számú határozatával döntött. A negyedik „csomagban” 12 telket pályáztattunk, a pályázat bontása 2017. október 25. napja volt, a kedvezményes értékesítésre irányuló kérelmekkel együtt Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Városstratégiai és Pénzügyi Bizottsága a 213/2017. (XI.13.) VPB. számú határozatával mindösszesen 14 telek értékesítéséről döntött. Egy esetben a vevő visszalépett a szerződéstől, így a decemberben tartandó bizottsági ülésen egy beérkezett kérelemről döntött a Bizottság.

Az adásvételi szerződések előkészítését (vevőktől személyes adatok bekérése, adásvételi szerződés tervezet elkészítése) a KIK-FOR Kft. végezte, majd átküldtük a Polgármesteri Hivatalba, a szerződések véglegesítését és aláírását minden esetben ott végezték el.

Katonatelepi telkek értékesítése

Katonatelepen összesen 5 telket alakítottunk ki, 4 esetben született bizottsági döntés az értékesítésről, 1 telekre eddig nem volt jelentkező, birtokbaadás 1 esetben történt. Az értékesítés menete megegyezett az előző pontban leírtakkal.

2017. évi Közművesítés költségei

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Mókus u. II. ütem	Harkály u.	Vadalma u.	Jegenyefa u.	Sárgarózsa u.	Darázs u.	Összesen
Lőszermentesítés	500	0	0	0			500
Tereprendezés	7 380	0	0	0			7 380
Telekmegosztás	1 400	1400	0	0			2 800
Földmérés	0	0	0	0	45	45	90
Mérő szekrény	3 276	0	234	117			3 627
Csatlakozás	483	0	12	12			507
Csatlakozási díj	4470	6720	300	450			11 940
Vízellátási, szennyvízelv.terv	1 386	0	0	0			1 386
Összesen	18 895	8 120	546	579	45	45	28 230

Mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok értékesítése

Ahogy azt a bevezetőben említettük, az értékesítésre kijelölt ingatlanokról és az értékesítés tényéről minden esetben a vagyongazdálkodásért felelős bizottság dönt a beérkezett kérelmek alapján. 2016 októberében Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Városstratégiai és Pénzügyi Bizottsága a 189/2016. (X.25.) számú határozatával döntött 37 db mezőgazdasági rendeltetésű ingatlan értékesítéséről. A tárgyévben felvettük a kapcsolatot a vevőkkel, és az előkészített adásvételi szerződéseket átküldtük a Polgármesteri Hivatal Jogi Osztálya részére, a szerződések aláírását és közzétételét ott végzik. Az értékesített területek vonatkozásában – ott, ahol az releváns – a KIK-FOR Kft. lemondott az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyonkezelői jogáról.

Haszonbérbe adás

A vagyonkezelt mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok elsődleges hasznosítási formája a haszonbérbe adás. A KIK-FOR Kft. a nem hasznosított területeket folyamatosan hirdeti a helyi médiában, honlapján és a közösségi fórumokon. Jelenleg 112 db mezőgazdasági ingatlan vonatkozásában rendelkezünk haszonbérleti szerződéssel. A lejáró szerződéseket folyamatosan hosszabbítjuk. 2017.évben 51 db bérlőnek került haszonbérbeadásra 112 db adott földterület.

2017. évben megkezdtek a haszonbérleti díjak meg nem fizetéséből származó kintlévőségek behajtását. A tárgyévben összesen 12 db fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelmet nyújtottunk be, két esetben a haszonbérlet a fizetési meghagyás kibocsátása után kifizette a tartozását, a többi esetben folyamatban van az eljárás. 2017. évben 7 db haszonbérleti szerződést mondtunk fel a haszonbérleti díjak meg nem fizetése miatt.

Egyéb vagyonkezelt ingatlanok

A mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanokon túlmenően a KIK-FOR Kft. egyéb rendeltetésű, nagyrészt beépítetlen terület megnevezésű ingatlan kezelését is végzi. 2017. évben folytattuk ezen ingatlanok használati viszonyainak rendezését. Felszólítottuk az önálló helyrajzi számmal rendelkező, de önmagukban nem, vagy csak nehezen hasznosítható, kis alapterületű ingatlanok használóit a használati viszonyok rendezésére. Szintén folyamatosan végeztük az egyéb bérelt földterületek (nagyrészt magántulajdonú garázsok alatti földterületek) viszonyainak rendezését.

Komplex fejlesztési munkálatok folytak a kecskeméti 0778/8 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában. Az ingatlan egy részét Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata értékesítette a MAVIR Magyar Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt. részére. A terület telekalakítását követően visszamaradó ingatlanból mintegy 5 ha területet a KIK-FOR Kft. bérbe adott az MVM

Hungarowind Kft. részére naperómű építése céljából. A visszamaradó cca. 8 ha 7507 m² nagyságú, szántó művelési ágú ingatlant haszonbérbe adás érdekében meghirdettük.

Szintén az MVM Hungarowind Kft. részére adtuk bérbe a 0983/65 hrsz-ú, kivett építési terület megnevezésű ingatlant. Az ingatlanon lévő romos épületet elbontattuk. A két bérbe adott ingatlan előkészítése, a telekalakítások és a művelési ág változtatás lefolytatása érdekében együttműködési megállapodást kötöttünk az MVM Hungarowind Kft-vel.

2017. december 31. fordulónapon az alábbi vagyonkezelt ingatlan van nyilvántartásba

Megnevezés	Darabszám
Belterület	126
Külterület	311
Iroda	2
Összesen	439

Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok bérbeadása

A 2011. évi CLXXXIX. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény 3. § (1) 9. pontja alapján helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat a lakás- és helyiséggazdálkodás.

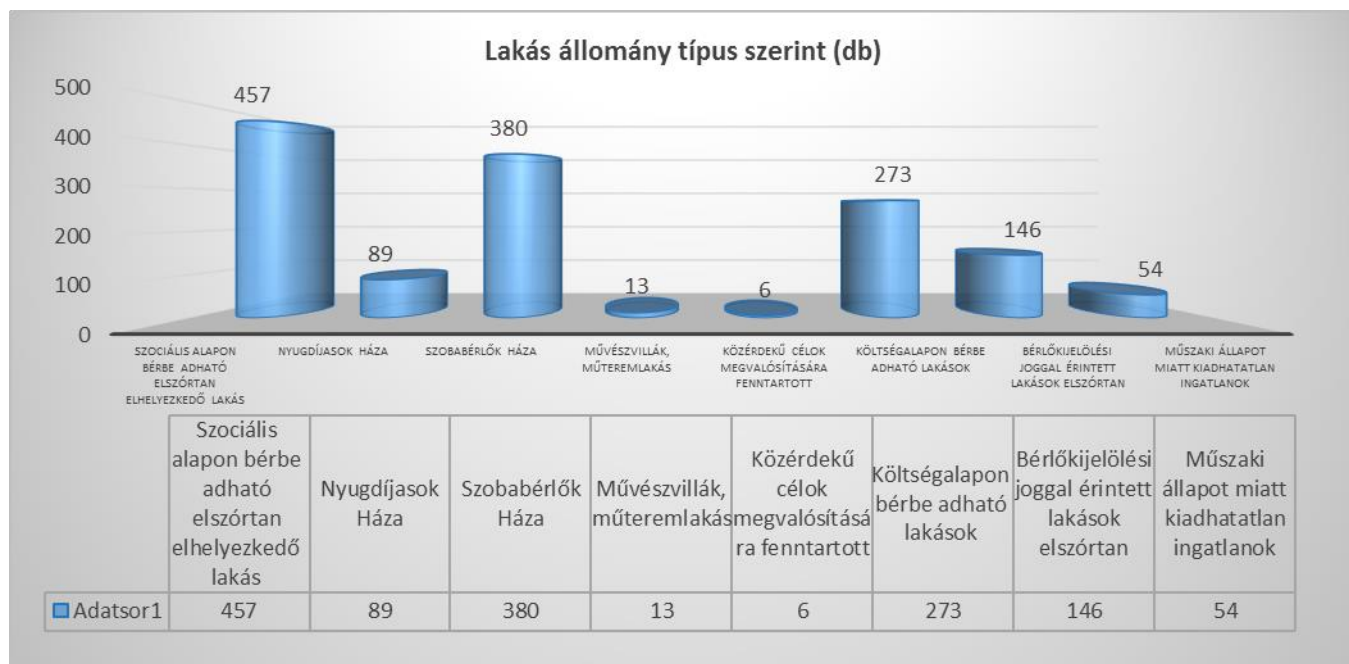
12/2016. (VI. 30.) számú önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló rendelet - *fő kategóriák szerint* - szociális helyzet alapján és költségelven bérbeadásra kerülő lakások lakbérét határozza meg. Az abban foglaltak szerint a szociális helyzet alapján bérbe adott lakásoknál a bírálati rendszer fő pilléréként – bizottsági jóváhagyást követően (244/2015. (XI.4.) EtB határozat) – a névjegyzékbe vétel és a szociális rászorultság mértékének részletes vizsgálati szempontrendszere biztosítja minden érintett számára az objektivitást.

2017. évben 1 418 db ingatlan kezelését látta el a KIK-FOR Kft.

2017. évben 38,5% szociális helyzet alapján besorolt, 57,7 % költségelven nyilvántartott, 3,8 % rossz műszaki állapot miatt hasznosításba nem vonható. Társaságunk üzleti jelentésének mellékletében külön mutatja ki az önkormányzati tulajdonú 1178 db lakóingatlannal való gazdálkodását és 240 db homokbányai lakóingatlan működtetését.



A lakás állományból 240 db ingatlant képvisel a homokbányai lakások, melyek 75 db bérlőkijelölési joggal érintett, 165 db költségalapon pályázat útján adhatók bérbe.



2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-éig terjedő határozott időtartamra közszolgáltatási szerződés keretében valósul meg KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő lakás állomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása.

A Közszolgáltatási szerződés 2. számú mellékletében meghatározott FELADATLISTA alapján 2017. évben az alábbiakra került sor

Döntés a bérlő személyéről

Új bérleti szerződés tekintetében minden esetben a 22/2015. (X.22)-es Lakásrendeletben meghatározottak alapján történt a bérlő személyének kiválasztása, összesen 122 esetben.

Hozzájárulás bérlőtársi szerződés megkötéséhez

2017-ben összesen 1 esetben járultunk hozzá bérlőtársi szerződés megkötéséhez.

Hozzájárulás lakásba történő befogadáshoz

2017-ben összesen 101 esetben járultunk hozzá befogadáshoz. A hozzájárulás megadása előtt minden esetben megvizsgálásra került, hogy a bérlő teljesíti-e a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit, bérleti díjat, illetve a közüzemeket fizeti-e.

Hozzájárulás tartási szerződés megkötéséhez

2017-ben ügyvédi és tulajdonosi egyeztetést követően nem történt tartási szerződés megkötéséhez való hozzájárulás.

Hozzájárulás lakáscseréhez

Lakáscseréhez 1 alkalommal járultunk hozzá. A hozzájárulás megadása előtt minden esetben megvizsgálásra kerül, hogy a bérlő teljesíti-e a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit, bérleti díjat, illetve a közüzemeket fizeti-e.

Hozzájárulás albérletbe adáshoz

2017-ben nem történt hozzájárulás albérletbe adáshoz.

Hozzájárulás lakás átalakításhoz, felújításhoz

Lakás átalakításhoz, felújításhoz meglévő bérlő esetén összesen 8 alkalommal adtunk hozzájárulást.

Hozzájárulás bérleti jog folytatásához

3 esetben adtunk hozzájárulást bérleti jog folytatásához.

Hozzájárulás felújítási munkák lakbérbetudásához

1 esetben tudtuk be a bérlő által elvégzett felújítási munkákat lakbérbe.

Az üresen álló lakásokra vonatkozó közüzemi szerződésekkel, szolgáltatásokkal kapcsolatos ügyek

A megüresedő lakásokkal kapcsolatban a szolgáltatók felé történő jelentés hiánytalanul megtörtént.

Hozzájárulás Lakásrendelet hatályba lépésekor a fiatal házasok otthonában lévő lakásra vonatkozóan fennálló lakásbérlet bérlője kérelmére az önkormányzat javára zárolt lakástakarékpénztári megtakarítás feloldásához 9 esetben adtunk hozzájárulást lakástakarékpénztár feloldáshoz.

Döntés lakásbérleti szerződés meghosszabbításáról és közös megegyezéssel történő megszüntetéséről

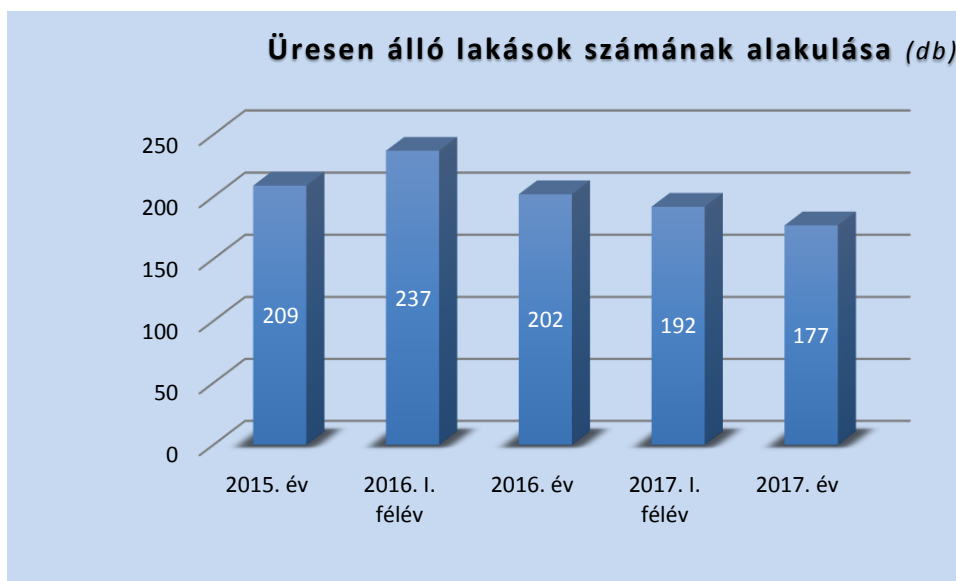
2017-ben összesen 373 db bérleti szerződés került meghosszabbításra, illetve 19 darab bérleti szerződés lett közös megegyezéssel megszüntetve.

2017. évben szociális helyzete miatt 425 érdeklődőből 224 fő kérte a névjegyzékbe vételét. A névjegyzékbe vételt kérők közül 67 kérelmező elutasításra került. Az elutasítás két legfőbb meghatározó oka, a kérelmezők jövedelme *nem érte el* a mindenkori öregségi nyugdíjminimumhoz igazított jövedelemhatárt (23 kérelmező) a másik, hogy a kérelmezők jövedelme meghaladta a mindenkori öregségi nyugdíjminimumhoz igazított *maximum* jövedelemhatárt (26 kérelmező). A kérelmek további elutasítási okai: nem kecskeméti lakos (8 kérelmező), önkormányzati tulajdonú lakás vonatkozásában korábbi tartozásait nem rendezte (9 kérelmező), tulajdonnal rendelkezett (1 kérelmező). A névjegyzékre 157 kérelmező került fel. Ez a benyújtott kérelmek 70 %-a.

Az üresen álló lakások számának tendenciája

Mivel a 2017. évi lakásfelújítási feladatokra vonatkozó szerződés tárgyév október 13. napján került véglegesítésre, a rendelkezésre álló pénzügyi fedezet bizonytalansága miatt a felújítások ütemezését jelentős nehézségek árán tudta Társaságunk megvalósítani, valamint a csökkenő mértékű rendelkezésre álló források szűkössége is gátat szabott az üresen állási ráta további

csökkentésének. Ezzel együtt a pénzügyi források optimális allokációjának és a műszaki kapacitások erőn felüli biztosításának eredményeképpen az üresen állási mutató megfelel az elvárásoknak.



2017. tárgyévben a Kft. 122 esetben kötött új bérleti szerződést.

Bérbeadás útján került hasznosítára:

- **Pályázat útján 17 db lakás**

- Ebből 1 db lakást Homokbányán, ahol a felújítást az Önkormányzati megrendelés alapján a KIK-FOR Kft. végezte el.
- Petőfi S. u. 18-20. szám alatt 10 ingatlant, ahol minden esetben a Bérelő végezte a *nem* gáz, víz és villanszerelési munkálatokon felüli feladatokat.
- Valamint 6 db szétszórtan elhelyezkedő ingatlant, ahol minden esetben a Bérelő végezte a felújítást.

- **Szociális alapon 8 db lakás**

- Ebből Nyugdíjas házban 5 db teljesen felújított ingatlant

- **Bérelő kijelöléssel rendelkező ingatlanok esetében 16 db új szerződés**

- Bács-Kiskun Megyei Rendőrfőkapitányság: 8 db. Ebből 1 db Homokbányán található, melyet a KIK-FOR Kft. önkormányzati megrendelés útján újított fel, 2 db esetén pedig a Bérelő megtekintett állapotban vette át az ingatlant, kisebb munkálatokat elvégezte,
- Neumann János Egyetem: 4 db. Homokbányán található lakások felújítása a KIK-FOR Kft. által történt.
- Bács-Kiskun Megyei Büntetés Végrehajtási Intézet: 2 db lakás. Előző Bérelőtől megtekintett állapotban vette át az ingatlant, majd a kisebb munkálatokat elvégezte.
- Magyar Honvédség: 1 db. Az ingatlan felújítását a KIK-FOR Kft. végezte el.
- Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Hivatal: 1 db. A felújítást KIK-FOR Kft. végezte el.
- **Költség alapon szobabérletes jogviszonnyal 81 db új szerződést kötöttek a társaság bérlakás osztályán dolgozó munkavállalók.**

Közzolgáltatási *többlét* feladatok ellátásához kapcsolódó költségek, ráfordítások 2017. évi bemutatása

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének *Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának 2017. évi költségvetéséről szóló 21/2016. (XII.15) önkormányzati rendeletének* „1612241 KIK-FOR Kft. lakás- és vagyonezelői tevékenysége” előirányzata terhére került biztosításra az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadása céljából kötött Közzolgáltatási szerződés alapján végzett feladatok pénzügyi ellentételezése.

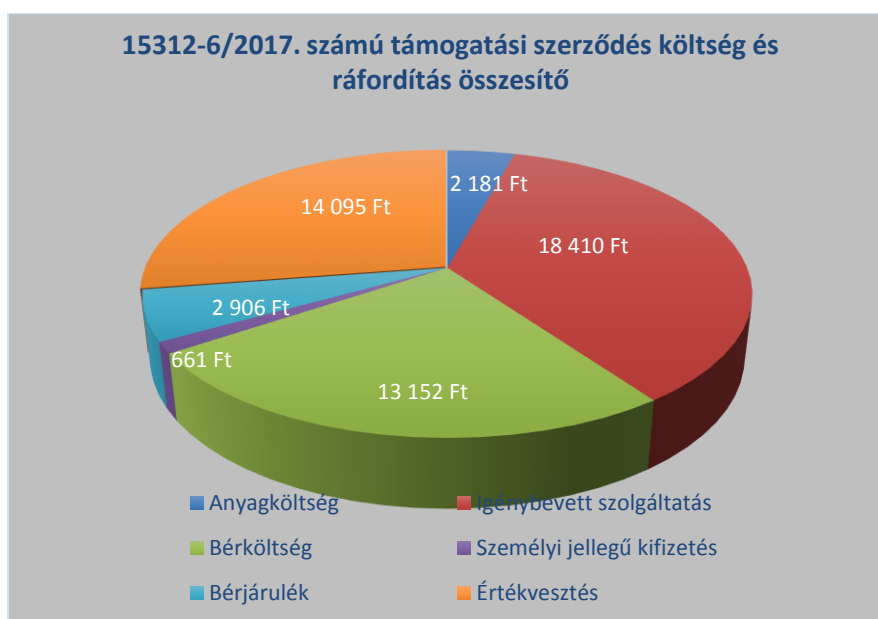
A 15312-6/2017. iktatószámú támogatási szerződés szerinti működési célú támogatás 51 189 E Ft összegben átutalásra került, az elszámolási időszakban felmerült működési költségek finanszírozása megtörtént.

A közzolgáltatási szerződéssel összefüggésben felmerülő bérbeadás költségei:

- lakások fenntartása
- lakások üresen állása
- bérlők által nem rendezett közüzemi díjak megfizetése
- fűtéselszámolás
- lakások gázbiztonsági felülvizsgálatával összefüggésben keletkezett kiadások
- lakásokkal kapcsolatos kéményseprő ipari közzolgáltatással összefüggő intézkedések
- lakások energia tanúsítványának díja
- feladatok ellátásával összefüggő személyi, dologi jellegű, közvetített szolgáltatásokkal kapcsolatos és egyéb ráfordítások közvetlen és közvetett kiadások feladatarányos részének költségei.

A közzolgáltatási kötelezettségből eredő költségek fedezetének biztosítása érdekében támogatási szerződés megkötésére került sor 2017. évben 51 189 E Ft összegben.

2017. évben 15316-6/2017. számú támogatási szerződés keretében elszámolt költségek és ráfordítások



A 15312-6/2017. számú támogatás terhére elszámolt kiadások legnagyobb volumenét 35,8 %-át teszi ki az **igénybevett szolgáltatások** összege, melynek **legjelentősebb tétele** az üresen állásra fizetett távfűtés díja 8 730 E Ft összegben. Az üresen álló lakások közül a Széchenyi sétány 4., Petőfi S. u. 18-20., valamint Mátis K. u. 1-10-16. szám alatt üresen álló lakások távhő díja jelenik meg. Az igénybevett szolgáltatások **másik jelentős tétele** 15,3 %-kal a közös költség (*mely a közös költség felújítási részét is tartalmazza*) 7 852 E Ft összegben, melyből 3 198 E Ft az üresen állásra tekintettel fizetett közös költség összege. Szintén itt kerül elszámolásra az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján a 2015. december 31. napja után kötött bérleti szerződések megkötésekor kötelezően kiállítandó energetikai tanúsítványok készítése díja. A bérbeadó köteles a bérlő rendelkezésére bocsátani az épületről/lakásról készített energetikai tanúsítványt, melyet a fenti jogszabály alapján 2017. évben a KIK-FOR Kft. megbízottja készítette el.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának lakásgazdálkodásának kiemelt feladatainak ellátását többlet munkaerő felvételével lehet megoldani. A korábbi Jogi Osztály Lakás csoportjától 2015. november 1. napjával 2 fő munkavállaló átvételére került sor, valamint 1 fő ügyintézővel kötöttünk Mt. szerinti jogviszonyt. A feladatok hosszú távú, hatékony ellátásához további képzett munkaerő bevonása vált szükségessé jelentős pénzügyi, elszámolási feladatok ellátása céljából. 2017. évben 5 fő **személyi jellegű ráfordításaként** felmerült költségek (*bruttó bér és annak terhei*) kiemelt arányt 32,5 %-ot, összegben 16 719 E Ft kiadást jelentettek.

Értékvesztés elszámolására a számviteli törvény alapján év végén van lehetősége a Kft-nek.

A lakás gazdálkodás közfeladat ellátása során számolnunk kell azzal, hogy főként a szociálisan bérbe adott lakásoknál bizonytalan a kiszámlázott bevételek realizálása. Ezért társaságunk - az *óvatosság elvét* szem előtt tartva - egyedi minősítés alapján tárgy év végére az előző évinél kevesebb összegű értékvesztést számolt el, mely év végén az egyéb ráfordítások között jelenik meg 14 721 E Ft összegben. 2016. évben a támogatás terhére elszámolt 19 237 E Ft értékvesztés közül 626 E Ft összegű értékvesztés visszairására került sor, tőke megtérülés miatt.

2017. évi támogatás elszámolási összesítése

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban)
Támogatás	51 189 E Ft
Elszámolt költségek	51 405 E Ft
Különbség	- 216 E Ft

Működési célú támogatási összeget, felmerült költségeket Társaságunk elkülönítetten *U191* üzemmódon tartja nyilván a számviteli nyilvántartásaiban. A Kft. a közszolgáltatási tevékenységéről szakmai és pénzügyi beszámolót készít, melyet a KMJV Vagyongazdálkodási feladatokat ellátó szervezeti egységnek nyújt be 2018. április 30. napjáig.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint tulajdonos és a KIK-FOR Kft. között létrejött 2017. évben pénzügyileg rendezett szerződésekből eredő pénzügyi bemutatás

adatok bruttó E Ft-ban

Megnevezés	Összege	Megnevezése
Felújítási szerződés alapján EGY/202/17	20 638	Önkormányzati tulajdonú lakások felújítása 01-10.hó
Felújítási szerződés alapján EGY/213/17	19 362	Önkormányzati tulajdonú lakások felújítása 11-12.hó
Közzolgáltatási szerződés alapján	51 189	Közfeladat ellátásra
Vagyonkezelői szerződés alapján	35 248	Vagyonkezelési tevékenység
KMJV EGY/211/17	8 229	Trombita u.2-4.Színészház vízvezetékrendszer felújítása
EGY/208/17	19 483	Kálmán Lajos Óvoda felújítása
EGY/183/17	22 767	Corvina Óvoda intézményei felújítási munkái
Megbízási szerződés alapján	25 298	Homokbánya lakások működtetési költsége
Megrendelésre 16 db lakás	3 261	Homokbánya lakások felújítása
Megrendelésre 10 db	1 037	Egyéb megrendelésre végzett javítások
Megrendelés alapján	2 247	Állványbérlet 12 hó
Megrendelésre egyéb	755	Egyéb karbantartási munka (Hivatalon belül)
Összesen	209 514	

KIK-FOR Kft. a tárgyévben Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata felé *nettó* 124 665 E Ft + Áfa összegű számlát állított ki, mely 2017. évben pénzügyileg teljesítésre került, valamint 51 189 E Ft kapott támogatás átutalása is megtörtént a megkötött támogatási szerződés alapján.

A tulajdonossal kötött szerződések ágazatok közötti megoszlásának bemutatása

adatok E Ft-ban

Ágazat	Szerződés szerinti összege	Megnevezése
Lakáskezelési ágazat	91 189	Támogatás, felújítási munkák
Vagyonkezelési ágazat	35 248	Vagyonkezelési megbízás
Egyéb tevékenység ágazat	28 559	Homokbánya működtetés megbízási díja
Külső, vállalkozási tevékenység ágazata	54 518	Egyéb megrendelésre végzett munkák
Összesen	209 514	

Ezen túl 240 db Homokbányai lakóingatlan bérbeadásából befolyó, pénzügyileg realizált bevétel Kecskemét Megyei Jogú Önkormányzatot, mint tulajdonost illeti meg, melynek 2017. évi összege 59 649 E Ft.

Kintlévőség alakulása, kezelése

Társaságunk 2017. június 1. napjától új kintlévőség kezelési szabályzatot vezetett be a bérleti díj (lakások, illetve üzlethelyiségek), haszonbérleti díj, szolgáltatási díj, földterületek haszonbérleti díja, egyéb követelésekre vonatkozóan. Minden rendelkezésre álló eszközzel folyamatosan él a Társaság, amellyel a kintlévőség állományt csökkenteni lehet, munkatársaink rendszeresen felszólítják a hátralékos bérlőket, fizetési meghagyást bocsájtanak ki a több hónap tartozást felhalmozókkal szemben. Azoknál a bérlőknél, akinél együttműködés és a fizetési hajlandóság tapasztalható, részletfizetési lehetőséget biztosít a Kft. és együttműködik az adósságrendezési programban érintettekkel.

Korosított vevőállomány

adatok E Ft-ban

Megnevezés	0-3 hónap	3-6 hónap	6-12 hónap	12 hónap felett	Összesen
2014. év tény	44 646	16 559	24 525	56 863	142 592
2015. év tény	54 894	17 870	21 271	52 190	146 226
2016. évi tény	19 975	2 676	1 399	33 902	63 500
2017. év tény	22 591	5 648	2 389	22 185	52 813

A bázisidőszaki adatokhoz képest **csökkenő tendenciát mutat a tárgy időszaki követelések mértéke**, annak ellenére, hogy az üzletek vonatkozásában a tárgy hónapot megelőző hónapban történik *2017. december 15. napjától - határozott időszaki ügyletnek megfelelően* - a bérleti díj kiszámlázása.

A javulás *egyik oka*, hogy megtérült a korábbi intézménykarbantartási feladatok végrehajtása során keletkező kintlévőség, *másik oka*, hogy 2016. évben kimagasló összegű értékvesztés elszámolására nyílt lehetősége a Társaságnak, továbbá nagy figyelemmel jár el a Kft. a behajtási tevékenység gyakorlása során. A behajtási folyamatot megbízott ügyvéd, valamint a társaság főállású adminisztrátora, továbbá végrehajtási ügyintézője kezeli.

Igen kedvezően alakult a vagyonekelt földterületek és a lakossági vevőállomány mértéke is. Ennek fő oka a szigorú eljárásrend lefektetése, következetes betartása.

Az **üzletvagyon bérbeadásának**, számlázási és díjbeszedési ügyrend folyamatának szabályozásához készített utasítás szerinti ügyvédi felszólítások szükség szerinti következetes küldése, nem fizetés esetén a felmondás kezdeményezése kedvezően hatott a fizetési morálra.

Az üzletek kintlévőség állománya tekintetében 2015- 2017. év során 4 826 E Ft összegű értékvesztés került leírásra 5 üzletbérlő tartozása miatt, melyből a tárgyévi értékvesztés összege 500 E Ft volt.

adatok Ft-ban

Időszak	Hátralék összege
0-90 nap	14 136 586
91-180 nap	3 639 910
181-365 nap	0
365 nap feletti	4 352 115
Mindösszesen	22 128 611
Elszámolt értékvesztés	4 826 640
Nettó kintlévőség	17 301 971

2017. december hónapban, az üzlethelyiséggel rendelkező bérlők bérleti szerződés módosításainak visszaérkezését követően kiszámlázásra került 2018. január hónapra vonatkozó bérleti díj összege, melynek fizetési határideje tárgyhoz első napja.

Lakossági kintlévőség alakulása, kezelése

Társaságunknál prioritást jelent a lakossági kintlévőség állomány fokozott figyelemmel kísérése, az érvényben lévő Kintlevőségkezelés szabályzatnak megfelelő eljárásrend betartása. A burttó lakossági követelés állomány bázisához képest 96 165 E Ft-ról, 94 429 E Ft-ra 1 736 E Ft-tal csökkent. Az előző években igen nagy mértékű értékvesztés elszámolására került sor, melynek eredményeként 2014. évig felhalmozott, kiköltözött bérlők tartozásainak kivezetésére került sor. Az értékvesztés elszámolásnak köszönhetően a nettó kintlévőség állomány 46 543 E Ft-ról 31 033 E Ft-ra mérséklődött. A Kiegészítő melléklet Az egyes mérleg tételekhez kapcsolódó kiegészítések Eszközök, aktívák, B. II. Követelések lakossági vevőállomány teljes körűen tartalmazza az önkormányzati tulajdonú ingatlanok lakossági bérlőknek és a saját tulajdonú ingatlanok bérlőinek kintlévőségét.

A kintlévőségünk további csökkentése érdekében folytatjuk az eddigi sikeres gyakorlatot, minden olyan esetben, amikor a megtérülés nagymértékben valószínűsíthető kezdeményezzük a tartozás behajtását.

Az alábbi táblázat az önkormányzati tulajdonú ingatlanok lakossági és homokbányai bérlői által felhalmozott tartozások összegét mutatja, mely tartalmazza a kiköltözött és bentlakók hátralékát is.

adatok Ft-ban

Megnevezés	2013. év	2014. év	2015.év	2016. év	2017. év
Homokbányai lakások bruttó kintlévősége összesen	28 546 581	23 446 518	21 759 634	21 537 746	20 279 004
<i>Ebből</i> elszámolt értékvesztés Homokbányára	6 154 801	7 640 647	10 331 614	14 854 394	14 534 297
Homokbányai lakások nettó kintlévősége összesen	22 391 780	15 805 871	11 428 020	6 683 352	5 744 707
Önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadási tevékenység bruttó kintlévősége összesen	64 259 485	66 759 560	70 980 424	69 876 817	69 025 483
<i>Ebből</i> elszámolt értékvesztés lakásokra	5 466 107	8 517 039	15 746 033	34 767 679	48 862 295
Önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadási tevékenység nettó kintlévősége összesen	58 793 378	58 242 521	55 234 391	35 109 138	20 163 188
Lakás bérbeadási tevékenység lakossági bruttó kintlévőség összesen	92 806 066	90 206 078	92 740 058	91 414 563	89 304 487
<i>Ebből</i> összes elszámolt értékvesztés	11 620 908	16 157 686	26 077 647	49 622 073	63 396 592
Lakás bérbeadási tevékenység lakossági nettó kintlévőség összesen	81 185 158	74 048 392	66 662 411	41 792 490	25 907 895

A fenti táblázat nem tartalmazza a külön nyilvántartott garázs és területhasználat, valamint a külön - *közvetített szolgáltatásként* - számlázott víz és egyéb díjak kintlévőségét.

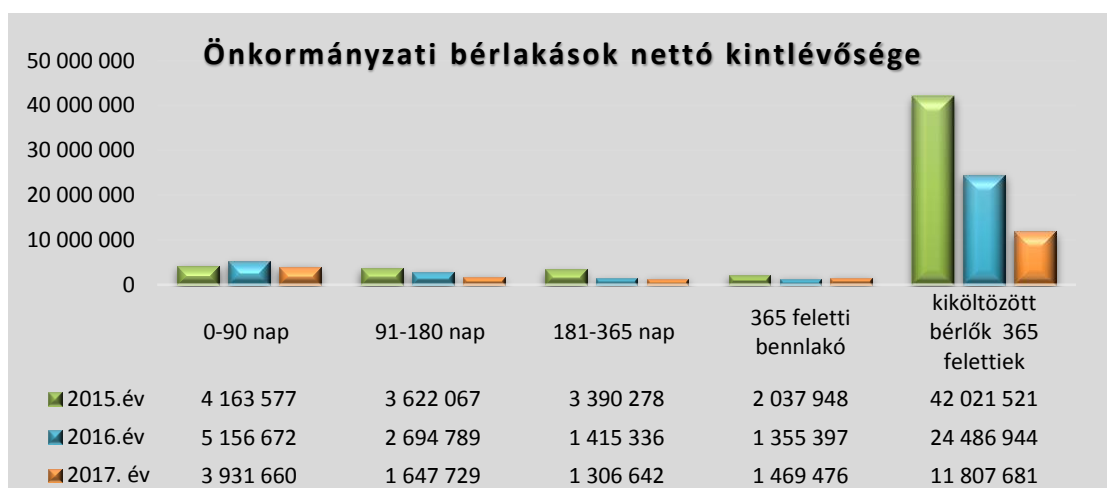
Saját tulajdonú lakásállomány (Téglás u. 5.) kintlévősége rendkívül alacsony 1 394 E Ft összegű, melyből 466 E Ft a bérlőkijelölő részére kiállított üresen állás díja, a többi kintlévőség döntő hányada a decemberben kiszámlázott bérleti díj összege.

Önkormányzati tulajdonú lakásban élők által felhalmozott tartozás korosítva

Igen fontos eredményként tartjuk számon, hogy a 2015. évhez képest a bentlakó bérlők tartozása jelentősen csökkent. A hátralékok csökkenésére kedvező hatást gyakorol, hogy a bérleti szerződések döntő hányada egy évre köthető, a hátralékkal rendelkezők részére a szerződés meghosszabbítása csak indokolt esetben engedélyezett.

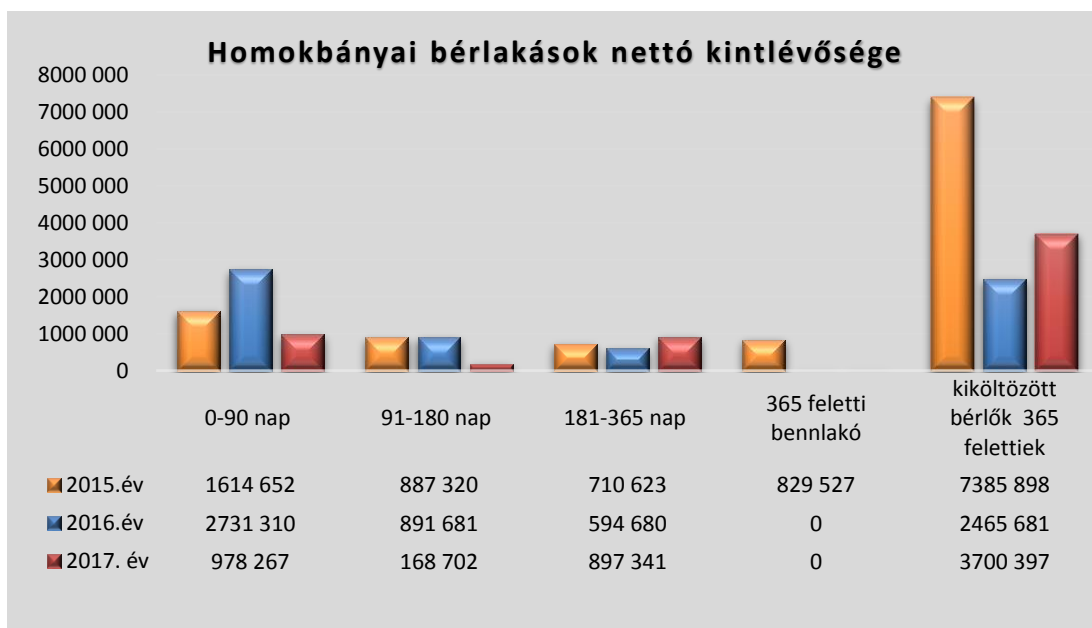
A bentlakó bérlők hátralék csökkenésének további oka, hogy a lakaskiürítési eljárások hatására 43 bérlakás üresedett meg. Azonban ezekkel a bírósági eljárásokkal elért, bent lakó bérlői hátralékcsökkenés az eljárás befejezése után a kiköltözött bérlők hátralékállományát növeli. Az így keletkezett, nem rendezett tartozás összegének megtérülésére irányuló eljárások folyamatban vannak.

A lakossági kinnlevőség állományára igen kedvezőtlenül hat egyrészt az, hogy a szociális elven bérbe adott lakások bérlői részére korábban annak ellenére engedélyezték a bérleti szerződés meghosszabbítását, hogy hátralékkal rendelkezett a bérlő, másrészt a rendkívül hosszadalmas bírósági eljárás 1 - 1,5 év időtartama alatt a bentlakó bérlők tartozása tovább növekedhetett.



Homokbányai bérlakások kintlévőségének korosított állománya az utóbbi években csökkenő tendenciát mutat. A hatékony kintlévőség kezelés, (rendszeres telefonos kapcsolattartás, írásos figyelemfelkeltő felhívások egyhavi hátralék észlelése esetén is), illetve a bérlők fizetési moráljának változása nagyban hozzájárul a bent lakó bérlők hátralékcsökkenéséhez.

Homokbányán bérlőink 70 %-a – *több évre kötött* – határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkezik. A hatékony kintlévőség kezelést kedvezően befolyásolja, hogy a legtöbb bérlő rendszeres jövedelemmel rendelkezik, a lakhatásukat több évre tervezik az ingatlanokban. Ennek eredményeképpen az ebben a szegmensben fennálló követelések érvényesítését fokozottabb eredménnyel lehet realizálni.



A bentlakó bérlőket tekintve 2016. évben 575 bérlő egyáltalán nem halmozott fel hátralékot. A 2017. tárgy évet tekintve a hátralékkal nem rendelkezők száma 831-re nőtt. 30 E Ft-nál kevesebb tartozással 251 bérlő bír. 69 bérlőnek 30 E Ft - 50 E Ft közötti a hátraléka, 50 E Ft feletti hátralékkal összesen 67 bérlő rendelkezik.



A 2017. évben 43 bérlővel szemben zárult le – a hátralék növekedésének megállítására érdekében indított – bírósági eljárás, mely jellemzően több éve folyamatban volt. Ebből a 400 E Ft és 1 000 E Ft közötti tartozást felhalmozó bérlők által ki nem fizetett bérleti díja 2 234 E Ft, amely az összes követelés közel 1/3 része.



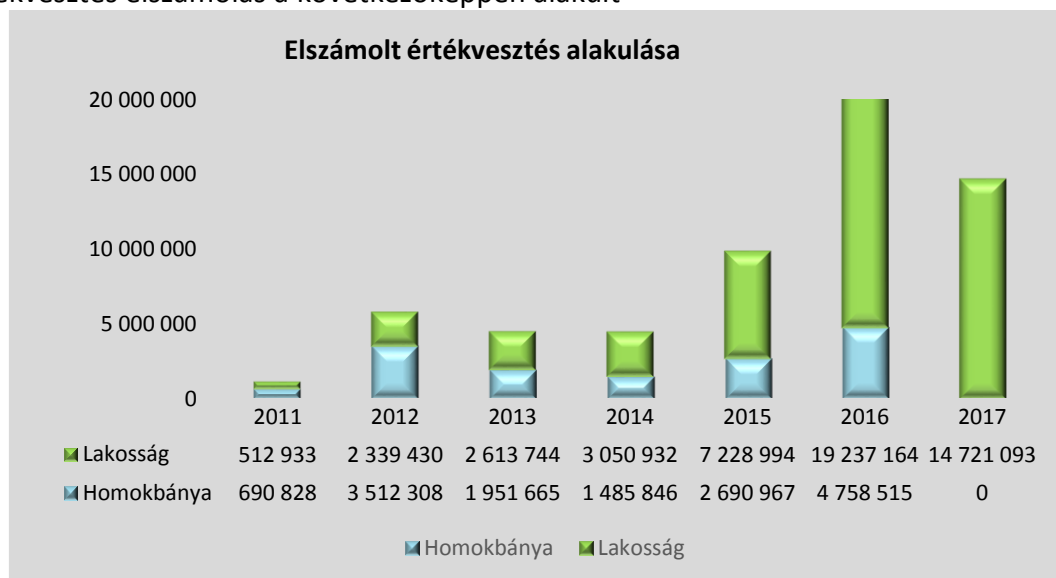
Befejezett bírósági eljárások hatására a kiköltözött vevőállomány alakulása

adatok Ft-ban

Befejezett bírósági eljárások hatása a kiköltözött állományra		
Megoszlás	Sorszám	Összeg
A hátralék mértéke meghaladja 1 M Ft-ot	1	1 006 332
A tartozás mértéke meghaladja a 400 E Ft-ot	4	2 234 294
A tartozás mértéke kevesebb mint 400 E Ft	38	4 049 202
Összesen	43	7 289 828

Értékvesztés elszámolása a kiköltözött állomány hátralékát tekintve egyedi adósminősítés alapján történik, mely esetekben a felhalmozott tartozás összegének megtérülése nem valószínűsíthető, a végrehajtási eljárás során.

Az értékvesztés elszámolás a következőképpen alakult



Figyelembe kell venni, hogy az önkormányzati tulajdonú lakásállomány 47 %-a szociális alapon kerül bérbeadásra, mely a fizetés tényét alapvetően negatívan befolyásolja, azonban a hatékony hátralékkezelési stratégiának köszönhetően a hátralékok megoszlása jelentősen csökkent az utóbbi években, azonban még így is jelentős ezen szegmensben.

Kintlévőség kezelési eljárás folyamata, eredményességét befolyásoló tényezők

A hátralékok megfizetése iránt fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezi Társaságunk, és a jogerős fizetési meghagyás alapján végrehajtási eljárást indít.

Társaság tapasztalata szerint a végrehajtási eljárásban a követelések megtérülésének hatékonysága alacsony, bár határozott, emelkedő tendencia mutatható ki. Az alapvetően alacsony hatékonyság oka, hogy az adósok jelentős hányada nem rendelkezik rendszeres jövedelemmel (munkabér, nyugdíj, stb.) vagy a jövedelmét már a bérleti- vagy közszolgáltatási díj tartozást megelőző, egyéb letiltás, illetve korábbi végrehajtást kérő követelése előzi meg. A hátralékot felhalmozók nagy része nem rendelkezik továbbá lefoglalható vagyontárggyal és nincs a tulajdonában ingatlan, amely a végrehajtás alapjául szolgáló tartozás fedezetéül szolgálhatna.

Az éves kiszámlázott bérleti díj közel 1 havi része nem kerül megfizetésre a KIK-FOR Kft. részére. Kedvezőtlenül hatnak a hátrahagyott hátralékok realizálása szempontjából az elhúzódó végrehajtási eljárások, melynek időtartama 1 - 1,5 év, *valamint* a korábban kialakult lakossági adósságspirálok miatt nem áll rendelkezésre letiltható jövedelem sem.

A kezdeményezett fizetési meghagyásaink megtérülését tekintve elmondható, hogy 2011-2017 években végrehajtás céljából indított eljárások a 2017. december 31. állapotnak megfelelően 20 % - 25 %-os megtérülést mutatnak.

Eljárás indításának éve	2011 évben	2012 évben	2013 évben	2014 évben	2015 évben	2016 évben	2017 évben	Összesítve
Végrehajtásra beadott tőkeösszeg	11 670 021 Ft	10 356 999 Ft	15 767 789 Ft	15 220 126 Ft	11 910 755 Ft	8 345 111 Ft	17 303 551 Ft	90 574 352 Ft
Fizetési meghagyásos eljárásra megelőlegezett költség	1 052 746 Ft	943 358 Ft	1 759 216 Ft	1 759 216 Ft	1 392 949 Ft	1 046 801 Ft	3 278 536 Ft	11 232 822 Ft
Megtérült tőkeösszeg	6 931 562 Ft	5 467 658 Ft	7 238 214 Ft	3 321 687 Ft	2 156 905 Ft	3 183 124 Ft	5 846 691 Ft	34 145 841 Ft
Beérkezett összeg (FM eljárási költség+kamat) aktuális évben	972 780 Ft	158 749 Ft	300 158 Ft	476 881 Ft	486 140 Ft	416 428 Ft	1 717 390 Ft	4 528 526 Ft
Darabszám	18 db	25 db	53 db	73 db	69 db	80 db	123 db	441 db
Letiltás	3 db	9 db	15 db	24 db	16 db	4 db	34 db	105 db
Teljesen megtérült	9 db	11 db	18 db	11 db	6 db	33 db	22 db	110 db
Folyamatban van	6 db	3 db	12 db	33 db	44 db	40 db	101 db	239 db
Behajthatatlan	0 db	2 db	8 db	5 db	3 db	3 db	9 db	30 db

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

a) a mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges eseményekre, különösen jelentős folyamatokra;

A mérleg fordulónap után olyan lényeges esemény, amely a 2017. évi eredmény alakulását befolyásolta volna, nem történt.

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

A társaság 2017. évre tervezett értékesítés nettó árbevétele 803 843 E Ft, az adózás előtti eredményterv 5 234 E Ft volt. **2017. évben a társaság célkitűzéseit eredményesen valósította meg, 753 296 E Ft nettó árbevétel mellett 6 408 E Ft adózás előtti eredményt ért el.**

A cég közel jövőbeni működését kedvezően befolyásolhatják a Kecskemét város területén működő autóiipari cégek fejlesztései, melyek növekvő bérlakás igényt generálnak. Az apportba kapott ingatlanok fennmaradó állományban lévő része közműfejlesztést igényel. Megvalósításuk 2017. évben megkezdődött. 2018. évben további apport értékesítéssel számolunk, mivel társaságunk szerződést kötött - *Kecskeméten meghatározó szerepet betöltő nagyvállalattal* - lakóingatlanok egyedi konstrukció keretében történő hasznosítására.

Társaságunk jelenleg is részt vesz a városvezetés rekonstrukciós tervei előkészítési szakaszában, így terveink szerint a Homokbánya városrész revitalizációjában megbízatásokra számítunk. Társaságunk a felújításra, üzemeltetésre vonatkozó döntés előkészítő szakaszban aktív szerepet vállalt.

KMJV Önkormányzatának közgyűlése 2016. szeptember 22-én elfogadta a KIK-FOR Kft által előterjesztett Vagyongazdálkodási koncepciót. 2016. évben Kecskemét, Mókus utca I. ütemének értékesítésére került sor. A 18 db építési telekre beadott vételi szándéknyilatkozat alapján az illetékes bizottság az értékesítéshez hozzájárult. A KIK-FOR Kft. által koordinált és a tulajdonosok saját erős beruházásából megvalósuló közműrákötések 2017. májusában fejeződtek be. A telekalakítás, az építési telkek és a buszforduló kitűzésre került, a lőszermentesítés megtörtént.

Az elfogadott koncepcióval összhangban 2017. évben Társaságunk *Katonatelepen* (Platán utca, Jegenyefa utca) és *Kadafalva* térségében Mókus u. II. és Harkály u. telekkitűzéseire, közművesítései is megtörténtek a idén megkezdett kedvezményes telekértékesítési program keretében. Kadafalván a Mókus utca II. ütem fejlesztésével összhangban kialakításra kerülő 28 db építési telek mindegyikére vételi szándéknyilatkozat érkezett. A telkek értékesítéséhez a telekalakításon felül tereprendezés, lőszermentesítés, közműhálózat fejlesztés, és a közművek telekre csatolása szükséges. Az építési telkek az azt igénylők és jogosultak részére kedvezménnyel kerülnek értékesítésre. *Harkály utca* esetében a területtömb építési telekké alakítása szintén megkezdődött. A tömbterületen 34 db építési telek kerül kialakításra, az építési telkek többségére már nyújtottak be vételi szándéknyilatkozatot. *Katonatelepen* 10 db, *Méntelegen* 6 db telek kialakítását és értékesítésének előkészítését tervezzük.

Az állami, önkormányzati fenntartású intézmények esetében cégünk – *az eddig megszerzett tapasztalatokra, felhalmozott ismeretekre építve* – a nyári felújítási munkák elvégzésére kiírt pályázaton árajánlat adással indultunk, és 14 esetben nyerte el a Kft. a kiírt tárgyi munkák elvégzését.

A kiköltözött bérlők tartozásainak állományára jelentős, azonban egyre csökkenő összegű értékvesztést tervezünk elszámolni, a tartozások pénzügyi realizálására bírósági eljárást követően is csekély esély mutatkozik.

c) a kutatás és a kísérleti fejlesztés területére;

A KIK-FOR Kft. kutatásfejlesztési tevékenységet nem végez.

d) a telephelyek bemutatására;

A KIK-FOR Kft székhelye a Kecskemét Csányi János krt. 14. sz. alatti ingatlan. Az itt található épületekben történik a társaság *gazdasági-irányítási* tevékenysége, valamint a bérlakás kezelés és társasház kezelés ügyfélszolgálati feladatainak ellátása.

A KIK-FOR Kft telephelye: Kecskemét, Bethlen körút 20-22. sz. alatti ingatlan. A telephelyen a gyorsjavító és karbantartó részleg szerszámai tárolása, illetve építőanyagok deponálása, továbbá egyes szakipari tevékenység előkészítői feladatai valósulnak meg. E telephelyen történik a részlegek haszongépjárműveinek parkolása.

e) a vállalkozó által folytatott foglalkoztatáspolitikára.

KIK-FOR Kft. 2017. évi feladatait 73,82 fő átlagos statisztikai létszámmal látta el, mely megfelel a tervezetnek. Társaság - *a jogszabályi kötelezettségnek megfelelően* - január hónapban végrehajtotta a kötelező minimálbér és garantált bérminimum emelést. A tulajdonos által jóváhagyott 2017. évi üzleti tervben megfelelő törzsbér fejlesztést hajtva végre 2017. július 1. napjától. A HR állomány folyamatosan fejlesztése során, az elmúlt két évben jelentős minőségi cserék zajlottak, az átszervezések során új munkakörök kerültek kialakításra a 2017. szeptember 1.-ei szervezeti átalakítást követően, jelenleg az állomány 20%-a diplomás.

A Kft. fejlődési pályára állítását, eredmények elérését megfelelő kompetenciákkal rendelkező motivált munkavállaló képes megteremteni. Ehhez az alsó- és középvezetőknek szervezett szakmai és személyiségfejlesztési képzéseket biztosított a Kft. A társaság alaptevékenységéhez és feladataihoz a kialakult létszám összetétele és nagysága jelenleg megfelelő.

A Kft. él a kormány által biztosított lehetőségekkel, ennek szellemében 5 fő közfoglalkoztatott munkavállalót alkalmazunk a bérlakás kezelés adminisztratív területén. 3 fő megváltozott munkaképességű személyt foglalkoztatunk, ezáltal támogatva a visszailleszkedésüket a munka világába, mely a Társaság számára a fizetendő rehabilitációs hozzájárulás csökkentését eredményezi.

A Kft. 2017. szeptember 1. napjától kezdődően az Egyetemmel megkötött együttműködési megállapodás alapján duális képzés keretében foglalkoztat 2 fő hallgatót.

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

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

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

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

d) a környezetvédelmi intézkedéseket, azok végrehajtásának alakulását.

A társaság gazdálkodása során a környezetvédelemmel kapcsolatos felelősség - *a tevékenységi kör jellegéből adódóan* - kis lépések megtételével jelenik meg, azonban jelentős beruházásunk kapcsán - 2017. augusztusában került üzembehelyezésre *Nissan EVALIA e-NV200 elektromos személygépjármű*,- hozzájárulunk Kecskemét belváros környetterhelésének csökkenésének.

Pénzügyi helyzetére jelentősebb befolyást nem gyakorol, kötelező környezetvédelmi fejlesztések megvalósítására jogszabályi keretek között nem kötelezett. Ugyanakkor alkalmaz olyan megoldásokat, melyek közvetetten kedvező hatást gyakorolnak a környezetre.

A napi munka során keletkező alkáli elemeket és akkumulátorokat az erre a célra kijelölt leadóhelyeken adjuk le. A karbantartási feladatok ellátása során keletkező hulladékokat szelektíven gyűjtjük.

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

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

Társaságunk 2017 évben pénzügyi instrumentummal nem rendelkezik.

b) a kockázatkezelési politikát és a fedezeti ügylet politikát

A Kft. a gazdálkodására hatást gyakorló működési kockázatok egyrészét biztosítási szerződés keretében hárítja tovább, másrészét folyamatba épített ellenőrzéssel, belső ellenőrzéssel tárja fel, kezeli. A Társaság fedezeti ügyleteket nem bonyolít.

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

Tevékenységi körünkből adódóan az alkalmazott bérleti díjakat a tulajdonos rendeletben határozza meg. A bérlakások lakbérének mértékét az Önkormányzat Közgyűlése oly módon határozza meg, hogy az a legszükségesebb felmerült költségekre nyújtson fedezetet. Ugyanakkor ez csupán a minimális állagmegóvási feladatok ellátását teszi lehetővé, jelentősebb karbantartási, esetleges az ingatlanok élettartamát meghosszabbító, értéknövelő felújításokra nem biztosít pénzügyi keretet.

A Kft.-re gyakorolt hitel és kamatkockázat minimálisnak mondható, a 2014. évtől igénybevett fejlesztési banki hitel rendelkezésre állási, tőketörlesztési és kamatkondíciói igen kedvezőek. Társaságunk a Kölcsönszerződésben vállaltaknak megfelelően negyedévente 8 500 E Ft törlesztő részletet ütemezetten megfizeti. 2017. december 31. napjáig visszafizetett összeg 55 400 E Ft.

A Kft. a Raiffeisen Banknál 20 Millió Ft összegű bankszámlahitel-kerettel rendelkezik.

A folyószámla hitelkeretre 2018. évben esetenként lehet szükségünk, mivel nagyobb vevőink általában 30 napos határidővel fizetnek. A bankszámlahitel-keret felhasználása esetén kamatfizetési kötelezettségünk keletkezik havi BUBOR + 1,5%. Rendelkezésre tartás díja 50 E Ft/év.

A folyamatos likviditás fenntartása érdekében nagy hangsúlyt fektetünk a kiszámlázott árbevételek pénzügyi realizálására. A kifizetések szigorított ellenőrzése, a költségtakarékos munkavállalói szemlélet bevezetése, a tartozásokat felhalmozó vevők ellen hozott szankciók hatására az év során a cég fizetőképessége folyamatosan javult.

A társaság alaptevékenységéhez igazodó fizetési kötelezettségeit folyamatosan rendezi, a tervezett bevételek és kiadások az elmúlt időszakban egyensúlyban voltak. A következő 3 évben a jelenleg érvényben lévő szerződéseink alapján a bevételek fedezik a várható kiadásokat, társaság gazdálkodása, pénzügyi, likviditási helyzete a jelenlegi ismereteink alapján, hosszabb távon fenntartható. A 2018. év III. negyedében induló ingatlan fejlesztés 2018. évi pénzügyi forrása rendelkezésre áll, 2019. évi forrásbevonási lehetőségek mérlegelése folyamatban van.

Kecskemét, 2018. március 20.

Minda Imre László
Ügyvezető Igazgató

Mellékletek

1. Mérleg
2. Eredménykimutatás
3. A társaság 2017. évi bevételeinek alakulása
4. Önkormányzati lakáskezelési ágazat gazdálkodásának alakulása
5. Üzlet vagyon gazdálkodásának alakulása
6. Vagyonkezelési tevékenység alakulása
7. Egyéb tevékenység gazdálkodásának alakulása
8. Külsős, vállalkozási tevékenység alakulása
9. Társasházkezelés alakulása
10. Lakóingatlan karbantartás alakulása, Ingatlan felújítások és beruházások alakulása
11. Téglás u. 5. szám alatti saját tulajdonú lakások kezelése
12. Apportba kapott ingatlan állomány változása

2017. évi beszámoló MÉRLEG „A” változat Eszközök

adatok E Ft-ban

Sor-szám	Tétel megnevezése	2016. év TÉNY (0)	2017. év TERV (T)	2017. év TÉNY (1)	Index %	Index %
					2017/2016	2017 (1) / 2017 (T)
					TÉNY 1/ TÉNY 0	TÉNY / TERV
A.	A. Befektetett eszközök	1 437 281	1 468 304	1 457 913	101,4%	99,3%
I.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	2 197	2 790	1 914	87,1%	68,6%
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke					
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					
3.	Vagyon értékű jogok	2 197	2 790	1 914	87,1%	68,6%
4.	Szellemi termékek					
5.	Üzleti vagy cégérték					
6.	Immateriális javakra adott előlegek					
7.	Immateriális javak érték helyesbítése					
II.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 422 638	1 453 068	1 443 699	101,5%	99,4%
1.	Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 382 357	1 412 778	1 396 688	101,0%	98,9%
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	10 322	22 533	8 617	83,5%	38,2%
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	11 480	13 480	19 322	168,3%	143,3%
5.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	12 888	4 277	19 072	148,0%	445,9%
6.	Beruházásokra adott előlegek	5 591				
7.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése					
III.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	12 446	12 446	12 300	98,8%	98,8%
1.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban					
2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban					
3.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés					
4.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló váll-ban					
5.	Egyéb tartós részesedés	12 300	12 300	12 300	100,0%	100,0%
6.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló váll-ban					
7.	Egyéb tartósan adott kölcsön	146	146			
8.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír					
9.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése					
10.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete					
B.	B. Forgóeszközök	325 186	233 365	589 403	181,3%	252,6%
I.	I. KÉSZLETEK	47 516	47 516	48 689	102,5%	102,5%
1.	Anyagok	39 669	39 669	39 639	99,9%	99,9%
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	6 518	6 518	7 943	121,9%	121,9%
4.	Késztermékek					
5.	Áruk	1 329	1 329	1 107	83,3%	83,3%
6.	Készletekre adott előlegek					
II.	II. KÖVETELÉSEK	72 544	60 549	65 037	89,7%	107,4%
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	63 500	51 290	52 813	83,2%	103,0%
2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben					
3.	Követeléses jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló vállalkozással szemben					
4.	Követelések egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozással szemben					
5.	Váltókövetelések					
6.	Egyéb követelések	9 044	9 259	12 224	135,2%	132,0%
7.	Követelések értékelési különbözete					
8.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete					
III.	III. ÉRTÉKPAPÍROK					
1.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban					
2.	Jelentős tulajdoni részesedés					
3.	Egyéb részesedés					
4.	Saját részvények, saját üzletrészek					
5.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok					
6.	Értékpapírok értékelési különbözete					
IV.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	205 126	125 300	475 677	231,9%	379,6%
1.	Pénztár, csekkek	1 483	800	1 360	91,7%	170,0%
2.	Bankbetétek	203 643	124 500	474 317	232,9%	381,0%
C.	C. Aktív időbeli elhatárolások	2 580	2 000	20 638	799,9%	1031,9%
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 247	1 500	18 519	824,2%	1234,6%
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	333	500	2 119	636,3%	423,8%
3.	Halasztott ráfordítások					
	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	1 765 047	1 703 669	2 067 954	117,2%	121,4%

2017. évi beszámoló MÉRLEG
 „A” változat
 Források

adatok E Ft-ban

Sor- szám	Tétel megnevezése	2016. év TÉNY (0)	2017. év TERV (T)	2017. év TÉNY (1)	Index %	Index %
					2017 / 2016	2017 (1) / 2017 (T)
					TÉNY 1/ TÉNY 0	TÉNY / TERV
D.	D. Saját tőke	1 066 932	1 071 695	1 071 095	100,4%	99,9%
I.	I. JEGYZETT TŐKE	778 990	778 990	778 990	100,0%	100,0%
	<i>Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken</i>					
II.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)					
III.	III. TŐKETARTALÉK	27 519	27 519	27 519	100,0%	100,0%
IV.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	197 753	206 972	206 437	104,4%	99,7%
V.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	54 877	53 451	53 986	98,4%	101,0%
VI.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK					
1.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka					
2.	Valós értékelés értékelési tartaléka					
VII.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	7 793	4 763	4 163	53,4%	87,4%
E.	E. Céltartalékok					
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre					
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre					
3.	Egyéb céltartalék					
F.	F. Kötelezettségek	474 583	436 385	549 229	115,7%	125,9%
I.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK					
1.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
2.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló váll. szemben					
3.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban álló váll. szemben					
4.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben					
II.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	326 342	272 342	293 913	90,1%	107,9%
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök					
2.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények					
3.	Tartozások kötvénykibocsátásból					
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	181 600	147 600	147 600	81,3%	100,0%
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			4 037		
6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
7.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló váll. szemben					
8.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban álló váll. szemben					
9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	144 742	124 742	142 276	98,3%	114,1%
III.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	148 241	164 043	255 316	172,2%	155,6%
1.	Rövid lejáratú kölcsönök					
	<i>- ebből: az átváltoztatható és változó kötvények</i>					
2.	Rövid lejáratú hitelek	34 000	34 000	35 330	103,9%	103,9%
3.	Vevőktől kapott előlegek			7 151		
4.	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból (szállítók)	17 162	39 727	30 330	176,7%	76,3%
5.	Váltótartozások					
6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
7.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni rész-i viszonyban álló váll-ban					
8.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban álló váll-ban					
9.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	97 079	90 316	182 505	188,0%	202,1%
10.	Kötelezettségek értékelési különbözete					
11.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete					
G.	G. Passzív időbeli elhatárolások (104. - 106. sorok)	223 532	195 589	447 630	200,3%	228,9%
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	89 126	66 500	318 217	357,0%	478,5%
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	35 938	32 704	31 678	88,1%	96,9%
3.	Halasztott bevételek	98 468	96 385	97 735	99,3%	101,4%
	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	1 765 047	1 703 669	2 067 954	117,2%	121,4%

2017. évi beszámoló
(Összköltség eljárással készített)
Eredménykimutatás

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	Tétel megnevezése	2016. év TÉNY (0)	2017. év TERV (T)	2017. év TÉNY (1)	Index %		
					2017 / 2016	2017 (1) / 2017 (T)	
					TÉNY 1 / TÉNY 0	TÉNY / TERV	
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	902 797	803 843	753 296		83,4%	93,7%
02.	Export értékesítés nettó árbevétele						
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)	902 797	803 843	753 296		83,4%	93,7%
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-21 996		1 425		-6,5%	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	8 419	6 000	2 470		29,3%	41,2%
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)	-13 577	6 000	3 895		-28,7%	64,9%
III.	Egyéb bevételek	91 992	86 163	86 529		94,1%	100,4%
	<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>			947			
05.	Anyag- és energiaköltség	114 972	92 622	96 535		84,0%	104,2%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	305 917	373 667	287 024		93,8%	76,8%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	10 668	8 948	8 392		78,7%	93,8%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	21 334		31 394		147,2%	
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	73 911	17 662	15 662		21,2%	88,7%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)	526 802	492 899	439 007		83,3%	89,1%
10.	Béreköltség	250 928	241 365	231 933		92,4%	96,1%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	18 246	14 664	16 824		92,2%	114,7%
12.	Bérfelrakások	71 371	56 779	55 036		77,1%	96,9%
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. + 12.)	340 545	312 808	303 793		89,2%	97,1%
VI.	Értékcsökkenési leírás	36 146	35 294	41 491		114,8%	117,6%
VII.	Egyéb ráfordítások	60 119	44 727	48 900		81,3%	109,3%
	<i>Ebből: értékvesztés</i>	27 446	9 946	16 136		58,8%	162,2%
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I. ± II. + III. - IV. - V. - VI. - VII.)	17 600	10 278	10 529		59,8%	102,4%
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés						
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek						
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek						
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	470	436	63		13,4%	14,4%
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei						
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13. + 14. + 15. + 16. + 17.)	470	436	63		13,4%	14,4%
18.	Részesedésekből származó ráfordítások						
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások						
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	6 384	5 480	4 184		65,5%	76,4%
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott bankkölcsönök, bankbetétek értékvesztése						
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai						
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18. + 19. + 20. + 21. + 22.)	6 384	5 480	4 184		65,5%	76,4%
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)	-5 914	-5 044	-4 121		69,7%	81,7%
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A. ±B.)	11 686	5 234	6 408		54,8%	122,4%
X.	Adófizetési kötelezettség	3 893	471	2 245		57,7%	
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C. - X.)	7 793	4 763	4 163		53,4%	87,4%

A Társaság bevételeinek alakulása
2017. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. év	2017. év	2017. év	INDEX BÁZISHOZ	INDEX TERVHEZ
	Bázis	Terv	Tény	%	%
Bérléményszolgáltatásból származó bevétel	172 444	177 244	187 320	108,6%	105,7%
Üzlet és egyéb bérlemény bérbeadásából származó bevétel	184 932	192 436	184 754	99,9%	96,0%
Közvetített szolgáltatásokból származó bevétel	15 661	18 158	21 872	139,7%	120,5%
Apportba kapott ingatlanok bérbeadása	0	0	2 000		
Apportba kapott ingatlanok árbevétele	80 897	0	0	0,0%	
Értékesítés nettó árbevétele	453 934	387 838	395 946	87,2%	102,1%
Egyéb bérbeadásból és ingatlan kezelésből származó bevétel	21 302	21 264	46 898	220,2%	220,6%
Önkormányzati ingatlanok felújítási feladatainak árbevétele	47 244	47 244	31 562	66,8%	66,8%
Társasházkezelésből származó bevétel	21 037	19 955	20 106	95,6%	100,8%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel	30 491	31 233	29 342	96,2%	93,9%
Homokbányai lakások kezeléséből, egyéb kivitelezési tevékenységből származó bevétel	91 431	135 293	79 987	87,5%	59,1%
Egyéb vállalkozási tevékenységből származó bevétel	207 626	126 611	121 428	58,5%	95,9%
Téglás u.5. bérbeadásából származó árbevétel	26 798	34 404	31 685	118,2%	92,1%
Téglás u.5. BC bérlőkijelölési jog értékesítése	10 000	15 000	15 000	150,0%	100,0%
Belföldi értékesítés további árbevétele, bevétele összesen	455 929	431 004	376 008	82,5%	87,2%
Aktivált saját teljesítmények értéke	-13 578	6 000	3 895	-28,7%	64,9%
Immateriális javak és tárgyi eszközök értékesítéséből származó bevétel	869	4 300	470	55,0%	11,1%
Egyéb bevételek	26 349	8 002	7 233	42,5%	139,9%
Kapott támogatás	6 519	7 671	8 971	137,6%	116,9%
KMJV Önkormányzat Lakáságazat támogatása	51 189	51 190	51 189	100,0%	100,0%
Egyéb bevételek	84 926	71 163	67 871	84,6%	100,9%
Összes bevétel (nettó)	981 212	896 006	843 720		

adatok E Ft-ban

Ebből KMJV Önkormányzattal kötött szerződésből származó közvetlen és közvetett bevétel	2017. év
Önkormányzati tulajdonú lakásbérbeadáshoz kapcsolódó bérleti jogviszonyból származó bevétel (lakásbérlők)	198 605
KMJV-től kapott működési támogatás bevétele	51 189
Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok felújítására kötött vállalkozási szerződés bevétele	31 562
Lakás bérbeadáshoz kapcsolódó követelés behajtáshoz kapcsolódó bevétel	2 940
Vagyonkezelési szerződéssel szerinti vagyonkezelői tevékenység bevétele	49 787
Homokbánya üzemeltetés bevétele	19 920
Homokbánya ingatlan bérlők részére kiszámlázott lakbér bevétele	60 067
Homokbánya ingatlan bérlők részére kiszámlázott működtetés (fűtés, melegvíz, stb)	29 342
Összesen	443 412

ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSKEZELÉSI ÁGAZAT
(Közzolgáltatási szerződés 1. számú mellékletében szereplő ingatlanok)

2017. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016.	2017.	2017.	INDEX	INDEX
	év	év	év	BÁZISHOZ	TERVHEZ
	Bázis	Terv	Tény	%	%
Lakásbérleményből származó bevétel	163 897	168 389	177 369	108,2%	105,3%
Ebből: Külön szolgáltatási díj (üzemeltetési hsz.)		2 000			0,0%
Lift karbantartásból származó bevétel	8 547	8 855	9 951	116,4%	112,4%
Víz- és csatornadíj, áram közvetített szolg.	8 416	8 239	11 285	134,1%	137,0%
Önkormányzati ingatlanok felújítása	47 244	47 244	31 562	66,8%	66,8%
Értékesítés nettó árbevétele	228 104	234 727	230 167	100,9%	98,1%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0		0		
Követelések visszaírt összege	451		627		
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége			1 709		
Költségvetésből kapott (munkaerőpiaci) támogatás			6 194		
Óvadékból származó bevétel, egyéb bevétel, kársemeny			436		
Önkormányzattól kapott támogatás	51 189	51 189	51 189		
Egyéb bevételek	51 640	51 189	60 155	116,5%	117,5%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	<i>215</i>		<i>627</i>		
Anyagköltség	33 113	33 474	32 229	97,3%	96,3%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	112 141	85 491	85 617	76,3%	100,1%
Egyéb szolgáltatások értéke	2 002	2 004	2 084	104,1%	104,0%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	8 479	10 416	11 898	140,3%	114,2%
Anyagjellegű ráfordítások	155 735	131 385	131 828	84,6%	100,3%
Béreköltség	77 790	92 550	94 500	121,5%	102,1%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	5 537	3 821	6 296	113,7%	164,8%
Bérráfordítások	21 011	20 354	21 220	101,0%	104,3%
Személyi jellegű ráfordítások	104 338	116 725	122 016	116,9%	104,5%
Értékcsökkenési leírás	3 712	3 710	4 858	130,9%	130,9%
Egyéb ráfordítások	26 149	15 684	15 308	58,5%	97,6%
<i>Ebből: értékvesztés</i>			<i>14 721</i>		
Központi irányítási költség	48 251	57 528	57 092	118,3%	99,2%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-58 441	-39 116	-40 780	69,8%	104,3%

NEM LAKÁS, ÜZLET VAGYON ÁGAZAT

2017. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016.	2017.	2017.	INDEX	INDEX
	év	év	év	BÁZISHOZ	TERVHEZ
	Bázis	Terv	Tény	%	%
Üzletbérleményből származó bevétel	184 325	191 854	182 013	98,7%	94,9%
Terület bérbeadásból származó bevétel	607	582	555	91,4%	95,4%
Közvetített szolgáltatás továbbszámolás	1 607	1 598	4 810	299,3%	301,0%
Egyéb bérbeadás			2 186		
Értékesítés nettó árbevétele	186 539	194 034	189 564	101,6%	97,7%
Aktivált saját teljesítmények értéke	1 525	6 000	2 470	162,0%	41,2%
Egyéb bevételek (káresemény, kártérítés, óvadék, támogatás bevétele)	15 578	0	5 117	32,8%	
Egyéb bevételek	15 578	0	5 117	32,8%	
Anyagköltség	2 894	2 400	7 366	254,5%	306,9%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	22 209	20 720	25 505	114,8%	123,1%
Egyéb szolgáltatások értéke	53	20	170	320,8%	850,0%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	159	160	3 556	2236,5%	2222,5%
Anyagjellegű ráfordítások	25 315	23 300	36 597	144,6%	157,1%
Béreköltség	37 586	41 085	40 144	106,8%	97,7%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 367	2 546	3 236	136,7%	127,1%
Bérbérlések	13 154	9 532	9 461	71,9%	99,3%
Személyi jellegű ráfordítások	53 107	53 163	52 841	99,5%	99,4%
Értékcsökkenési leírás	13 983	13 984	17 308	123,8%	123,8%
Egyéb ráfordítások	22 141	19 697	5 952	26,9%	30,2%
<i>Ebből: értékvesztés</i>	<i>2624</i>		<i>500</i>	19,1%	
Központi irányítási költség	17 146	21 425	23 299	135,9%	108,7%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	68 900	68 466	61 154	88,8%	89,3%

VAGYONKEZELÉSI ÁGAZAT

2017. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016.	2017.	2017.	INDEX	INDEX
	év	év	év	BÁZISHOZ	TERVHEZ
	Bázis	Terv	Tény	%	%
Egyéb vállalkozási tevékenység	10 429	126 611			
Egyéb vállalkozási tevékenység			14 123		
Földterületek hasznobérbeadása			5 236		
Egyéb helyiség bérbeadása			2 856		
Vagyonkezelésért járó megbízási díj			38 806		
Értékesítés nettó árbevétele	10 429	126 611	61 021		
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0		
Végrehajtás, fizetési meghagyás megtérült költségeinek bevétele			112		
Támogatás (Földművelés)			2 777		
Egyéb bevételek	0	0	2 889		
<i>Ebből: visszért értékesítés</i>					
Anyagköltség	0	12	109		908,33%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	6 373	102 922	17 908	281,00%	17,40%
Egyéb szolgáltatások értéke	249	284	623	250,20%	219,37%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0		27 806		
Anyagjellegű ráfordítások	6 622	103 218	46 446	701,39%	45,00%
Béreköltség	1 233	6 741	4 756	385,73%	70,55%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	153	360	141	92,16%	39,17%
Bérfelrakások	291	1 664	1 046	359,45%	62,86%
Személyi jellegű ráfordítások	1 677	8 765	5 943	354,38%	67,80%
Értékcsökkenési leírás	236	240	236	100,00%	98,33%
Egyéb ráfordítások	827	0	930	112,45%	
<i>Ebből: elszámolt értékvesztés összege</i>			915		
Központi irányítási költség	1 613	12 896	5 741	355,93%	44,52%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-546	1 492	4 614		

EGYÉB ÁGAZAT
2017. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. év	2017. év	2017. év	INDEX BÁZISHOZ	INDEX TERVHEZ
	Bázis	Terv	Tény	%	%
Egyéb közvetített szolgáltatásból származó bevétel	3 246	3 243		0,0%	0,0%
Közvetített szolg. (mérőóra alapján)	2 392	3 078	790	33,0%	25,7%
Áru értékesítés bevétele	5 072	0	0	0,0%	
Készlet értékesítéséből származó bevétel	75 825	0	0	0,0%	
Egyéb értékesítés árbevétele (Kossuth tér 6-7. 1/4. bérbeadás)	0		541		
Értékesítés nettó árbevétele	86 535	6 321	1 331	0	0
Saját termelésű készletek állományváltozása	18 911	0	1425		
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-444	0			
Aktivált saját teljesítmény értéke	18 467	0	1 425		
Működteésből származó bevétel - Homokbánya I.	9 166	9 960	9 960	108,7%	100,0%
Működteésből származó bevétel - Homokbánya II.	10 790	9 960	9 960	92,3%	100,0%
Apportba kapott ingatlanok árbevétele (Arany J.u.6.1/2. bérleti díj)	1 346	1 344	1 459	108,4%	108,6%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya I.	17 471	17 998	16 818	96,3%	93,4%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya II.	13 020	13 235	12 524	96,2%	94,6%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya I.	28 938	29 464	30 980	107,1%	105,1%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya II.	25 842	26 679	29 087	112,6%	109,0%
Bogács bevétele	221	175	974		556,6%
Reklámtábla elhelyezés bevétele			1 242		
Ügyviteli szolgáltatás		0	780		
Értékesítés nettó árbevétele	106 794	108 815	113 784	106,5%	104,6%
Ingatlan, tárgyi eszköz értékesítés	105	4 300	470	447,6%	10,9%
Káresemény bevétele, késedelmi kamat, bírság	105	140		0,0%	0,0%
Egyéb bevételek	500	500	0		
Egyéb máshova nem sorolható bevétel	900	1 000	2 943		
Végrehajtás megtérült költsége	1 311	0			
Fizetési meghagyás, végrehajtás megtérült költsége	361	300	168		
Lakáskiürítés megtérült költsége	346	0			
Költségvetésből kapott támogatás	6 519	7 671	0	0,0%	0,0%
Egyéb bevételek	10 147	13 911	3 581	35,3%	25,7%
<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	236		320		
Anyagköltség	28 584	28 400	27 987	97,9%	98,5%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	75 025	96 492	70 743	94,3%	73,3%
Egyéb szolgáltatások értéke	360	360	316	87,8%	87,8%
Eladott áruk beszerzési értéke	5 334	0		0,0%	
Értékesített saját termelésű készletek	16 000	0		0,0%	
Anyagjellegű ráfordítások	125 303	125 252	99 046	79,0%	79,1%
Béreköltség	4 800	5 300	7 285	151,8%	137,5%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	250	350	291	116,4%	83,1%
Bérfelrakások	1 200	1 245	1 672	139,3%	134,3%
Személyi jellegű ráfordítások	6 250	6 895	9 248	148,0%	134,1%
Értékcsökkenési leírás	2 454	2 750	2 143	87,3%	77,9%
Egyéb ráfordítások	10 705	8 597	44	0,4%	0,5%
<i>Ebből: értékvesztés</i>					
Központi irányítási költség	12 400	12 400	25 217	203,4%	203,4%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	27 897	-26 847	-18 427		68,6%

KÜLSŐ,VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉG ÁGAZAT

2017. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. év	2017. év	2017. év	INDEX BÁZISHOZ	INDEX ÉVES TERVHEZ
	Bázis	Terv	Tény	%	%
Megrendelésre végzett karbantartásból származó bevétel	8 511	8 872	11 630	136,6%	131,1%
Egyéb tevékenységből származó bevétel	28 824	29 811	92 669	321,5%	310,9%
Egyéb máshova nem sorolható bevételek	1 350	39 800	10	0,7%	0,0%
Egyéb bevételek	5 306	6 555	150	2,8%	2,3%
Egyéb bevételek	43 991	85 038	104 459	237,5%	122,8%
Anyagköltség	9 500	9 900	13 325	140,3%	134,6%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	10 000	18 800	46 936	469,4%	249,7%
Egyéb szolgáltatások értéke	313	310	35	11,2%	11,3%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0			
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	6 457	7 086	3 752	58,1%	52,9%
Anyagjellegű ráfordítások	26 270	36 096	64 048	243,8%	177,4%
Béreköltség	15 093	20 407	20 355	134,9%	99,7%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 939	2 573	1 102	56,8%	42,8%
Bérbírlékok	4 481	5 249	4 696	104,8%	89,5%
Személyi jellegű ráfordítások	21 513	28 229	26 153	121,6%	92,6%
Értékcsökkenési leírás	400	650	1 485	371,3%	228,5%
Egyéb ráfordítások			1 331		
Központi irányítási költség	21 706	32 446	20 341	93,7%	62,7%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-25 898	-12 383	-8 899	34,4%	71,9%

TÁRSASHÁZKEZELÉSI ÁGAZAT

2017. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016. év	2017. év	2017. év	INDEX BÁZISHOZ	INDEX ÉVES TERVHEZ
	Bázis	Terv	Tény	%	%
Társasházkezelésből származó bevétel	21 037	19 955	20 106	95,6%	100,8%
Egyéb bevétel			643		
Bevételek összesen	21 037	19 955	20 749	98,6%	104,0%
Anyagköltség	0	0	182		
Igénybe vett szolgáltatások értéke	4 500	2 000	4 386	97,5%	219,3%
Egyéb szolgáltatások értéke	0	0			
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0			
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0			
Anyagjellegű ráfordítások	4 500	2 000	4 568	101,5%	228,4%
Béreköltség	13 000	13 500	12 259	94,3%	90,8%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	550	600	834	151,6%	139,0%
Bérbírlékek	3 100	3 175	2 821	91,0%	88,9%
Személyi jellegű ráfordítások	16 650	17 275	15 914	95,6%	92,1%
Értékcsökkenési leírás	200	200	175	87,5%	87,5%
Egyéb ráfordítások	0	0	166		
Központi irányítási költség	2 600	2 600	4 778	183,8%	183,8%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-2 913	-2 120	-4 852		

KARBANTARTÁSI TEVÉKENYSÉGEK

2017. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016.év	2017.év	2017.év	INDEX BÁZISHOZ	INDEX TERVHEZ
	Bázis	Terv	Tény	%	%
Karbantartás					
– Saját és külső kivitelező által végzett	87 399	81 500	87 284	99,9%	107,1%
– Lift karbantartás	8 444	7 670	7 060	83,6%	92,0%
Lakás karbantartás összesen:	95 843	89 170	94 344	98,4%	105,8%
Nem lakás karbantartás összesen:	19 603	19 000	29 488	150,4%	155,2%
Karbantartás mindösszesen:	115 446	108 170	123 832	107,3%	114,5%

INGATLANFELÚJÍTÁSOK ÉS EGYÉB BERUHÁZÁSOK ALAKULÁSA

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016.év	2017.év	2017.év	Index Bázishoz	Index éves tervhez
	Bázis	Terv	Tény	%	%
Téglás u. 5. sz. alatti B-C lépcsőház felújítása	112 170	0	0	0,0%	0,0%
2015. évben 40 lakás felújítása	161	0	0	0,0%	0,0%
Parkoló	0	0	0	0,0%	0,0%
Kéttemplomköz projekt DAOP	2 897	0	0	0,0%	0,0%
Téglás u. 5. kerékpártároló	0	0	0	0,0%	0,0%
Téglás u. 5. parkoló	0	0	195	0,0%	0,0%
Homokbánya hrsz 21934/2 lakóépület tanulmányterv	341	0	0	0,0%	0,0%
Csányi J. krt. 14.kerékpártároló	2 404	3 000	4 068	169,2%	135,6%
Épületek külső, belső felújítása és egyéb gépészeti felújítás	27 267	35 000	9 993	36,6%	28,6%
Egyéb felújítás (üzletek)	8 618	8 000	23 435	271,9%	292,9%
Egyéb beruházás, fejlesztés	0	0	0	0,0%	0,0%
Szoftverfelhasználói jog	881	1 600	508	57,7%	31,8%
Vagyonértékű jogok	657	1 000	0	0,0%	0,0%
Hardver eszközök		17 430	14 656		84,1%
Csányi krt.14.Irodaház aula és tárgyaló	0	0	0	0,0%	0,0%
Vagyonkezelésbe kapott ingatlanon végzett felújítás saját forrásból	0	0	0		
Műszaki gépek,berendezések járművek	0	0	0		
Egyéb berendezések,felszerelések,járművek	0	0	0		
Ingatlan felújítás, egyéb beruházás összesen	155 396	66 030	52 855	34%	80,0%

**SAJÁT TULAJDONÚ INGATLAN ÁGAZAT
TÉGLÁS U. 5. SZÁM ALATTI**

2017. év

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2016.	2017.	2017.	INDEX	INDEX
	év	év	év	BÁZISHOZ	TERVHEZ
	Bázis	Terv	Tény	%	%
Bérlőkijelölési jog értékesítés	10 000	15 000	15 000	150,00%	100,00%
Lakásbérleményből származó bevétel	18 794	22 054	21 436	114,06%	97,20%
Üzemeltetési díj árbevétele	3 671	2 148	4 858	132,33%	226,16%
Fűtés- melegvíz szolgáltatásból származó bevétel	3 835	6 772	4 987	130,04%	73,64%
Parkolódíjból származó bevétel	498	3 430	404	81,12%	11,78%
Értékesítés nettó árbevétele	26 798	34 404	31 685	118,24%	92,10%
Aktivált saját teljesítmények értéke	6 449	0	0	0,00%	
Anyagköltség	4 574	7 326	6 617	144,67%	90,32%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 982	2 782	3 347	112,24%	120,31%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 904	240	430	22,58%	179,17%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0			
Anyagjellegű ráfordítások	9 460	10 348	10 394	109,87%	100,44%
Béreköltség	7 024	2 946	4 029	57,36%	136,76%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	287	268	248	86,41%	92,54%
Bérráfordítások	1 890	689	1 006	53,23%	146,01%
Személyi jellegű ráfordítások	9 201	3 903	5 283	57,42%	135,36%
Értékcsökkenési leírás	8 749	8 760	10 413	119,02%	118,87%
Egyéb ráfordítások	0	0	0		
Központi irányítási költség	3 961	5 608	6 036	152,40%	107,64%
ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	11 876	20 785	14 554	122,55%	70,02%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0		
Pénzügyi műveletek ráfordításai	6 384	5 480	4 184	65,54%	76,35%
Pénzügyi műveletek eredménye	-6 384	-5 480	-4 184	65,54%	76,35%
Adózás előtti eredmény	5 492	15 305	10 370	188,81%	67,75%

APPORT INGATLANOK ÁLLOMÁNYÁNAK VÁLTOZÁSA 2017. év *adatok E Ft-ban*

MEGNEVEZÉS	HELYRAJZI SZÁM	m2	BESOROLÁS	BRUTTÓ ÉRTÉK	ÉRTÉKESÍTÉS MIATTI KIVEZETÉS	APPORTKÉNT RÖGZÍTETT ÉRTÉK KIVEZETÉST KÖVETŐEN
Téglás u. 5. Telek	21920/1	2680	tárgyi eszköz	53 600 000 Ft		53 600 000 Ft
Téglás u. 5. Épület	21920/1	3033	tárgyi eszköz	29 900 000 Ft		29 900 000 Ft
Arany J. u. 6. Telek	4019	30	tárgyi eszköz	2 400 000 Ft		2 400 000 Ft
Arany J. u. 6. Épület	4019	83	tárgyi eszköz	14 100 000 Ft		14 100 000 Ft
Domby L. u.	10576/314	1264	készlet	5 600 000 Ft	5 600 000 Ft	0 Ft
Domby L. u.	10576/187	765	készlet	3 500 000 Ft	3 500 000 Ft	0 Ft
Domby L. u.	10576/312	1536	készlet	6 900 000 Ft	6 900 000 Ft	0 Ft
Szárca u.	21825/138	5687	készlet	22 800 000 Ft		22 800 000 Ft
Gerlice u. (Szárcsa u.)	21825/142	883	áru	5 287 000 Ft	5 287 000 Ft	0 Ft
Szárcsa u.	21825/140	897	áru	5 371 000 Ft	5 371 000 Ft	0 Ft
Szárcsa u.	21825/141	870	áru	5 209 000 Ft	5 209 000 Ft	0 Ft
Szárcsa u.	21825/139	892	áru	5 341 000 Ft	5 341 000 Ft	0 Ft
Szárcsa u.	21825/187	934	készlet	5 592 000 Ft	5 592 000 Ft	0 Ft
Téglagyár u. 33.	2465	598	áru	10 100 000 Ft	10 100 000 Ft	0 Ft
Vak-Bottyán u. 21. Telek	1301	1087	készlet	14 100 000 Ft		14 100 000 Ft
Vak-Bottyán u. 21. Épület	1301	314	készlet	2 200 000 Ft		2 200 000 Ft
Kossuth tér 6. I/4. Telek	4016/A/4	15	tárgyi eszköz	1 500 000 Ft		1 500 000 Ft
Kossuth tér 6. I/4. Épület	4016/A/4	53	tárgyi eszköz	8 700 000 Ft		8 700 000 Ft
Kossuth tér 6. VI/95. Telek	4016/A/95	9	készlet	900 000 Ft	900 000 Ft	0 Ft
Kossuth tér 6. VI/95. Épület	4016/A/95	33	készlet	4 100 000 Ft	4 100 000 Ft	0 Ft
Katona J. tér 20. fszt. 3. Telek	183/A/3	74	áru	1 500 000 Ft	1 500 000 Ft	0 Ft
Katona J. tér 20. Fsz. 3. Épület	183/A/3	35	áru	600 000 Ft	600 000 Ft	0 Ft
Katona J. tér 20. fszt. 4. Telek	183/A/4	120	áru	2 400 000 Ft	2 400 000 Ft	0 Ft
Katona J. tér 20. Fsz. 4. Épület	183/A/4	57,4	áru	1 000 000 Ft	1 000 000 Ft	0 Ft
Bem u. 14. fszt. 1. Telek	1294/A/1	28	áru	450 000 Ft	450 000 Ft	0 Ft
Bem u. 14. Fsz. 1. Épület	1294/A/1	13	áru	100 000 Ft	100 000 Ft	0 Ft
Bem u. 14. fszt. 2. Telek	1294/A/2	90	áru	1 400 000 Ft	1 400 000 Ft	0 Ft
Bem u. 14. Fsz. 2. Épület	1294/A/2	41	áru	300 000 Ft	300 000 Ft	0 Ft
Bem u. 14. fszt. 3. Telek	1294/A/3	28	áru	450 000 Ft	450 000 Ft	0 Ft
Bem u. 14. Fsz. 3. Épület	1294/A/3	13	áru	100 000 Ft	100 000 Ft	0 Ft
Bem u. 14. fszt. 4. Telek	1294/A/4	63	áru	1 000 000 Ft	1 000 000 Ft	0 Ft
Bem u. 14. Fsz. 4. Épület	1294/A/4	29	áru	200 000 Ft	200 000 Ft	0 Ft
Bem u. 14. fszt. 5. Telek	1294/A/5	63	áru	1 000 000 Ft	1 000 000 Ft	0 Ft
Bem u. 14. Fsz. 5. Épület	1294/A/5	29	áru	200 000 Ft	200 000 Ft	0 Ft
Bem u. 14. fszt. 6. Telek	1294/A/6	94	áru	1 500 000 Ft	1 500 000 Ft	0 Ft
Bem u. 14. Fsz. 6. Épület	1294/A/6	43	áru	300 000 Ft	300 000 Ft	0 Ft
Rákóczi u. 24. Fsz. 2. Telek	4122/D/1	30	áru	750 000 Ft	750 000 Ft	0 Ft
Rákóczi u. 24. Fsz. 2. Épület	4122/D/1	34	áru	150 000 Ft	150 000 Ft	0 Ft
Rákóczi u. 24. fszt. 2. Telek	4122/D/2	36	áru	900 000 Ft	900 000 Ft	0 Ft
Rákóczi u. 24. Fsz. 2. Épület	4122/D/2	41	áru	200 000 Ft	200 000 Ft	0 Ft
Báthori u. 5.	3287	1134	anyag	36 300 000 Ft	36 300 000 Ft	0 Ft
Bocskai u. 17. fszt. 1. Telek	4125/A/1	220	készlet	4 800 000 Ft	4 800 000 Ft	0 Ft
Bocskai u. 17. Fsz. 1. Épület	4125/A/1	62	készlet	500 000 Ft	500 000 Ft	0 Ft
Bocskai u. 17. fszt. 3. Telek	4125/A/3	143	készlet	3 150 000 Ft	3 150 000 Ft	0 Ft
Bocskai u. 17. Fsz. 3. Épület	4125/A/3	40	készlet	300 000 Ft	300 000 Ft	0 Ft
Bocskai u. 17. fszt. 4. Telek	4125/A/4	200	készlet	4 400 000 Ft	4 400 000 Ft	0 Ft
Bocskai u. 17. Fsz. 4. Épület	4125/A/4	56	készlet	400 000 Ft	400 000 Ft	0 Ft
Bocskai u. 17. fszt. 5. Telek	4125/A/5	113	készlet	2 500 000 Ft	2 500 000 Ft	0 Ft
Bocskai u. 17. Fsz. 5. Épület	4125/A/5	32	készlet	200 000 Ft	200 000 Ft	0 Ft
Bocskai u. 17. Fsz. 6. Telek	4125/A/6	76	készlet	1 700 000 Ft	1 700 000 Ft	0 Ft
Bocskai u. 17. Fsz. 6. Épület	4125/A/6	22	készlet	150 000 Ft	150 000 Ft	0 Ft
ÖSSZESEN:				276 100 000 Ft	126 800 000 Ft	149 300 000 Ft

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó KFT tulajdonosainak

Vélemény

Elvégeztük a **KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó KFT** („a Társaság”) **2017. évi éves beszámolójának** könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2017. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 2.067.954 E Ft, az adózott eredmény 4.163 E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2017. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „*A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége*” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a KIK-FOR KFT 2017. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a KIK-FOR KFT 2017. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a KIK-FOR KFT 2017. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóért a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzé tegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felelős a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek *e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.*

- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Kecskemét, 2018. március 20.

Kovácsné Bordás Gabriella
könyvvizsgáló 002185

GAUDIT KFT 000393
6044. Kecskemét
Belsőnyír 325/E

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Kivonat

a KIK-FOR Kft-nél 2018. április 12-én megtartott
Felügyelő Bizottsági ülésének jegyzőkönyvéből

/2018. (IV.12) sz. FB-határozat:

Az évközi ellenőrzések során szerzett tapasztalatokat és a beszámolóról készített könyvvizsgálói jelentést figyelembe véve, a Felügyelő Bizottság a KIK-FOR Kft. 2017. évről készített beszámolóját az alábbi adatokkal egyhangúlag, ... igen, ... nem szavazattal, ... tartózkodás mellett a tulajdonosnak elfogadásra javasolja:

Befektetett eszközök	1 457 913 E Ft
Forgóeszközök	589 403 E Ft
Aktív időbeli elhatárolások	20 638 E Ft
Saját tőke	1 071 095 E Ft
Céltartalékok	0 E Ft
Kötelezettségek	549 229 E Ft
Passzív időbeli elhatárolások	447 630 E Ft
Mérlegfőösszeg	2 067 954 E Ft
Adózás előtti eredmény	6 408 E Ft
Mérleg szerinti eredmény	4 163 E Ft

A KIK-FOR Kft. 2017. éves beszámolójáról és gazdasági tevékenységéről az egyszemélyes Tulajdonos részére a Felügyelő Bizottság – az érvényes jogszabályokon alapuló kötelezettségének eleget téve – megvizsgálta a KIK-FOR Kft. 2017. évi beszámolóját és megállapította, hogy az a vonatkozó jogszabályok által előírt alaki, tartalmi és formai követelményeknek megfelelően került összeállításra. A mérleg, az eredménykimutatás, a kiegészítő melléklet és az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásai szerint teljes részletességgel, áttekinthetően mutatja be a vállalkozás vagyoni pénzügyi és jövedelmi helyzetét, ezekről megbízható és valós képet ad.

Felügyelő Bizottság szabálytalanságot nem tapasztalt, megállapította, hogy a Vállalkozás a rábízott vagyonnal a tőle elvárható gondossággal gazdálkodott.

Az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslat:

A Felügyelő Bizottság javasolja a tulajdonosnak, hogy a KIK-FOR Kft. 2017. évi 4 163 E Ft adózott eredményét eredménytartalékba helyezze és abból a Társaság a saját tulajdonú vagyon beruházásait finanszírozza.

Pásztai András

Felügyelő Bizottság elnöke

A jegyzőkönyvi kivonatot

hitelesítette:

Trungel Ilona

Felügyelő Bizottsági Tag