

## KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

### a Kecskeméti Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság 2014. éves beszámolójához

A kiegészítő melléklet szerepe a számviteli törvény 88.§-a értelmében, hogy számszerű és szöveges magyarázatot adjon a vállalkozó vagyoni, pénzügyi helyzetének, a működés eredményének 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, cégalapítás:**

A vállalkozás neve: Kecskeméti 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](http://www.kikfor.hu)

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

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

Egyéb kiemelt tevékenységek:

- Ingatlankezelés- forgalmazás- hasznosítás
- Épületfenntartás és korszerűsítés
- Építés és épületgépészeti szakipar
- Építészeti és mérnöki tevékenység, tervezési tanácsadás

**Jelenlegi törzstőke : 778 990 E Ft**

A vállalkozás jogi képviseletét ellátó neve: Dr. Rakonczay Éva ügyvéd, Magó Ügyvédi Iroda.

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

A Kft. kettős könyvvizetésre kötelezett. Vállalkozási tevékenységéből származó éves nettó árbevétele két egymást követő üzleti év átlagában meghaladja a 300 M Ft-ot, így az éves beszámoló könyvvizsgálatra is 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

lakóhelye : Kecskemét, Sáfrány u.3.

illetve Kulcsár Anita és Losonczy László együttesen.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy:  
Kulcsár Anita (közgazdász, mérlegképes könyvelő)

Kecskemét, Almavirág u. 31.

PM regisztrációs száma: 143385

A 2014. december 31-i mérlegfőösszeg: 1 661 422 E Ft, amely 140,8 %-a az előző évi értéknek. 2014-ben a cég összes bevételeinek (nettó árbevétel, egyéb, pénzügyi és rendkívüli bevételek) – 1 159 177 E Ft-nak – 15,2 %-a lakás ágazat, 16,2 %-a üzlet ágazat, 35,8%-a intézmény karbantartás, 32,1 % egyéb tevékenység (társasház kezelés, homokbányai lakások bérbeadása, fűtés-melegvíz szolgáltatása, egyéb ingatlanok bérbeadása), 0,7 % vagyonkezelési tevékenység.

#### **A Kft. társasági jogi státusza, tulajdonosi szerkezete:**

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

#### **A kapcsolt vállalkozási viszonyban álló társaságok 2014. december 31-én:**

- a) Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint tulajdonos,  
KIK-FOR Kft, mint 100 %-os önkormányzati tulajdonú társaság.

valamint a közvetlenül szerződéses kapcsolatban lévő társaságok:

Kecskeméti Városfejlesztő Kft., Kecskemét, Csányi J. krt. 14.

Kecskeméti Városgazdasági Kft., Kecskemét, Béke fasor 71/A.

Kecskeméti Termostar Hőszolgáltató Kft, Kecskemét, Akadémia krt. 4.

Bácsvíz Zrt. Kecskemét Izsáki út 13.

Az 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,
- egyéb gazdálkodási feladatok ellátása,
- az önkormányzati földterületek vagyonkezelői feladatainak végrehajtása,
- az önkormányzati intézmények karbantartási tevékenysége.

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

### **A vállalkozás számviteli politikájának fő 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 összehasonlíthatóság elvét betartva készíti el** a kiegészítő mellékletet. A törvény nyújtotta választási lehetőségek közül a 8. § (2) bekezdésében meghatározott „A” variációjú éves beszámoló formát alkalmazzuk, melyet kettős könyvvitellel támasztunk alá.

**A beszámoló adatai összehasonlíthatók a bázisidőszak adataival.**

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

**A mérleg fordulónapja: december 31.**

**A mérlegkészítés időpontja: február 15.**

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

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

Devizás kötelezettségeink értékelése esetén az Erste Bank deviza elszámolása szerinti árfolyam különbözetet alkalmazzuk.

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 - költségnemek szerint - számolja el. Az éves beszámoló összeállítása érdekében a társaság a mérlegsémához igazodó számlarendet használ.

A **pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai** között társaságunknál a betét-elhelyezések kamatait, a devizás kifizetések árfolyam különbözeteit, a beruházási hitelek kamatait mutatjuk ki.

A **rendkívüli bevételek és ráfordítások** között szerepelnek a vállalkozás főbb tevékenységeitől független, a rendes üzletmeneten kívül eső, a szokásos vállalkozási tevékenységgel közvetlen kapcsolatban nem álló tételek. A Számviteli Törvény előírásai szerint itt számoljuk el a beruházásokra **kapott támogatások tárgyévre jutó részét.**

### **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 időpontját követő hónaptól a tárgyév végéig, az egy évre megállapított érték időarányos részét negyedévenként számoljuk el. Az 100 E Ft értékhatár alatti eszközök értékcsökkenését használatba vételkor számoltuk 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.

## **Mérlegkételemek elszámolási szabályai**

**Immateriális javak közt Vagyoni értékű jogként** 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 alkalmaztunk.

**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 az év végi készletét beszerzési áron tartja nyilván.

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 számolható el (ide értendő a halasztott ráfordítási is),
- olyan bevételeket, amelyek csak a mérleg fordulónapja után esedékesek, de a mérleggel lezárt időszakra számolandók el,
- olyan többletkötelezettségeket, amelynek 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 mérleg szerinti 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** a jogszabály alapján a tőketartalékba helyezett pénzösszeget tartalmazza. A tőketartalék a mérlegben a könyv szerinti értéken szerepel. A tőketartalék eredetét analitikus nyilvántartásban mutatjuk ki.

**Eredménytartalékot** a mérlegben könyv szerinti értéken szerepeltetjük.

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

**Szállítóállományként** vesszük figyelembe azokat az üzemeltetéshez és a beruházásokhoz kapcsolódó beérkezett számlákat, amelyek teljesítési időpontja 2014. évi, és a mérlegkészítés időpontjáig beérkezik.

A számviteli szabályok szerint a kötelezettség a fizikai teljesüléskor keletkezik. A szállítóállományba tehát a felmerülés időszakára könyveltük a január hónapban beérkezett, de tényleges teljesülés szerint decemberi számlákat.

**Hosszú lejáratú kötelezettségek** között tartjuk nyilván a vagyonkezelésre átvett földterületeket, illetve a munkavállalói kölcsönt.

**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 a rendkívüli 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, a felmerült gazdasági eseményeket könyveljük és a beszámoló kiegészítő mellékletében külön szerepeltetjük. A földterületekről a tárgyévet követő február 15-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.

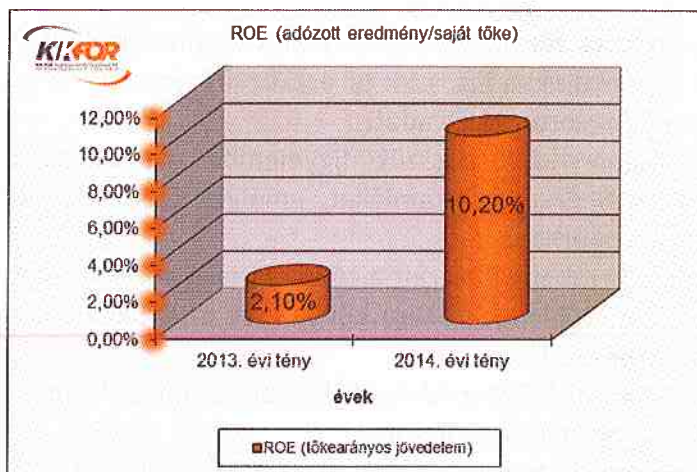
A Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének 168/2010.(IV. 29. ) határozata alapján 2011. évtől a KIK-FOR Kft, mint vagyonkezelő, negyedéves előzetes, valamint éves összesített és részletezett pénzügyi elszámolást készít, valamint évi 2 alkalommal (VI.30. és XII.30) kettős könyvvitel rendszerében rögzített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

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

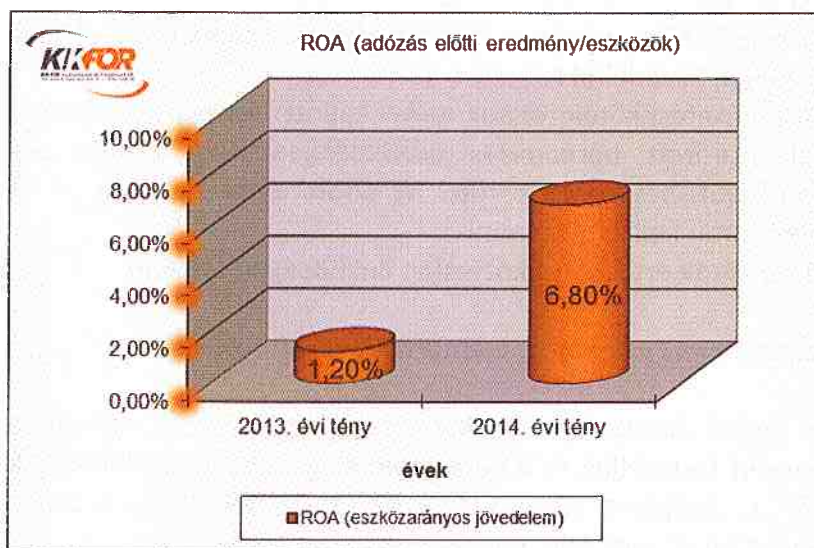
## A Kft. vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének elemző bemutatása (1. sz. táblázat)

### A tőke hatékonysága (ROE)

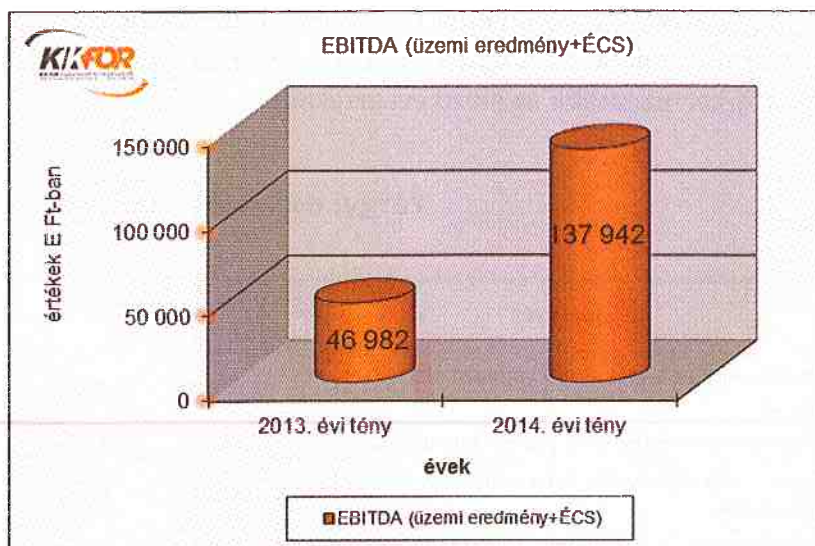
az előző évi 2,1 %-os értékhez képest 10,2 %-ra nőtt. Vagyis egységnyi saját tőkére vetítve a cég jövedelem termelése emelkedett.



**Az eszközhatékonysági mutató (ROA)** - az adózás előtti eredmény és az eszközök aránya - javult, a 2013. évi 1,2 %-ról 6,8 %-ra emelkedett. A vállalat teljes eszközállománya által átlagosan biztosított hozam változásának oka, hogy a tárgyi eszközök állománya között nyilvántartásba került a várostól apportba kapott ingatlanok értéke, melyek értékesítésének eredménye javítja az eszköz hatékonyságot.



Az **EBITDA mutató** -  
üzemi eredmény +  
értékcsökkenés- a  
tevékenység  
jövedelemtermelő  
képességét fejezi ki. Ez az  
érték a 2013. évi 46 982 E  
Ft-ról 2014. évben 137  
942 E Ft-ra növekedett,  
tükrözve, a vállalat  
fejlődését.



A **saját tőke növekedési mutató** 130 %-ról 132,8 %-ra növekedett, az eredményes gazdálkodásnak köszönhetően.

A **tőke szerkezet mutató** értéke 33,1 %-os, az idegen tőke aránya az összes forráshoz képest kissé romlott. A változás egyrészt az apportba kapott ingatlanok értékének nagymértékű növekedésére, másrészt a fejlesztéshez igénybevett hitel felvételére vezethető vissza.

Az **élőmunka termelékenysége** (nettó árbevétel és létszám aránya) 2013. évhez képest 21,6 %-kal javult.

A mérleg fordulónapjára számított **likviditási mutatók** jók. A bázisévhez képest a pénzügyi folyamatok hatékony menedzselésének eredményeképpen jelentős javulás következett be. Bár a követelésállomány összege jelentős, az eladósodottság mértéke elfogadhatónak mondható. A Kft. statikus likviditási mutatói – mely a kötelezettségek pénzeszközökkel, követelésekkel, készletekkel való fedezettségét mutatja be – kedvezőek, javuló tendenciát mutatnak.

#### Az egyes mérlegtételekhez kapcsolódó kiegészítések

**Eszközök, aktívák:** Az eszközök leltározása, tételes egyeztetése a mérlegkészítésig megtörtént. A mérleg főösszege, vagyis a társaság vagyona az előző évinek 140,8 %-a.

**Befektetett eszközök:** összértéke a 2013. év végi adathoz viszonyítva 29,2 %-kal növekedett. Az elszámolt 27 066 E Ft-os értékcsökkenéssel szemben a beruházások, felújítások és eszközbeszerzések összértéke 2014. évben 227 189 E Ft volt.

**Immateriális javak között** tartjuk nyilván a cégnél alkalmazott jogtiszta szoftvereket 529,4 E Ft értékben.



A **tárgyi eszközök** - Számviteli Törvényben előírt szerkezetű - állományváltozási kimutatását a **2. sz. táblázat** tartalmazza. A tárgyi eszközök nettó értéke a mérlegforduló napon 1 250 563 E Ft volt, ez 29,6 %-kal magasabb az előző évi értéknél.

### Tárgyi eszközök alakulása

| Megnevezés                                    | Előző év       | Összetétel    | Tárgy év         | Összetétel    | Változás      |
|---|----------------|---------------|------------------|---------------|---------------|
|   | 2013           | %             | 2014             | %             | %-a           |
| Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok | 941 097        | 97,5%         | 1 150 407        | 92,0%         | 122,2%        |
| Műszaki berendezések, gépek, járművek         | 12 516         | 1,3%          | 15 785           | 1,3%          | 126,1%        |
| Egyéb berendezések, felszerelések, járművek   | 8 307          | 0,9%          | 8 528            | 0,7%          | 102,7%        |
| Befejezetlen beruházások, felújítások         | 2 931          | 0,3%          | 75 843           | 6,1%          | 2587,6%       |
| Beruházásokra adott előleg                    | 86             | 0,0%          | 0                | 0,0%          | 0,0%          |
| <b>Összesen</b>                               | <b>964 937</b> | <b>100,0%</b> | <b>1 250 563</b> | <b>100,0%</b> | <b>129,6%</b> |

Év végén a **beruházások befejezetlen állománya 75 843 E Ft**, mely a következőkből adódik:

- Műkertvárosi villák felújítása: 490 E Ft
- Ügyfélszolgálati Iroda átalakítása 2 184 E Ft
- Téglás utca 7. sz. napkollektor tanulmány 425 E Ft
- Kéttemplomköz rehabilitációja 2 456 E Ft
- Téglás u.5. B+C lépcsőház 69 621 E Ft
- Felújítások 667 E Ft

### Befektetett pénzügyi eszközök

**Tartós részesedések:** A Kft-nek jelenleg egy társaságban – „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 51,8 %, a társaságra többségi befolyást gyakorol.

**Adott kölcsön** rovaton a Kft. általa munkavállalók részére nyújtott lakásépítési, vásárlási és felújítási kölcsön mérlegforduló napon meglévő, egy éven túli lejáratú állománya szerepel **472 E Ft** értékben.

A **forgóeszközök** összértéke 176 754 E Ft –ról, 374 015 E Ft –ra emelkedett. Ezen belül:

- a) **A készlet** értéke 1 764 E Ft –ról, 101 867 E Ft –ra emelkedett. A növekedés oka, hogy az értékesítési célból apportba kapott ingatlanokat e soron kell nyilvántartani. Ebből az anyagok értéke 90 965 E Ft, befejezetlen készletként 10 902 E Ft növekményt számoltunk el.
- b) **A vevőállomány** értéke a mérlegben 142 593 E Ft, ez 8,2 %-os emelkedést mutat az előző évhez képest. A mérleg szerinti összeg tartalmát, illetve a vevők fizetési hajlandóságát az alábbi táblázat mutatja.



## Vevőállomány alakulása

|      | <b>Részletezés vevőcsoportok szerint:</b>                            | <b>2013.12.31</b> | <b>2014.12.31</b> |
|------|--|-------------------|-------------------|
| 1.   | Bruttó lakossági vevőállomány  | 104 428           | 90 207            |
|      | Elszámolt értékvesztés lakosság                                      | 11 621            | 16 157            |
|      | Lakossági vevőállomány   | 92 807            | 74 050            |
| 2.   | Bruttó közületi vevőállomány   | 7 633             | 10 155            |
|      | Elszámolt értékvesztés közület                                       | 0                 | 0                 |
|      | Üzlet vevőállomány   | 7 633             | 10 155            |
| 3.   | Bruttó intézmény karbantartási vevőállománya                         | 25 183            | 51 117            |
|      | Elszámolt értékvesztés intézmény karbantartás                        | 0                 | 0                 |
|      | Intézmény karbantartás vevőállomány                                  | 25 183            | 51 117            |
| 4.   | Bruttó vevőállomány vagyongazdálkodásba vett földterületekre         | 2 438             | 2 795             |
|      | Elszámolt értékvesztés vagyongazdálkodásba vett földterületek        | 275               | 275               |
|      | Vagyongazdálkodásba vett földterületek vevőállománya                 | 2 163             | 2 520             |
| 5.   | Bruttó vevőállomány önkormányzat részére végzett lakásfelújításokra  | 7 364             | 1 432             |
|      | Elszámolt értékvesztés Önkormányzat részére végzett lakásfelújítások | 0                 | 0                 |
|      | Önkormányzat részére végzett lakásfelújítások vevőállománya          | 7 364             | 1 432             |
| 6.   | Bruttó vevőállomány egyéb tevékenység esetén                         | 8 488             | 3 594             |
|      | Elszámolt értékvesztés   | 0                 | 0                 |
|      | Egyéb tevékenység vevőállománya                                      | 8 488             | 3 594             |
| 1-6. | <b>Bruttó vevőállomány összesen</b>                                  | <b>143 638</b>    | <b>159 025</b>    |
|      | <b>Elszámolt értékvesztés összesen</b>                               | <b>11 896</b>     | <b>16 432</b>     |
|      | <b>Mérleg szerinti vevőállomány összesen</b>                         | <b>131 742</b>    | <b>142 593</b>    |

A mérlegben szereplő követelések egyeztetése az egyenlegközlők kiküldésével megtörtént.  
A bérlemény vevőállományára elszámolt értékvesztés 2014. évben 4.537 E Ft.

**Egyéb követelésként 4 074 E Ft-ot tartunk nyilván.**

Ebből Társasház felújítási alap, lakossági díjbevétel, Erzsébet utalvány és Szép kártya összesen értéke 3 722 E Ft, az átsorolt rövidlejáratú kölcsön értéke 171 E Ft, adott előleg értéke 181 E Ft.

**A pénzeszközök** fordulónapi értéke 125 481 E Ft, az előző évi értéknek több mint 3-szorosa. A pénzeszközök értékének növekedése adódik egyrészt a vállalkozási kivitelezési tevékenység kiszámlázott árbevétel nagyobb arányú realizálásából, másrészt az apportba kapott ingatlanok bevételeiből.

Az **aktív időbeli elhatárolások** értéke 23 542 E Ft. Az adatok részletezését a **3/a. számú táblázat** tartalmazza. Ezen a soron szerepel a bevételek aktív időbeli elhatárolása 23 214 E Ft értékben, illetve a költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása 328 E Ft értékben.

### Források, passzívák

A **saját tőke** növekedése 58,3 %-os, 653 570 E Ft –ról 1 034 773 E Ft –ra emelkedett.

A **jegyzett tőke** 778.990 E Ft-ra növekedett. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata 100 %-os tulajdonosként 353/2013. (XII.19) határozatában 2014.01.01.-i időpontra vonatkozóan ingatlanok 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 biztosítani tudja.

A **tőketartalék** a tulajdonos által megalakuláskor nyújtott végleges finanszírozási forrás összege. A tőketartalék értéke 27.519 E Ft, az előző évhez viszonyítva nem változott.

Az **eredménytartalékban** a Kft. megalakulásától 2014. december 31-éig tartó időszakának kumulált adózott eredményei szerepelnek. Az eredménytartalék 2014. december 31-én 123.161 E Ft.

A **mérleg szerinti eredmény**: 105.103 E Ft.

**Kötelezettségek:** értéke az előző évhez képest 23,7 %-al emelkedett. A jelentős növekedés oka 2014. évben, hogy a Téglás u. 5. sz. alatti ingatlan beruházás finanszírozásához fejlesztési hitelt vettünk igénybe, 115 804 E Ft értékben. Itt szerepel a vagyongazdálkodásra átadott földterületek értéke 222 116 E Ft értékben. E tétel az önkormányzattal szemben nyilvántartott vagyonkezelési kötelezettség, amelynek pénzügyi vonatkozása nincs. Pénzügyi lízing miatti hosszú lejáratú kötelezettség értéke 257 E Ft.

#### Kötelezettségek alakulása

| Megnevezés  | adatok E Ft-ban   |                 |                   |                 |
|---|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
|   | Előző év<br>2013. | Összetétel<br>% | Tárgy év<br>2014. | Összetétel<br>% |
| <b>I. Hátrasorolt kötelezettségek</b>                           |                   |                 |                   |                 |
| Beruházási és fejlesztési hitelek                               |                   |                 | 115 804           |                 |
| Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek                           | 235 267           | 52,92%          | 222 373           | 40,42%          |
| <b>II. Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>                      | <b>235 267</b>    | <b>52,92%</b>   | <b>338 177</b>    | <b>61,47%</b>   |
| Rövid lejáratú kölcsönök  |                   |                 |                   |                 |
| Vevőktől kapott előlegek  | 55 000            |                 | 3 000             | 0,55%           |
| Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból ( szállítók) | 88 221            | 19,84%          | 122 325           | 22,24%          |
| Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek                            | 66 097            | 14,87%          | 86 638            | 15,75%          |
| <b>III. Rövid lejáratú kötelezettségek</b>                      | <b>209 318</b>    | <b>47,08%</b>   | <b>211 963</b>    | <b>38,53%</b>   |
| <b>Kötelezettségek összesen :</b>                               | <b>444 585</b>    | <b>100,00%</b>  | <b>550 140</b>    | <b>100,0%</b>   |

**Rövid lejáratú kötelezettségek** teszik ki a kötelezettségek 38,5 %-át.

**Vevőktől kapott előlegek** soron szerepel 3 000 E Ft értékben az építő ipari kivitelezési tevékenység szerződés szerint kiszámlázott előlege.

A **szállítói kötelezettségek** értéke 122 325 E Ft, mely 138,7 %-a a bázisidőszaki értéknek. Az év második felében kialakult kedvező likviditási helyzet lehetővé tette a szállítói állomány növekvő mértékű kiegyenlítését. A szállítókkal a fordulónapi egyeztetések megtörténtek. A számlák kifizetése megtörtént. Cégünknek 30-60 illetve 90 napon túli rendezetlen szállítói tartozása nincs.

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

| Megnevezés                                       | 2013.         | Megoszlás<br>%-ban | 2014.         | Megoszlás<br>%-ban |
|--|---------------|--------------------|---------------|--------------------|
| Raiffeisen bank egyenlege                        |               |                    | 178           | 0,2%               |
| ÁFA kötelezettség                                | 2 226         | 3,4%               | 12 493        | 14,42%             |
| Munkabér, és bérből levont egyéb kötelezettségek | 3 557         | 5,4%               | 35            | 0,04%              |
| Munkabér után fizetendő adók, járulékok          | 11 600        | 17,5%              | 17 929        | 20,69%             |
| Egyéb adók                                       | 209           | 0,3%               | 1 332         | 1,54%              |
| XII. havi munkabér munkavállalók részére         | 10 970        | 16,6%              | 12 780        | 14,75%             |
| Bérbeadott üzletek által fizetett kaució         | 20 502        | 31,0%              | 26 719        | 30,84%             |
| Lakásbérlők által fizetett óvadék                | 8 179         | 12,4%              | 10 938        | 12,62%             |
| Pályázati biztosíték                             | 5 000         | 7,6%               | 0             |                    |
| Egyéb kötelezettség                              | 3 854         | 5,8%               | 1 436         | 1,66%              |
| Lízing évközi törlesztő részlete                 |               |                    | 2 798         | 3,23%              |
| <b>Összesen:</b>                                 | <b>66 097</b> | <b>100,00%</b>     | <b>86 638</b> | <b>100,00%</b>     |

A Kft-nek 2014. év végén lejárt köztartozása nem volt.

A Kft. vezetése 2014-ben 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. Társaságunk évente 11 féle adó címen mintegy 163 649 E Ft-ot fizet be a központi költségvetésbe, míg a befizetett helyi adó összege 18 834 E Ft.

#### **Passzív időbeli elhatárolás**

**Passzív időbeli elhatárolások** állománya 76 509 E Ft. Az adatok részletezését a **3/b. sz. táblázat** tartalmazza.

Az elhatárolt bevételek között szerepel 2014. december 31-én 9 594 E Ft. Ráfordítások passzív elhatárolásként szerepel 21 113 E Ft. A halasztott bevétel soron szerepel 45 802 E Ft, mely a beruházásokra elnyert pályázati támogatások későbbi évekre elhatárolt összege. Ennek bevételként történő elszámolása a beszerzett eszközök értékcsökkenésével arányosan történik meg.

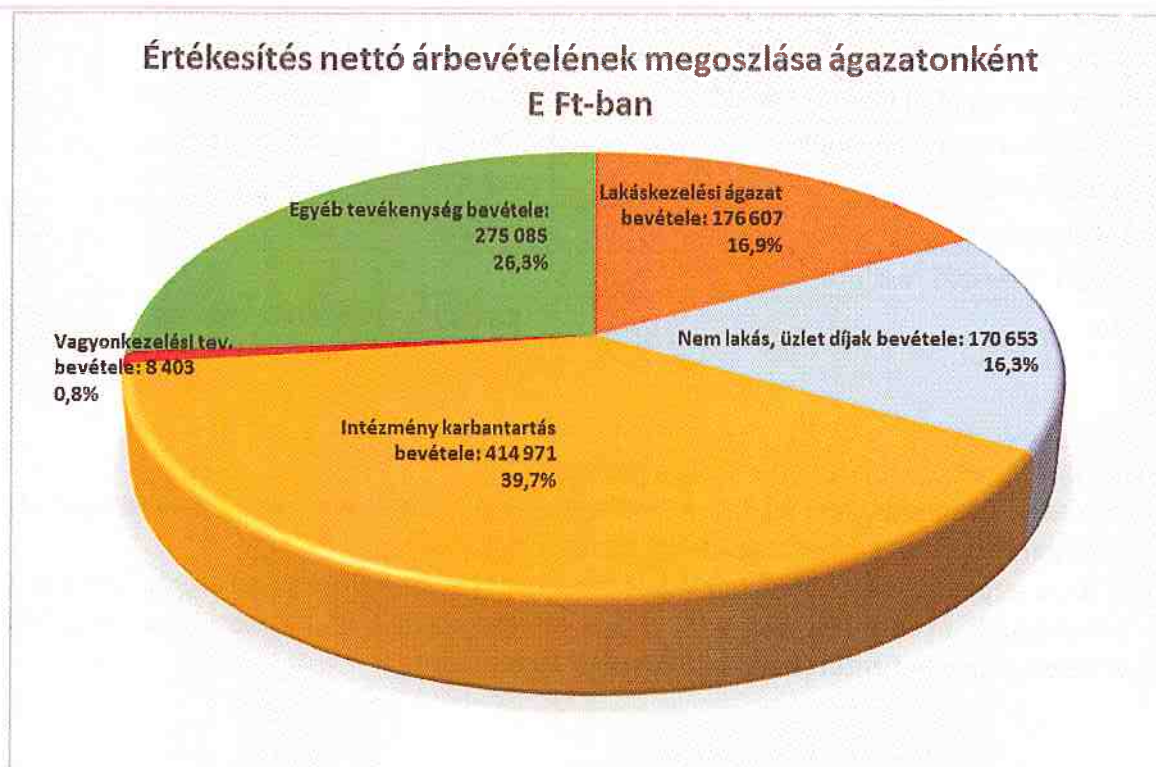
#### **Halasztott bevételként elhatárolt támogatások:**

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

2014. évben kapott 46 757 E Ft-ból 955 E Ft értékcsökkenés elszámolására került sor, így a mérleg forduló napi érték: 45 802 E Ft.

## Eredménykimutatáshoz kapcsolódó adatok, kiegészítések

- I. Az értékesítés nettó árbevétele 2014-ben 1 045 719 E Ft volt, ez 232 670 E Ft-tal növekedett az előző évhez képest. Ez az önkormányzati oktatási és kulturális intézmények épületeinek nagy összegű felújítási, kivitelezési munkálatokból származó árbevételeiből valamint az apportba kapott ingatlanok értékesítéséből adódik. Bázisévben ilyen mértékű, volumenű gazdasági eseményből nem realizáltunk bevételt.



- II. Aktivált saját teljesítmények értéke: 18 424 E Ft, saját kivitelezésben előállított eszközök értéke 7 522 E Ft, az értékesítési célból kapott ingatlanok készletértékének növekményére fordított összeg 10 902 E Ft.

### III. Egyéb bevételek :

Az egyéb bevételek értéke 2014. évben **110 117 E Ft** volt.

Értékesített tárgyi eszközök bevétele:

79 201 E Ft

Üzleti évhez kapcsolódó egyéb bevételek:

26 708 E Ft

- Káreseménnyel kapcsolatos bevételek:

936 E Ft

- Késedelmi kamat címén kapott összeg:

30 E Ft

- Kártalanítás Raiffeisen:

16 700 E Ft

- Kártérítés Mátis 12:

8 500 E Ft



- Egyéb bevételek: 542 E Ft
- Visszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás: 4 208 E Ft

**IV. Anyagjellegű ráfordítások összege: 663 065 E Ft**, ez 47,9 %-kal magasabb a 2013. évinél. Legfőbb tétele 441 254 E Ft értékben az igénybevett szolgáltatások értéke, mely az intézmények többlet felújítási feladatainak ellátásához igénybevett szolgáltatásokat tartalmazza.

**V. Személyi jellegű ráfordítások:** a bérköltség 233 926 E Ft, a személyi jellegű egyéb kifizetés 22 333 E Ft és a bérjárulékok 68 621 E Ft együttes összege. A személyi jellegű ráfordítások összértéke a bázisértékhez képest 12 %-kal növekedett.

**VI. Értékcsökkenési leírás:** összege 27 066 E Ft, ez az előző évi szintnek 109 %-a. Az amortizáció alapja a tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értéke.

**VII. Egyéb ráfordítások:** összege 48 373 E Ft, bázisévben 35 476 E Ft volt.

**A) Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye:** 110 876 E Ft, 2013. évben 22 146 E Ft volt.

**B) Pénzügyi műveletek eredménye:** 37 E Ft

**Pénzügyi műveletek bevételeinek** értéke összesen: 554 E Ft. A bankszámlával kapcsolatosan kapott kamatok értéke 404 E Ft. Az egyéb pénzügyi műveletek egyéb bevétele 150 E Ft, a lízing utáni árfolyamnyereséget tartalmazza.

**Pénzügyi műveletek ráfordításainak** értéke: 517 E Ft. Ebből a folyószámla hitelkeret utáni kamatokat és a lízing után fizetendő kamatok értéke 517 E Ft.

**C) A szokásos vállalkozási eredmény** 110 913 E Ft.

**X. Rendkívüli bevétel:** 2 787 E Ft.

Ez az összeg a beruházásainkra pályázatokon elnyert támogatások tárgyévi értékcsökkenéssel arányos része 956 E Ft, a térítés nélkül kapott eszközök bevétele, 249 E Ft. A határidőre ki nem egyenlített szállítói számlákra fizetendő behajtási költségátalány értéke 1 582 E Ft-ban került elszámolásra, a partnerek lemondó nyilatkozatát követően.

**XI. Rendkívüli ráfordítás:** 490 E Ft.

Az alapítványi támogatásokra, jótékonyági belépőjegyre átadott pénzt tartalmazza. A tételeket a Társasági Adótörvény szerint vettük figyelembe a társasági adóalap meghatározásakor.

**D) Rendkívüli eredmény:** A rendkívüli bevételek és a rendkívüli ráfordítások egyenlege 2 297 E Ft.

**E) Adózás előtti eredmény:** 113 210 E Ft.

**XII. Adófizetési kötelezettség:** 8 107 E Ft, a **4. sz. táblázat** tartalmazza az adóalapot és az adófizetési kötelezettséget módosító tételeket.

**F) Adózott eredmény:** a Kft adózott eredménye 2014. évben 105 103 E Ft.

**G) Mérleg szerinti eredmény:** 2014. évben 105 103 E Ft

#### **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.

2014. évben 87 136 E Ft pénzeszköz növekedés következett be a bázis év december 31-ei állományához képest.

**A működési cash flow értéke** 2014. évben 51 006 E Ft volt. Ennek két legfontosabb összetevője a korrigált adózás előtti eredmény (113 210 E Ft), és az eszközkezelések értéke (-65 380 E Ft). A szállítói tartozás kiegyenlítése 2014. évben kisebb értékben történt, az állomány 34 104 E Ft-os csökkenése kedvezően hatott a működési cash flow összegére. Az egyéb kötelezettség állománya növekedett, a változás -31 448 E Ft értékű hatást gyakorolt.

**A befektetési cash flow értéke** 2014-ben -76 896 E Ft, 79 201 E Ft értékben gyakorolt kedvező hatást a pénzállományra az év során a befektetett eszköz eladása, csökkentőleg hatott ugyanakkor a 156 097 E Ft értékű befektetett eszköz beszerzés.

**A finanszírozási cash flow értéke** 2014. évben 113 026 E Ft értékben növelte a pénzeszközt. Legfőbb tétele a 115 804 E Ft-os beruházási hitel felvételéből a hosszú lejáratra nyújtott kölcsön 172 E Ft-os törlesztéséből, és a 2 950 E Ft lízing visszafizetéséből adódik.

### III. A tájékoztató jellegű kiegészítések

#### Létszámhelyzet

| Megnevezés   | Átlagos stat.<br>állományi létszám<br>(fő) | Bérfizetés<br>(bruttó) | adatok Ft-ban<br>Személyi jell.<br>kifizetés |
|--|--|------------------------|--|
|  | 2014. év                                   | 2014. év               | 2014. év                                     |
| Főállású teljes munkaidős foglalkoztatás                               |  |                        |  |
| Fizikai  | 50   | 103 584 876            | 4 632 810                                    |
| Szellemi   | 35   | 113 542 591            | 17 355 909                                   |
| Főállású nem teljes munkaidős foglalkoztatás                           |  |                        |  |
| Fizikai  | 4  | 4 644 304              | 159 435                                      |
| Szellemi   | 1  | 1 000 000              | 0  |
| További munkaviszonyban állók  | 2  | 2 073 018              | 138 000                                      |
| Állományba nem tartozók<br>(FB tag, megbízási jogviszony)<br>Nyugdíjas |  | 4 581 607              | 46 610                                       |
| <b>Foglalkoztatottak összesen</b>                                      | <b>92</b>                                  | <b>229 426 396</b>     | <b>22 332 764</b>                            |

A kifizetés és a költségelszámolás időbeli eltérése miatt a mérleg szerinti bérköltség 233 926 E Ft. Az éves átlagos statisztikai állományi létszám 2013. évben 88 fő, 2014-ben 92 fő volt.

Az előző évhez viszonyítva az átlagos statisztikai állományi létszám 4 fővel emelkedett. A statisztikai létszám összetétele: 60,9 %-a fizikai dolgozó, 39,1 %-a szellemi foglalkozású.

A vezető tisztségviselők, a felügyelő bizottság és a könyvvizsgáló üzleti év után járó járandóságainak összegét 2014. évre az alábbi táblázat tartalmazza:

|  |               |
|--|---------------|
| Ügyvezetés díjazása (bruttó)           | 10 897 728 Ft |
| Könyvvizsgáló díjazása (nettó számlás) | 2 040 000 Ft  |
| Felügyelő bizottság díjazása (bruttó)  | 3 840 000 Ft  |

## 2014. évi környezetvédelmi információk

A Kft 2014. 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 Városgazdasági Kft- vel szállítatjuk el.

| Hulladék neve       | Mennyiségi<br>egység | Nyitó<br>készlet | Növekedés | Csökkenés | Záró készlet |
|---------------------|----------------------|------------------|-----------|-----------|--------------|
| Kommunális hulladék | I                    | 0                | 80.480    | 80.480    | 0            |

### A környezetvédelemmel kapcsolatosan felmerült költségek

Veszélyes és kommunális hulladék szállítási költség 2014. évben 1 092 E Ft.

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

### **Egyéb információk**

- A felügyelő bizottság tagjai, a könyvvizsgáló és az ügyvezető igazgató részére semmilyen kölcsön, előleg juttatására 2014. évben nem került sor.
- Korábbi vezető tisztségviselőkkel, felügyelő bizottsági tagokkal szemben nyugdíjfizetési kötelezettségünk nincs.
- A beszámolási évben az előző éveket érintő hatósági ellenőrzés számottevő hibát nem tárt fel.
- A Kft. ellen peres ügy nincs folyamatban.
- A cégnek nincs jövőbeni nyugdíjfizetési vagy végkielégítés fizetési kötelezettsége.
- A társaságnak nincs hátrasorolt eszköze és kötelezettsége.
- 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 2014-ben is biztosított volt a törvényes működés minden feltétele. Szármottevő 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. 2014. évi gazdálkodásáról és az érvényesülő tendenciákról.

Kecskemét, 2015. február 15.

**KIK-FOR**  
INGATLANKEZELŐ  
ÉS FORGALMAZÓ KFT.  
6000 Kecskemét, Csányi J. krt.



Minda Imre László  
ügyvezető igazgató

**Cash flow kimutatás**  
**2014. év**

Adatok E Ft-ban

| Megnevezés   | 2013. év<br>Tény | 2014. év<br>Tény |
|--|------------------|------------------|
| <b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás<br/>(Működési cash flow 1-13. sorok)</b>        | <b>64 999</b>    | <b>51 006</b>    |
| 1. Korrigált adózás előtti eredmény ±  | 14 206           | 113 210          |
| 2. Elszámolt amortizáció, és egyéb állományváltozás +  | 24 836           | 27 066           |
| 3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás vevő ±   | -2 035           | 4 537            |
| 4. Céltartalék-képzés és felhasználási különbözete ±   |                  |                  |
| 5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±  | -1 165           | -65 380          |
| 6. Szállítói kötelezettség változása ±   | -14 511          | 34 104           |
| 7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±  | 45 716           | -31 448          |
| 8. Passzív időbeli elhatárolások változása ±   | -2 073           | -4 945           |
| 9. Vevőkövetelés változása ±   | 2 660            | -10 851          |
| 10. Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélkül) ±  | -3 405           | -8 118           |
| 11. Aktív időbeli elhatárolások változása ±  | 1 299            | 938              |
| 12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -  | -529             | -8 107           |
| 13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -   |                  |                  |
| <b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás<br/>(14-16. sorok)</b>                      | <b>-30 401</b>   | <b>-76 896</b>   |
| 14. Befektetett eszközök beszerzése -  | -32 047          | -156 097         |
| 15. Befektetett eszközök eladása +   | 1 646            | 79 201           |
| 16. Kapott osztalék, részesedés +  |                  |                  |
| <b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás<br/>(Finanszírozási cash-flow 17-27. sorok)</b> | <b>184</b>       | <b>113 026</b>   |
| 17. Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás) +  |                  |                  |
| 18. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele +                                   |                  |                  |
| 19. Hitel és kölcsön felvétele +   |                  | 115 804          |
| 20. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, átsorolás + | 184              | 172              |
| 21. Véglegesen kapott pénzeszköz +   |                  |                  |
| 22. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -  |                  |                  |
| 23. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -  |                  |                  |
| 24. Hitel és kölcsön törlesztés, visszafizetés -   |                  | -2 950           |
| 25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -                                       |                  |                  |
| 26. Véglegesen átadott pénzeszköz -  |                  |                  |
| 27. Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±                        |                  |                  |
| <b>IV. Pénzeszközök változása (± I. ± II. ± III. sorok)</b>  | <b>34 782</b>    | <b>87 136</b>    |