



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
2015. évi
TEVÉKENYSÉGÉRŐL

2016. február 15.

Tartalomjegyzék:

Vezetői összefoglaló

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Táblázatok a kiegészítő melléklethez:

1. Mutatók a vállalkozás vagyonának, likviditásának, anyagi helyzetének átfogó elemzéséhez
2. Tárgyi eszközök és immateriális javak állományváltozása
3. Az aktív és passzív időbeli elhatárolások (3/a és 3/b)
4. Társasági adó elszámolása
5. Cash Flow kimutatás

Üzleti jelentés

Mellékletek az üzleti jelentéshez:

1. A társaság gazdálkodásának alakulása
2. Önkormányzati lakáskezelési ágazat gazdálkodásának alakulása
3. Üzlet vagyon gazdálkodásának alakulása
4. Vagyonkezelési tevékenység alakulása
5. Intézmény karbantartási tevékenység alakulása
6. Egyéb tevékenység gazdálkodásának alakulása
7. Lakóingatlan karbantartás alakulása, Ingatlan felújítások és beruházások alakulása
8. Apportba kapott ingatlan állomány változása

Könyvvizsgálói jelentés

Felügyelő Bizottság határozat

Vezetői összefoglaló a 2015. évi pénzügyi és szakmai beszámolóhoz

A társaság 2015. évben is a tulajdonos Kecskemét Megyei Jogú Város által elfogadott Üzleti terv szerint, a felügyelő bizottság határozatait, valamint a rá vonatkozó jogi szabályozás rendelkezéseit betartva végezte tevékenységét. A cégvezetés az elmúlt évben gondosan 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 a közbeszerzési eljárás keretében elnyert 13 önkormányzati intézmény 146 telephelyének karbantartási tevékenysége, amelyet konzorciumi együttműködés keretében végzünk. Tevékenységeink közé tartozik az önkormányzati földterületek vagyonkezelői feladatainak végrehajtása. 2015. évben 1440 önkormányzati lakás, 94 üzlet és garázs kezelését, valamint 41 társasházban közel 1424 (albetét) lakás, üzlet, iroda, valamint garázs közös képviselőjét láttuk el.

A Kft. 2015. évben a nyereségesen valósította meg célkitűzéseit.

Az értékesítés nettó árbevétele 2015-ben **982 974 E Ft** volt, a társaság adózás előtti eredménye **28 599 E Ft**, a gazdálkodás éves eredménye 11,4 %-kal haladja meg a tervezettet.

Kiemelt fejlesztések, karbantartási feladatok:

- **Téglás u. 5. szám alatti épületben 40 lakás (B-C lépcsőház) és a hozzá tartozó parkolók kialakítása.** A társaság 2014. évi eredményét (105 103 E Ft-ot) – tulajdonosi elvárásként – a Téglás u. 5. sz. alatti lakóingatlan 40 lakásának felújítására és bérlakások kialakítására fordította. A beruházáshoz kapcsolódóan az előkészítési feladatok, az engedélyes tervezési feladatok és a szükséges hatósági eljárások megvalósultak, a kiviteli terv elkészült. A kivitelező kiválasztása közbeszerzési eljárás keretében történt. A munkaterület átadás-átvételét követően a kivitelezés megkezdődött és az ütemterveknek megfelelően valósul meg. A szakmai munkákat megbízott műszaki ellenőr felügyelte. A Téglás u. B-C lépcsőház **december 31-ei készültségi foka 65%.**
- Kecskemét MJV Önkormányzata konzorciumi partnereként a DAOP keretében „Szabadság tér és környezetének funkcióbővítő városrehabilitációja” című pályázat részeként a **Kéttemplomközben üzlethelyiség, üzletportálok és homlokzat egységes megújítására 56 992 E Ft értékű vissza nem térítendő támogatást nyert a Kft. A pályázathoz kapcsolódó kivitelezési munkák magas minőségben, határidőre elkészültek.**
- **2015. évben mindösszesen 90 168 E Ft-ot költöttünk az üzemeltetésünkben lévő lakásingatlan vagyon karbantartására,** mely a bázisértéket 3,3 %-kal haladta meg, a tervezetthez képest a növekedés 3,0 %-os. A többletráfordítás hozzájárul azon cél teljesüléséhez, 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.

A gazdálkodást több tényező befolyásolta:

- 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 november, december havi feladatok ellátásának ellentételezésére.
- A lakáskezelési ágazat szolgáltatási színvonalának és hatékonyságának növelése keretében megtörtént a bérleti díjak és az óvadék fizetési kötelezettségek felülvizsgálata a KMJV Önkormányzat Közgyűlésének 42/1996. (XI. 4.) számú rendeletében szabályozottak alapján. Tipizált bérleti szerződések és részletes bérlemény állapotfelmérésre alkalmas birtokbaadási jegyzőkönyv kialakításra került sor. Megszűnt a helyszíni díjbeszedés, melyet ellensúlyoz a hosszított pénztár nyitvatartási és ügyfélfogadási idő.
- A saját tulajdonú lakáskezelés kapcsán 20 db lakás bérbeadása, üzemeltetése, parkoló bérbeadása megtörtént, valamint társaságunk 2015. évben folytatta 40 db lakás felújítási munkáit, melyek hasznosítására a tárgyév végén egyedi konstrukciójú szerződést kötött.
- Az apportba kapott ingatlanok nyereséges értékesítése érdekében bontási, csere ingatlan beszerzési-felújítási, telekvásárlási ráfordításokra volt szükség 34 234 E Ft értékben.
- Az év során 65 629 E Ft értékű nettó pénzáram keletkezett az apportba kapott ingatlanok értékesítéséből.
- Az egyes részlegek operatív szintű hatékonyságának növelése érdekében további Libra modulok kerültek bevezetésre: a tárgyi eszköz modul 2015. január 1. óta, a pénztár modul 2015. április 1. óta élesen üzemel. Az üzletvagyon és lakásingatlan bérlemények analitikus nyilvántartása november 1-jétől történik a Vagyongazdálkodási modulban, kiegészítve a Cash Center modullal.
- A Mátyás Kálmán u. 12. szám alatti ingatlan értékesítésre került.
- A város főterén elhelyezkedő, nagy alapterületű, a jelenlegi piaci viszonyok közt nehezen bérbeadható üzlethelyiség bérbeadására tett erőfeszítések sikeresen zárultak. 2015. február 1-től hatályosan 5 éves, határozott időtartamra kötöttünk banki partnerrel bérleti szerződést.
- A Kft. 3 fő közfoglalkoztatott munkavállalót alkalmaz a bérlakás kezelés adminisztratív feladatainak ellátására.

A Kft. szerződéses kapcsolatai a tulajdonos önkormányzattal rendezettek. A tulajdonos önkormányzattal szemben fennálló hosszú lejáratú kötelezettségünk 231 423 E Ft, amely a vagyonkezelésbe adott 222 319 E Ft értékű földterületekkel és 9 104 E Ft összegű ingatlanokkal kapcsolatos vagyonkezelői kötelezettségből adódik. További kötelezettség a KMJV Önkormányzata által nyújtott támogatás a lakásgazdálkodási tevékenység közszolgáltatási szerződés keretében történő ellátásához, melynek mértéke 3 595 E Ft, lezárására a pénzügyi elszámolást követően kerül sor.

Cégünk szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázis nyilvántartásban, adó és egyéb fizetési kötelezettségeit folyamatosan teljesíti, adó és egyéb köztartozásunk nincs. Társaságunk évente 16 féle adó címen mintegy 217 968 E Ft-ot fizet be a központi költségvetésbe, míg a befizetett helyi adó összege 23 254 E Ft.

A lakossági (önkormányzati és homokbányai lakások) követelés állománya a 2014. évi 74 050 E Ft-ról 2015. év végére 70 260 E Ft-ra javult. Nagy eredményként értékelhetjük, hogy a bentlakó bérlők felhalmozott tartozása 2012. évhez képest folyamatosan csökken, ezen belül is az egy éven túli kintlévőség állomány mértéke mutat javuló tendenciát, a következetes behajtási tevékenység eredményeképpen. (Részletes korosított állományt, további elemzéseket, az intézkedések hatásait az Üzleti jelentés tartalmazza.)

Kötelezettségek: értéke az előző évhez képest stagnálást mutat, értéke 554 714 E Ft, határidőre ki nem egyenlített tartozása a Kft-nek nincs. (Részletes adatokat a Kiegészítő melléklet tartalmaz.)

A **saját tőke** növekedése 2,4 %-os, 1 034 773 E Ft -ról 1 059 139 E Ft-ra emelkedett a 2015. évben realizált adózott eredmény hatására.

Az **EBITDA mutató** – üzemi eredmény + érték-csökkenés – 2015. évben 64 791 E Ft összegben tükrözi a tevékenység jövedelemtermelő képességét. Ez az érték a 2014. évben 137 942 E Ft volt.

Az **eszközhatékonysági mutató (ROA)** – az adózás előtti eredmény és az eszközök aránya – 2014. évi 6,8 %-ról 1,6 %-ra csökkent. A 2014. évi kiemelkedő év után az átlagos értéket mutatja az eszközhatékonysági mutató. A teljes eszközállomány 2015-ben 1,6 %-os hozamot biztosított.

A **tőke hatékonysága (ROE)** az előző évi 10,2 %-os értékhez képest 2,3 %-ra csökkent. Vagyis egységnyi saját tőkére vetítve a cég jövedelem termelése kevesebb.

A vállalat nyereség termelő képessége a tervezettnél megfelelően alakult, az előző évhez képest azonban jóval alacsonyabb értéket mutat. 2014. évben az apportba kapott ingatlanok értékesítése, nagyszámú intézményfelújítási kivitelezői megbízások, valamint a bekövetkező rendkívüli események (pl. kártalanítás, foglaló) bevételei, hatására kiemelkedő eredményt realizált a cég a nagyszámú beruházás fedezetének megteremtése céljából. 2015. évben a szokványos üzemmenet jóval alacsonyabb nyereségszintet biztosít, a keletkező bevételekhez a tulajdonos önkormányzat által elvárt feladatok minőségi színvonalának emelése, a vagyonállomány megőrzésére fordított költségek is tartoznak.

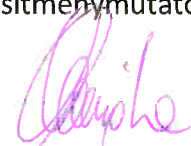
Az év során a **cég fizetőképessége folyamatosan biztosított volt.** Az év végére **92 143 E Ft szabad pénzeszköz realizálódott.** A stabil pénzügyi helyzet folyamatosan fenntartható. A forgóeszközök aránya a rövidlejáratú kötelezettséghez mutató (Likviditás III. foka) 177,5 % igen kedvezőnek mondható. **A rövid időn belül mobilizálható eszközök megfelelő mértékben biztosítani képesek az egy éven belül esedékes kifizetések teljesítését. A rendelkezésre álló hitelkeret és lekötött betétben elkülönített készpénzállomány a Téglás u. 5. szám alatti fejlesztés kivitelezői számlái pénzügyi rendezéséhez fedezetet nyújt.**

Az **éves átlagos statisztikai állományi létszám** 2015-ben **94 fő** volt, melyből a teljes munkaidőben foglalkoztatott 86 fő, a nem teljes munkaidőben foglalkoztatott 6 fő és 2 fő egyéb foglalkoztatott.

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.

Kecskemét, 2016. február 15.


Minda Imre László
ügyvezető igazgató

2015. éves mérleg

MERLEG Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2014. év	Előző év(ek) korrekciója	2015. év	Index % bázishoz
a	b	c	d	e	f
01.	A. Befektetett eszközök (02. + 10. + 17. sorok)	1 263 865		1 409 651	111,5%
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03. - 09. sorok)	530		2 524	476,2%
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke				
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				
05.	Vagyoni értékű jogok	530		2 524	476,2%
06.	Szellemi termékek				
07.	Üzleti vagy cégérték				
08.	Immateriális javakra adott előlegek				
09.	Immateriális javak érték helyesbítése				
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11. - 16. sorok)	1 250 563		1 394 498	111,5%
11.	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 150 407		1 185 650	103,1%
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	15 785		11 899	75,4%
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	8 528		11 639	136,5%
14.	Beruházások, felújítások (befejezetlen)	75 843		185 310	244,3%
15.	Beruházásokra adott előlegek				
16.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése				
17.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (18. - 23. sorok)	12 772		12 629	98,9%
18.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban				
19.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban				
20.	Egyéb tartós részesedés	12 300		12 300	100,0%
21.	Egyéb tartósan adott kölcsön	472		329	69,7%
22.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír				
23.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése				
24.	B. Forgóeszközök (25. + 31. + 36. + 41. sorok)	374 015		331 044	88,5%
25.	I. KÉSZLETEK (26. - 30. sorok)	101 867		85 360	83,8%
26.	Anyagok	90 965		56 846	62,5%
27.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	10 902		28 514	261,5%
28.	Késztermékek				
29.	Áruk				
30.	Készletekre adott előlegek				
31.	II. KÖVETELÉSEK (32. - 35. sorok)	146 667		153 541	104,7%
32.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	142 593		146 226	102,5%
33.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben				
34.	Váltókövetelések				
35.	Egyéb követelések	4 074		7 315	179,6%
36.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (37. - 40. sorok)				
37.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban				
38.	Egyéb részesedés				
39.	Saját részvények, saját üzletrészek,				
40.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				
41.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (42. - 43. sorok)	125 481		92 143	73,4%
42.	Pénztár, csekkek	206		1 218	591,3%
43.	Bankbetétek	125 275		90 925	72,6%
44.	C. Aktív időbeli elhatárolások (45 - 47. sorok)	23 542		25 276	107,4%
45.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	23 214		24 804	106,8%
46.	Költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása	328		472	143,9%
47.	Halasztott ráfordítások				
48.	ESZKÖZÖK, (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01. + 24. + 44. sorok)	1 661 422		1 765 971	106,3%

Kecskemét, 2016. február 15.

Majda Imre László
ügyvezető igazgató

2015. éves mérleg

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	adatok E Ft-ban			
		2014.	Előző év(ek) korrekciója	2015.	Index % bázishoz
a	b	c	d	e	f
49.	D. Saját tőke (50. + 52. + 53. + 54. + 55. + 56 + 57. sorok)	1 034 773		1 059 139	102,4%
50.	I. JEGYZETT TŐKE	778 990		778 990	100,0%
51.	I/a. Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken				
52.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)				
53.	III. TŐKETARTALÉK	27 519		27 519	100,0%
54.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	123 161		172 496	140,1%
55.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			55 768	
56.	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK				
57.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	105 103		24 366	23,2%
58.	E. Céltartalékok (59.- 61. sorok)				
59.	Céltartalék a várható kötelezettségekre				
60.	Céltartalék a jövőbeni költségekre				
61.	Egyéb céltartalék				
62.	F. Kötelezettségek (63. + 66. + 74. sorok)	550 140		554 714	100,8%
63.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (alárendelt kölcsöntőke) (64. - 65. sorok)				
64.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
65.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben				
66.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (67. - 73. sorok)	338 177		368 229	108,9%
67.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök				
68.	Átváltoztatható kötvények				
69.	Tartozások kötvénykibocsátásból				
70.	Beruházási és fejlesztési hitelek	115 804		128 694	111,1%
71.	Egyéb hosszúlejáratú hitelek				
72.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
73.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	222 373		239 535	107,7%
74.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (75. - 82. sorok)	211 963		186 485	88,0%
75.	Rövid lejáratú kölcsönök				
76.	- ebből: az átváltoztatható kötvények				
77.	Rövid lejáratú hitelek			21 400	
78.	Vevőktől kapott előlegek	3 000			
79.	Kötelezettségek áruszolgáltatásból és szolgáltatásból (szállítók)	122 325		49 028	40,1%
80.	Váltótartozások				
81.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
82.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	86 638		116 057	134,0%
83.	G. Passzív időbeli elhatárolások (84. - 86. sorok)	76 509		152 118	198,8%
84.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	9 594		15 960	166,4%
85.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	21 113		35 608	168,7%
86.	Halasztott bevételek	45 802		100 550	219,5%
87.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (49. + 58. + 62. + 83. sorok)	1 661 422		1 765 971	106,3%

Kecskemét, 2016. február 15.

Minda Imre László
ügyvezető igazgató

KIK

Eredménykimutatás 2015. év
(Összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	Tétel megnevezése	2014. év	Előző év(ek)	2015. év	Index % bázishoz	
a	b	c	d	e	f	
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 045 719		982 974	94,0%	01.
02.	Export értékesítés nettó árbevétele					02.
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)	1 045 719		982 974	94,0%	03.
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	10 902		17 612	161,5%	04.
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	7 522		2 259	30,0%	05.
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)	18 424		19 871	107,9%	06.
III.	Egyéb bevételek	110 117		110 955	100,8%	07.
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés					08.
05.	Anyag- és energiaköltség	149 425		158 111	105,8%	09.
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	441 254		396 717	89,9%	10.
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	11 779		12 881	109,4%	11.
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	47 400		33 307	70,3%	12.
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	13 207		33 436	253,2%	13.
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)	663 065		634 452	95,7%	14.
10.	Béreköltség	233 926		246 651	105,4%	15.
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	22 333		20 885	93,5%	16.
12.	Bérráfordítások	68 621		71 190	103,7%	17.
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. + 12.)	324 880		338 726	104,3%	18.
VI.	Értékcsökkenési leírás	27 066		33 271	122,9%	19.
VII.	Egyéb ráfordítások	48 373		75 831	156,8%	20.
VII/a.	Ebből: értékvesztés	4 537		11 861	261,4%	21.
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	110 876		31 520	28,4%	22.
	(I. II. + III. - IV. - V. - VI. - VII.)					23.
13.	Kapott osztalék és részesedés					24.
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége					25.
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége					26.
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	404		1 009	249,8%	27.
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	150				28.
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13. + 14. + 15. + 16. + 17.)	554		1 009	182,1%	29.
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése					30.
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	517		5 185	1002,9%	31.
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése					32.
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai					33.
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18. + 19. ± 20. + 21.)	517		5 185	1002,9%	34.
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)	37		-4 176		35.
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (+A +-B)	110 913		27 344	24,7%	36.
X.	Rendkívüli bevételek	2 787		1 612	57,8%	37.
XI.	Rendkívüli ráfordítások	490		357	72,9%	38.
D.	RENKÍVÜLI EREDMÉNY (X. - XI.)	2 297		1 255	54,6%	39.
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+C +-D)	113 210		28 599	25,3%	40.
XII.	Adófizetési kötelezettség	8 107		4 233	52,2%	41.
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+E - XII.)	105 103		24 366	23,2%	42.
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre					43.
23.	Jóváhagyott osztalék és részesedés					44.
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F + 22. - 23.)	105 103		24 366	23,2%	45.

Kecskemét, 2016. február 15.

Minda Imre László
ügyvezető igazgató

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

a Kecskeméti Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság 2015. 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.

Weboldal: www.kikfor.hu

E-mail: 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, Dr. Filvig Géza ügyvéd.
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, Nemesszeghy M. u. 1.),

illetve Kulcsár Anita és Deli Gábor *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 Kft. társasági jogi státusza, tulajdonosi szerkezete:

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

A kapcsolt vállalkozási viszonyban álló társaságok 2015. 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 Nonprofit Kft., Kecskemét, Béke fasor 71/A. Kecskeméti Termostar Hőszolgáltató Kft, Kecskemét, Akadémia krt. 4. Bácsvíz Zrt. Kecskemét Izsáki út 13. Kecskeméti Televízió Nonprofit Kft., Kecskemét, Szabadság tér 2. Hírös Agóra Nonprofit Kft., Kecskemét, Deák Ferenc tér 1., valamint az Önkormányzat egyes intézményei.
- b) Kecskeméti Lapok Kft, melynek 51,8 %-ban tulajdonosa a KIK-FOR Kft.

A Kft tevékenységi körének, főbb feladatainak bemutatása:

- önkormányzati tulajdonú lakáscélú ingatlanok üzemeltetése és hasznosítása,
- 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 vagyongazdálkodási 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** (összehasonlíthatóság) és **összemérés 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 évnek tekintjük a január 1-től december 31-ig terjedő időszakot.

A mérleg fordulónapja: december 31.

A mérlegkészítés időpontja: február 15.

Társaságunk 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. 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.

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

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 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 havonta 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.

Mérlegtételek elszámolási szabályai

Immateriális javak közt **Vagyoni értékű jog**ként tartjuk nyilván a használati jogokat, valamint a szoftver termékek (NEXON bér, és egyéb irodai szoftverek) használatának jogát. Az amortizáció elszámolásához 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 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 záraskor 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 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.

Lekötött tartalék: DAOP-5.2/c-14-k2-2014-0001 számú Kéttemplomköz ületeinek felújítására képzett lekötött tartalék, illetve a 2015.07.01.-én vagyonkezelésbe átvett irodák bevételeiben megtérülő értékcsökkenése után képeztünk.

Szállítóállományként vesszük figyelembe azokat az üzemeltetéshez és a beruházásokhoz kapcsolódó beérkezett számlákat, amelyek teljesítési időpontja 2015. évi és a mérlegkészítés időpontjáig beérkezik. A számviteli szabályok szerint 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 beruházási és fejlesztési hitelt, 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.

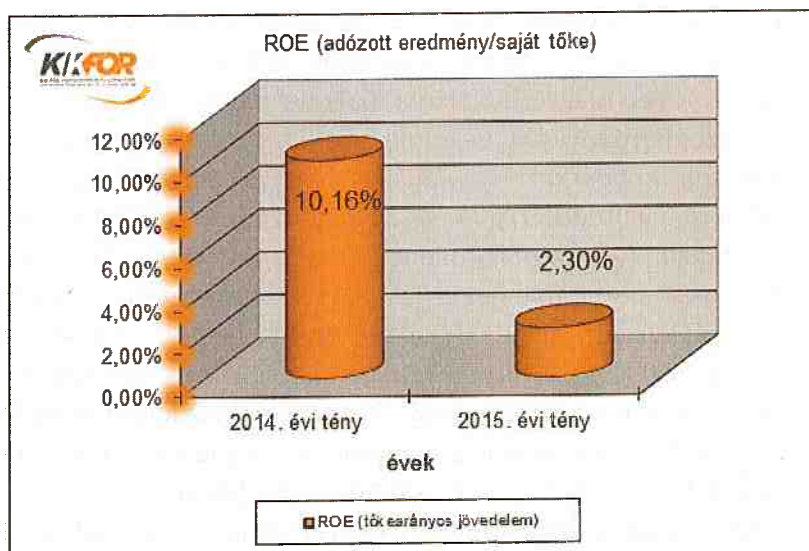
Vagyonkezelési joggal átvett vagyon nyilvántartása, elszámolása

A vagyonkezelési joggal átvett ingatlanokat az eszközök között tartjuk nyilván. A vagyonkezelésbe átvett vagyon (földterületek) használatából származó bevételeket, illetve közvetlen, közvetett költségeket elkülönítetten tartjuk nyilván. A földterületekről a tárgyévet követő február 15-ig leltárt készítünk, melyet felelősségi nyilatkozattal ellátva a tulajdonos felé továbbítunk. 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.

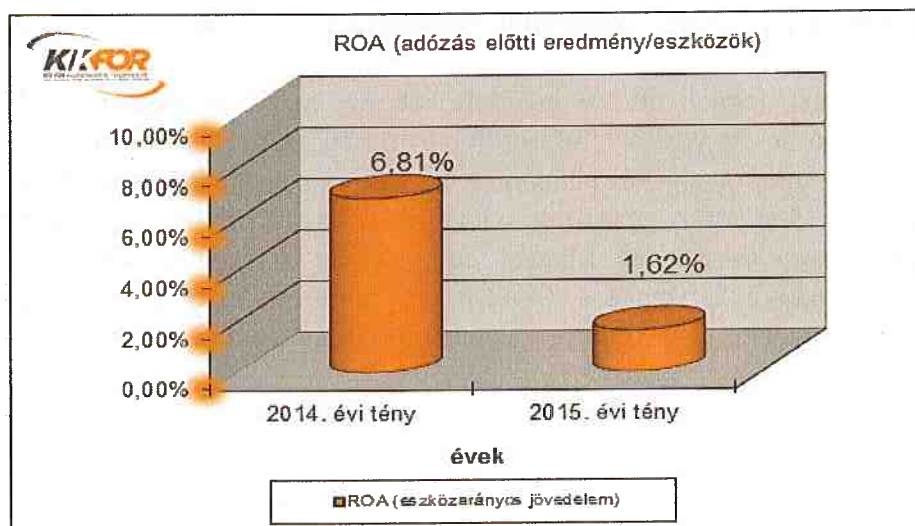
A Kft. vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének elemző bemutatása (1. sz. táblázat)

2014. évi kiemelkedő évet követően 2015-ben a társaság vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi helyzetének bemutatására szolgáló mutató számok az **átlagos** értékeket mutatják. Az előző évi bevételhez viszonyítva 2015. évben 63 M Ft-tal kevesebb bevételt realizált a Kft, mely dinamikájában kedvezőtlenül befolyásolta a mutatószámok alakulását is, melyek még így is átlagosnak tekinthetők.

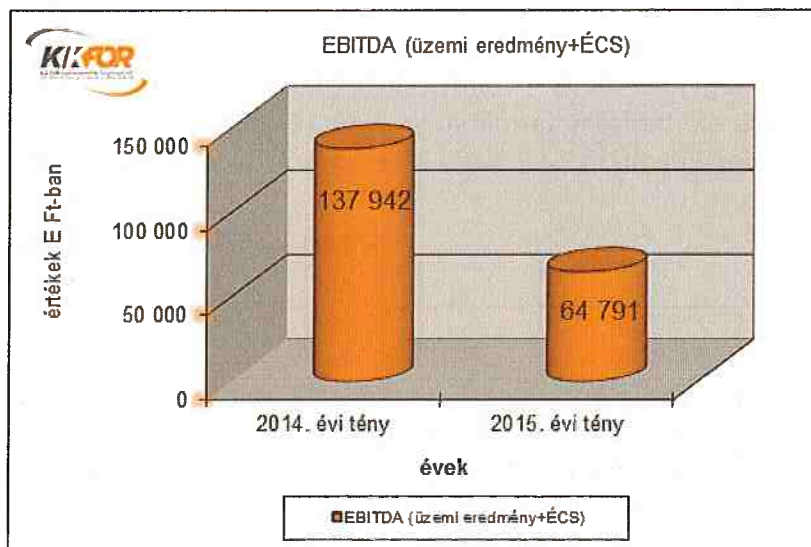
A **tőke hatékonysága (ROE)** az előző évi 10,2 %-os értékhez képest 2,3 %-ra csökkent. Vagyis egységnyi saját tőkére vetítve a cég jövedelem termelése kevesebb.



Az **eszközhatékonysági mutató (ROA)** – az adózás előtti eredmény és az eszközök aránya – 2014. évi 6,8 %-ról 1,6 %-ra csökkent. A 2014. évi kiemelkedő év után az átlagos értéket mutatja az eszközhatékonysági mutató. A teljes eszközállomány 2015-ben 1,6 %-os hozamot biztosított. 2015. december 31-i mérlegfőösszeg: 1 765 971 E Ft, amely 106,3 %-a az előző évi értéknek.



Az **EBITDA mutató** – üzemi eredmény + értékcsökkenés – a tevékenység jövedelemtermelő képességét fejezi ki. Ez az érték a 2014. évben 137 942 E Ft volt. 2015. évben összege 64 791 E Ft, mely a vállalat 2015. évi aktuális tevékenységéből származó profitot, üzleti eredményességet tükrözi.



A **saját tőke növekedési mutató** 132,8 %-ról 136 %-ra, 2,4%-kal emelkedett, az eredményes gazdálkodásnak köszönhetően.

A **tőke szerkezet mutató** értéke 31,4 %-os, az idegen tőke aránya az összes forráshoz képest enyhén 1,7% ponttal csökkent.

Az **élőmunka termelékenysége** – nettó árbevétel és létszám aránya – 2014. évhez képest 8 %-kal kevesebb.

A mérleg fordulónapjára számított **likviditási mutatók** kielégítőek. A bázisévhez képest a pénzügyi folyamatok hatékony menedzselésének eredményeképpen jelentős javulás következett be a szállítói tartozás kiegyenlítése terén. A rövid lejáratú kötelezettségekből a szállítók összege 73 297 E-Ft-tal csökkent 2014. évről 2015. évre, mely igen kedvezőnek mondható. Bár a követelésállomány összege magas, az eladósodottság mértéke elfogadhatónak mondható.

A Kft. statikus likviditási mutatója – mely a kötelezettségek pénzeszközökkel, követelésekkel, készletekkel való fedezettségét mutatja be – kedvező, a bázisidőszakhoz képest jelentősnek mondható a javulás.

Az egyes mérlegtételekhez kapcsolódó kiegészítések

Eszközök, aktívák: Az eszközök leltározása, tételes egyeztetése a mérlegkészítésig megtörtént. A mérleg főösszege 1 765 971 E Ft, vagyis a társaság vagyona az előző évinek 106,3 %-a.

Befektetett eszközök: összértéke a 2014. év végi adathoz viszonyítva 11,5 %-kal növekedett. Az elszámolt 33 271 E Ft-os értékcsökkenéssel szemben a beruházások, felújítások és eszközbeszerzések összértéke 2015. évben 191 652 E Ft volt.

Immateriális javak között tartjuk nyilván a cégnél alkalmazott jogtiszt szoftvereket 2 524 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 1 394 498 E Ft volt, ez 11,5 %-kal magasabb az előző évi értéknél.

Tárgyi eszközök alakulása

Megnevezés	adatok E Ft-ban		
	2014.	2015.	Változás %-a
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 150 407	1 185 650	103,1%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	15 785	11 899	75,4%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	8 528	11 639	136,5%
Befejezetlen beruházások, felújítások	75 843	185 310	244,3%
Beruházásokra adott előleg			
Összesen	1 250 563	1 394 498	111,5%

Év végén a **beruházások befejezetlen állománya 185 310 E Ft**, mely a következőkből adódik:

- Ügyfélszolgálati Iroda átalakításához tervdokumentum	2 184 E Ft
- Téglás u.5. B-C lépcsőház	182 808 E Ft
- Téglás u.5. parkolóhelyek	318 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. által a munkavállalók részére nyújtott lakásépítési, vásárlási és felújítási kölcsön mérlegforduló napon meglévő, egy éven túli lejáratú állománya szerepel **329 E Ft** értékben.

A **forgóeszközök** összértéke 374 015 E Ft -ról, 331 044 E Ft -ra csökkent. Ezen belül:

- A készlet** értéke 101 867 E Ft -ról, 85 360 E Ft -ra csökkent. A csökkenés oka, hogy az értékesítési célból apportba kapott ingatlanok közül három ingatlan értékesítésére került sor. Ebből az anyagok értéke 56 846 E Ft, befejezetlen termelésű készlet záró állományaként 28 514 E Ft-ot tartunk nyilván.
- A vevőállomány** értéke a mérlegben 146 226 E Ft, ez 2,5 %-os emelkedést mutat az előző évhez képest. A mérleg szerinti összeg tartalmát, illetve a vevők fizetési hajlandóságát az alábbi táblázat mutatja.

Vevőállomány alakulása

Részletezés vevőcsoportok szerint:	2014.12.31	2015.12.31	%
Bruttó lakossági vevőállomány	90 207	96 337	106,8%
Elszámolt értékvesztés lakosság	16 157	26 077	161,4%
Lakossági vevőállomány	74 050	70 260	94,9%
Bruttó közületi vevőállomány (Üzletek)	10 155	7 401	72,9%
Elszámolt értékvesztés közület (Üzletek)	0	1 703	
Üzlet vevőállomány	10 155	5 698	56,1%
Bruttó intézmény karbantartási vevőállománya	51 117	56 912	111,3%
Ebből átalánydíjas Profi Komfort	8 914	40 733	457,0%
Ebből vállalkozási munkák	16 680	10 237	61,4%
Elszámolt értékvesztés intézmény karbantartás	0	0	
Intézmény karbantartás vevőállomány	51 117	56 912	111,3%
Bruttó vevőállomány vagyonkezelésbe vett földterületekre	2 795	2 970	106,3%
Elszámolt értékvesztés vagyonkezelésbe vett földterületek	275	513	186,5%
Vagyonkezelésbe vett földterületek vevőállománya	2 520	2 457	97,5%
Bruttó vevőállomány önkormányzat részére végzett lakásfelújításokra	1 432	2 520	176,0%
Elszámolt értékvesztés Önkormányzat részére végzett lakásfelújítások	0	0	
Önkormányzat részére végzett lakásfelújítások vevőállománya	1 432	2 520	176,0%
Bruttó vevőállomány egyéb tevékenység esetén	3 594	8 379	233,1%
Ebből Társasházaknak számlázott közös költség	362	355	98,1%
Ebből KMJV. Önkormányzatnak számlázott	2 307	7 789	337,6%
Ebből egyéb számlák	1 287	235	18,3%
Elszámolt értékvesztés	0	0	
Egyéb tevékenység vevőállománya	3 594	8 379	233,1%
Bruttó vevőállomány összesen	159 025	174 519	109,7%
Elszámolt értékvesztés összesen	16 432	28 293	172,2%
Mérleg szerinti vevőállomány összesen	142 593	146 226	102,5%

A 2015. évi vevőállomány kis mértékű, 2,5% pontos emelkedést mutat.

- Kedvezően alakul 2015. évben a nettó **lakossági vevőállomány**, melynek összegében 5,1% pontos csökkenés következett be a bázishoz képest. 2015. évtől a részes házak lakói részére az almérők alapján fogyasztott víz- és csatornadíj, kezelés, üzemeltetés címén kiszámlázott igénybevett szolgáltatások díja a lakossági vevőállományban kerül kimutatásra.

- Igen kedvezően alakult az **üzletek kintlévőség-állományának** változása. A csökkenés legfőbb oka a szigorú lejárárend lefektetése, következetes betartása.
- **Intézménykarbantartási vevőállomány** 11,3% ponttal emelkedett 2014. évhez képest. Kedvezőtlenül hatott az átalánydíjas karbantartási feladatok ellátásához kapcsolódó kintlévőség állomány bázis időszakhoz képest 31 819 E Ft-os növekedése. Ebből a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ 2015. áprilisa óta halmozódó ki nem fizetett számláinak értéke záró állományként 22 418 E Ft-ot tesz ki. A fizetési szándékot jelzi, hogy tartozásuk egyharmadát a mérlegkészítés időpontjáig rendezték.
- **A vagyongezelésbe vett földterületek** nettó kintlévőség állománya 2,5 % ponttal csökkent.
- A 2015. évi összes vevőállományból csekély arányt képvisel az **önkormányzat** részére végzett felújítási munkálatok, valamint az **egyéb tevékenység** kintlévőségének összege.
- 2015. évben a vevőállományára elszámolt **értékvesztés** 11 861 E Ft, mely a 2014. évben elszámolt értékvesztésnek közel háromszorosa.

A mérlegben szereplő követelések egyeztetése az egyenlegközlők kiküldésével megtörtént.

Egyéb követeléseként 7 315 E Ft-ot tartunk nyilván.

Ebből a Társasház felújítási alapba fizetett összeg 4 945 E Ft, az átsorolt rövidlejáratú kölcsön értéke 157 E Ft, adott előleg értéke 191 E Ft, munkavállalóknak adott előleg értéke 33 E Ft, társasági adó túlfizetés értéke 588 E Ft, innovációs hozzájárulás túlfizetés értéke 103 E Ft és a helyi iparüzési adó túlfizetés értéke 1 298 E Ft.

A pénzeszközök fordulónapi értéke 92 143 E Ft, az előző évi értéknek a 73,4 %-a. A pénzeszközök értéke kedvező mértékűnek mondható. A keletkezett pénzeszköz egyrészt fedezetet nyújt a napi üzemmenet finanszírozására, továbbá 63 098 E Ft összegben szükséges a Téglás u. 5. sz. alatti B-C lépcsőház beruházás önrészenek biztosítása saját forrásból 2016. I. negyedévében.

Az **aktív időbeli elhatárolások** értéke 25 276 E Ft. Az adatok részletezését a **3/a. számú táblázat** tartalmazza. Ezen a soron szerepel a bevételek aktív időbeli elhatárolása 24 804 E Ft értékben, illetve a költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása 472 E Ft értékben.

Források, passzívák

A **saját tőke** növekedése 2,4 %-os, 1 034 773 E Ft -ról 1 059 139 E Ft -ra emelkedett.

A **jegyzett tőke** 778 990 E Ft, mely nem változott az előző évihez képest.

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 2015. december 31-éig tartó időszakának kumulált adózott eredményei szerepelnek, csökkentve a 2015. évben képzett lekötött tartalék összegével. Az eredménytartalék 2015. december 31-én 172 496 E Ft.

A **lekötött tartalék** 55 768 E Ft, mely az uniós támogatásból finanszírozott „Szabadság tér és környezetének funkcióbővítő városrehabilitációja” című részben a Kéttemplomköz felújítását célzó projekt, valamint a vagyongezelésbe kapott ingatlanok miatt képezte társaságunk a

kötelezettségek fedezetét jelentő tartalékot a Számviteli törvény 38. §. (2) c) pontja és az Mőtv 109.§ (6) bekezdés előírásainak megfelelően.

A mérleg szerinti eredmény: 24 366 E Ft.

Kötelezettségek: értéke az előző évhez képest stagnálást mutat, értéke 554 714 E Ft.

A hosszú lejáratú kötelezettségek állománya 368 229 E Ft, 8,9 %-kal, 30 052 E Ft-tal emelkedett a bázishoz képest. A Téglás u. 5. sz. alatti ingatlan „B és C lépcsőházában 40 db lakás kialakítása” fejlesztés finanszírozásához 34 290 E Ft értékben történt meg hitel felvétele a 2014. évben megkötött hitelszerződésben foglaltaknak megfelelően. Átsorolásra került a rövidlejáratú hitelek közé a 2016. évben esedékes tőketörlesztés összege 25 800 E Ft értékben. A hosszú lejáratú kötelezettségek másik összetevője a vagyongazdálkodásra átadott földterületek értéke 222 319 E Ft értékben. 2015. évben fentiekén túlmenően bővült a vagyonkezelésbe átadott ingatlanok értéke 9 104 E Ft-tal. Ennek hatására az önkormányzattal szemben nyilvántartott vagyonkezelési kötelezettség 7,7%-kal növekedett.

adatok E Ft-ban				
Megnevezés	Előző év 2014.	Összetétel %	Tárgy év 2015.	Összetétel %
I. Hátrasorolt kötelezettségek				
Beruházási és fejlesztési hitelek	115 804	21,0%	124 294	22,41%
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	222 373	40,42%	239 535	43,18%
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	338 177	61,47%	363 829	65,59%
Rövid lejáratú kölcsönök				
Rövid lejáratú hitelek			25 800	4,65%
Vevőktől kapott előlegek	3 000	0,5%		
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	122 325	22,24%	49 028	8,84%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	86 638	15,75%	116 057	20,92%
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	211 963	38,53%	190 885	34,41%
Kötelezettségek összesen :	550 140	100,00%	554 714	100,0%

Hátrasorolt kötelezettséggel társaságunk nem rendelkezik.

Hosszú lejáratú kötelezettségként egyrészt a Téglás u. 5. A-B-C lépcsőház építésére felvett kölcsön összegét, másrészt a Számviteli törvény 23.§ (2), 42§ (5) bekezdése alapján vagyonkezelésbe vett ingatlanokat mutatjuk ki, melyek a kötelezettségek 70,2%-át jelentik. A Téglás u. 5. és a Petőfi S. u. 18-20. lakások éven túli biztosítéka 8 112 E Ft értékben szerepel a mérlegben.

Rövid lejáratú kötelezettségek teszik ki a kötelezettségek 34,4 %-át.

Rövid lejáratú hitelek összege 25 800 E Ft, a beruházási hitel törlesztése 2016. április 26-ától negyedévente esedékes.

A **szállítói kötelezettségek** értéke 49 028 E Ft, mely 40,1 %-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 fizetési határidőn túli, rendezetlen szállítói tartozása nincs.

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

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2014.	Megoszlás %-ban	2015.	Megoszlás %-ban
Raiffeisen bank egyenlege	178	0%	0	
ÁFA kötelezettség	12 493	14%	33 076	28%
Munkabér, és bérből levont egyéb kötelezettségek	35	0%	0	
XII. havi munkabér munkavállalók részére	12 780	15%	13 518	12%
Munkabér után fizetendő adók, járulékok	17 929	20%	15 825	14%
Egyéb adók	1 332	2%	5 203	4%
Bérbe adott üzletek által fizetett biztosíték	26 719	31%	32 044	28%
Lakásbérlet által fizetett óvadék	10 938	13%	12 709	11%
Egyéb kötelezettség	1 436	2%	3 682	3%
Lízing évközi törlesztő részlete	2 798	3%	0	
Összesen:	86 638	100,00%	116 057	100,00%

Cégünk adó és egyéb fizetési kötelezettségeit folyamatosan, határidőre teljesíti. Adó- és egyéb köztartozása társaságunknak nincs. Társaságunk évente 16 féle adó címen mintegy 217 968 E Ft-ot fizet be a központi költségvetésbe, míg a befizetett helyi adó összege 23 254 E Ft. A Kft-nek 2015. év végén lejárt köztartozása nem volt. A társaságnak garanciális és környezetvédelmi kötelezettsége sincs. Jelzálogjog joggal terhelt a Csányi J. krt 14. szám alatti székház, valamint a Téglás u. 5. szám alatti ingatlan a hitel felvétele miatt. A Kft. vezetése 2015-ben sem vállalt kezességet, vagy más, nem említett kötelezettséget.

Passzív időbeli elhatárolás

A **passzív időbeli elhatárolások** állománya 152 118 E Ft. Az adatok részletezését a **3/b. sz. táblázat** tartalmazza.

Az elhatárolt bevételek között szerepel 2015. december 31-én 15 960 E Ft. Ráfordítások passzív elhatárolásként szerepel 35 608 E Ft. A halasztott bevétel soron nyilvántartott érték 100 550 E Ft, mely a beruházásokra elnyert pályázati támogatások későbbi évekre elhatárolt összege. Ennek bevételként történő elszámolása a beszerzett eszközök értékcsökkenésével arányosan történik meg.

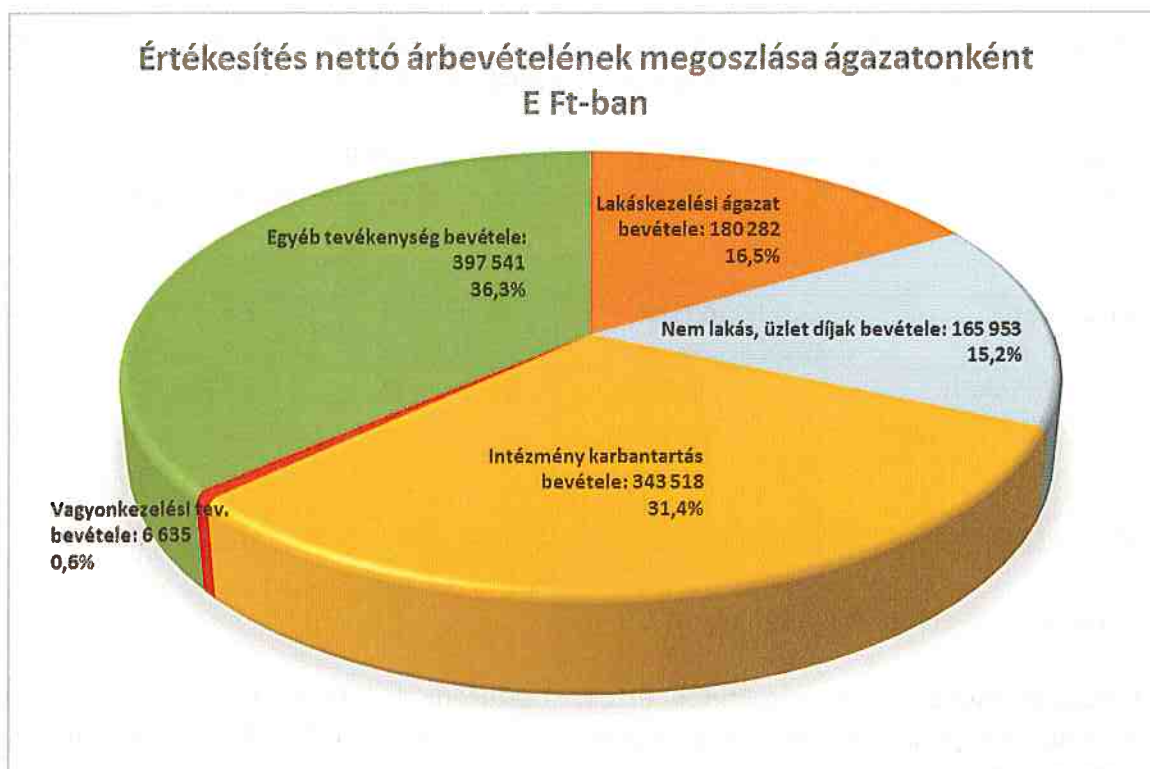
Halasztott bevételként elhatárolt támogatások:

DAOP-5.1.2/C-09-2f-2011-0001 „Megyei Jogú Városok Városrehabilitációs témájú kiemelt projektjavaslataihoz” elnevezésű Rákóczi út 18., 20., 26. szám alatti üzletek felújításához kapcsolódó támogatás: 2014. évi nyitó 45 802 E Ft-ból 957 E Ft értékcsökkenés elszámolására került sor, így a mérleg fordulónapi érték: 44 845 E Ft.

DAOP-5.2/C-14-k2-2014-0001 „Szabadság tér és környezetének funkcióbővítő városrehabilitációja” című támogatás kapcsán a Kéttemplom köz ületeinek tető- és portálcseréje valósult meg. A projekt részérték 56 361 E Ft-ból 656 E Ft értékcsökkenés elszámolására került sor, így a mérleg fordulónapi érték: 55 705 E Ft.

Eredménykimutatáshoz kapcsolódó adatok, kiegészítések

- I. Az értékesítés nettó árbevétele 2015-ben 982 974 E Ft, ez az előző évi 94 %-a. 2015-ben a cég összes bevétele (nettó árbevétel, egyéb, pénzügyi és rendkívüli bevételek) 1 096 550 E Ft. A nettó árbevétel 1 093 929 E Ft, melyből 16,5 %-a lakás ágazat, 15,2 %-a üzlet ágazat, 31,4 %-a intézmény karbantartás, 36,3 % egyéb tevékenység (társasház kezelés, homokbányai lakások bérbeadása, fűtés-melegvíz szolgáltatása, egyéb ingatlanok bérbeadása), 0,6 % vagyonkezelési tevékenység. Mind a bázisévben, mind a tárgy évben az önkormányzati oktatási és kulturális intézmények épületeinek nagy összegű felújítási, kivitelezési munkáiból, valamint az apportba kapott ingatlanok értékesítéséből is realizáltunk bevételt.



- II. Aktivált saját teljesítmények értéke: 19 871 E Ft, saját kivitelezésben előállított eszközök értéke 2 259 E Ft, az értékesítési célból kapott ingatlanok készletértékének változásaként kimutatott összeg 2015. évben 17 612 E Ft.

III. Egyéb bevételek:

Az egyéb bevételek értéke 2015. évben **110 955 E Ft** volt.

Értékesített tárgyi eszközök bevétele:	92 391 E Ft
Üzleti évhez kapcsolódó egyéb bevételek:	11 922 E Ft
Törölt építményadók bevétele:	4 309 E Ft
Káreseménnyel kapcsolatos bevételek:	3 752 E Ft
Késedelmi kamat címén kapott összeg:	559 E Ft
Végrehajtás, lakáskiürítés, fizetési meghagyás megtérült értéke:	2 900 E Ft
Bogács idegenforgalmi adó bevétele:	205 E Ft
Munkaerőpiaci támogatás:	3 043 E Ft
Működési támogatás lakásüzemeltetés kibővülő feladatai miatt:	3 595 E Ft

IV. Anyagjellegű ráfordítások összege: **634 452 E Ft**, ez 4,3 %-kal kevesebb a 2014. évi értéknél. Legfőbb tétele 396 717 E Ft értékben az igénybevett szolgáltatások értéke, mely tartalmazza az intézmények felújítási feladatainak ellátásához igénybevett szolgáltatásokat.

V. Személyi jellegű ráfordítások: a bérköltség 246 651 E Ft, a személyi jellegű egyéb kifizetés 20 885 E Ft és a bérjárulékok 71 190 E Ft együttes összege. A személyi jellegű ráfordítások összértéke a bázisértékhez képest 4,3 %-kal növekedett.

VI. Értékcsökkenési leírás: összege 33 271 E Ft, ez az előző évi szintnek 122,9 %-a. Az amortizáció alapja a tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értéke.

VII. Egyéb ráfordítások: összege 75 831 E Ft, bázisévben 48 373 E Ft volt. Jelentős összegben, 11 861 E Ft értékben került sor értékvesztés elszámolására.

Megnevezés	Nyitó érték 2014. december 31.	Növekedés 2015. évben	Záró érték 2015. december 31.
Vevőkövetelésre elszámolt értékvesztés	16 432 E Ft	11 861 E Ft	28 293 E Ft

A) Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye: 31 520 E Ft, 2014. évben 110 876 E Ft volt.

B) Pénzügyi műveletek eredménye: - 4 176 E Ft.

Pénzügyi műveletek bevételeinek értéke összesen: 1 009 E Ft. Az év folyamán felszabaduló pénzeszközök 1-3. hónapokra lekötött bankbetéteiből realizált kamatot tartalmazza.

Pénzügyi műveletek ráfordításainak értéke: 5 185 E Ft. Ebből a Téglás u. 5. sz. alatt 20 db lakás felépítéséhez igénybevett hitel után fizetendő kamat mértéke 3 513 E Ft, a 2015. évben lezáródó lízingszerződésekhez kapcsolódó pénzügyi ráfordítások értéke 1 672 E Ft.

C) A szokásos vállalkozási eredmény 27 344 E Ft.

X. Rendkívüli bevétel: 1 612 E Ft.

Rendkívüli bevétel összege a DAOP által kiírt pályázatokon a beruházásainkra elnyert támogatások tárgyévi értékcsökkenéssel arányos része. A Rákóczi út felújítása projekt értékcsökkenésének elszámolása miatt nyilvántartott érték 956 E Ft, a Kéttemplomköz projekt értékcsökkenésének elszámolása miatt nyilvántartott érték 656 E Ft.

XI. Rendkívüli ráfordítás: 357 E Ft.

Az alapítványi támogatásokra átadott tételeket tartalmazza. Értéküket a Társasági adó törvény szerint vettük figyelembe a társasági adóalap meghatározásakor.

D) Rendkívüli eredmény: A rendkívüli bevételek és a rendkívüli ráfordítások egyenlege 1 255 E Ft.

E) Adózás előtti eredmény: 28 599 E Ft.

XII. Adófizetési kötelezettség: 4 233 E Ft, a 4. sz. táblázat tartalmazza az adóalapot és az adófizetési kötelezettséget módosító tételeket.

F) Adózott eredmény: a Kft adózott eredménye 2015. évben 24 366 E Ft.

G) Mérleg szerinti eredmény: 2015. évben 24 366 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.

2015. évben 33 338 E Ft pénzeszköz csökkenés következett be a bázis év december 31-i állományához képest.

A működési cash flow értéke 2015. évben -20 830 E Ft volt. Az előző év időszakában a Kft. kiemelkedő eredményt realizált, melynek hatására pozitív cash-flow termelésére volt képes. A 2015 évi szokásos tevékenységből származó kedvezőtlen pénzeszköz változás legfőbb oka, hogy a bázis időszakhoz képest a korrigált adózás eredmény több, mint negyedére csökkent. Kedvezőtlenül hatott továbbá a pénzállományra a szállítói tartozások fokozott mértékű rendezése.

A befektetési cash flow értéke 2015-ben -98 634 E Ft, 92 391 E Ft értékben gyakorolt kedvező hatást a pénzállományra az év során a befektetett eszköz eladása, csökkentőleg hatott ugyanakkor a 191 025 E Ft értékű befektetett eszköz beszerzés.

A finanszírozási cash flow értéke 2015. évben 86 126 E Ft értékben növelte a pénzeszközt. Finanszírozási források túlnyomórészt a finanszírozás területéről származnak, jelentős mértékű idegen források bevonására került sor 34 290 E Ft hitel felvételével, valamint jelentős mértékű 54 748 E Ft támogatás elszámolására került sor. 3 055 E Ft pénzeszköz csökkenést okozott a lezárult lízing szerződésekhez kapcsolódó végtörlesztés.

III. A tájékoztató jellegű kiegészítések

Létszámhelyzet

adatok Ft-ban

Megnevezés	Átlagos stat. állományi létszám (fő)	Bérfizetés (bruttó)	Személyi jell. kifizetés
	2015. év	2015. év	2015. év
Főállású teljes munkaidős foglalkoztatás			
Fizikai	48	103 112 454	7 916 543
Szellemi	38	117 601 991	11 776 785
Főállású nem teljes munkaidős foglalkoztatás			
Fizikai	4	5 216 319	458 658
Szellemi	2	2 614 287	307 555
További munkaviszonyban állók	2	1 836 100	271 555
Állományba nem tartozók (FB tag, megbízási jogviszony) Nyugdíjas		4 115 664	153 452
Foglalkoztatottak összesen	94	234 496 815	20 884 548

A kifizetés és a költségelszámolás időbeli eltérése miatt a mérleg szerinti bérköltség 246 651 E Ft. Az éves átlagos statisztikai állományi létszám 2014. évben 92 fő, 2015-ben 94 fő volt. Az előző évhez viszonyítva az átlagos statisztikai állományi létszám 2 fővel emelkedett. A statisztikai létszám összetétele: 55 %-a fizikai dolgozó, 45 %-a szellemi foglalkozású.

A vezető tisztségviselők, a felügyelő bizottság és a könyvvizsgáló üzleti évi járandóságainak összege:

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

2015. évi környezetvédelmi információk

A Kft 2015. 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 egység	Nyitó készlet	Növekedés	Csökkenés	Záró készlet
Kommunális hulladék	liter	0	63 440	63 440	0

A 2014. évi bázis értékhez képest a csökkenést az ürítések számának csökkenése okozta: az előző évben *8 hónapban* volt havi 5 és *4 hónapban* havi 6 ürítés, míg a tárgy évben *8 hónapban* volt havi 4 és *4 hónapban* havi 5 ürítés.

A környezetvédelemmel kapcsolatosan felmerült költségek

Veszélyes és kommunális hulladék szállítási költség 2015. évben 1 138 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 2015. 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.
- A cégnek kapcsolt vállalkozással szembeni hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.
- Kft-nél kutatás és kísérleti fejlesztés tárgy évi költségei nem merültek fel.

Összegzés

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

A társaságnál 2015-ben is biztosított volt a törvényes működés minden feltétele. Számottevő 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. 2015. évi gazdálkodásáról és az érvényesülő tendenciákról.

Kecskemét, 2016. február 15.



Minda Imre László
ügyvezető igazgató



Táblázatok
a 2015. évi kiegészítő melléklethez

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

Vagyoni helyzet, tőke struktúra, likviditás alakulását jelző mutatók

Sorsz.	Mutató megnevezése	Számítás módja	2014.		2015.		Változás	Értékelése
1.	Tőke hatékonyság (ROE)	<u>Adózott eredmény</u> <u>Saját tőke</u>	105 103	10,2%	24 366	2,3%	22,5%	csökkent
			1 034 773		1 059 139			
2.	Eszköz hatékonyság (ROA)	<u>Adózás előtti eredmény</u> <u>Eszközök összesen</u>	113 210	6,8%	28 599	1,6%	23,8%	csökkent
			1 661 422		1 765 971			
3.	EBITDA	<u>Üzemi eredmény+écs</u>	137 942		64 791		47,0%	csökkent
4.	Saját tőke növekedési mutató	<u>Saját tőke</u> <u>Jegyzett tőke</u>	1 034 773	132,8%	1 059 139	136,0%	102,4%	emelkedett
			778 990		778 990			
5.	Tőke szerkezet	<u>Időgen tőke</u> <u>Összes forrás</u>	550 140	33,1%	554 714	31,4%	94,9%	kedvezően csökkent
			1 661 422		1 765 971			
6.	Élőmunka termelékenység	<u>Nettó árbevétel</u> <u>Létszám</u>	1 045 719	11 367	982 974	10 457	92,0%	kissé romlott
			92		94			
7.	Likviditási gyorsráta mutató	<u>Likvid pénzeszközök</u> <u>Rövidlejáratú kötelezettségek</u>	125 481	59,2%	92 143	49,4%	83,4%	kissé romlott
			211 963		186 485			
8.	Adósságfedezeti mutató	<u>Követelések</u> <u>Rövidlejáratú kötelezettségek</u>	146 667	69,2%	153 541	82,3%	118,9%	jelentősen javult
			211 963		186 485			

adatok E Ft-ban

Tárgyi eszközök, immateriális javak állományváltozása

2015. év

Mérleg 05-11-12-13-14. sora

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Nyitó állomány 2015.01.01	Állománynövekedés		Állománycsökkenés		Záró állomány 2015.12.31.
		Aktiválás tárgyévi ÉCS	Egyéb növ. beflen. term.	Értékesítés kivezetés	Egyéb	
Bruttó érték						
Immateriális javak	9 775	2 716		654	665	11 172
Ingatlanok	858 834	66 226		26 055	2 275	896 730
Apportba kapott ingatlanok	26 700					26 700
Téglás A lépcsőház	211 631					211 631
Vagyonkezelésbe átvett földterület	222 116	208		5		222 319
Vagyonkezelésbe átvett ingatlan		11 801	2 029			13 830
Műszaki gépek, berendezések	71 107	854		636	2 790	68 535
Egyéb berendezések, felszerelések	42 948	9 446		1 066	3 665	47 663
Beruházások	75 843		110 382		915	185 310
Bruttó érték összesen	1 518 954	91 251	112 411	28 416	10 310	1 683 890
Elszámolt értékcsökkenés						
Immateriális javak	9 246	721	32	686	665	8 648
Ingatlanok	168 127	13 587	7 715	7 182	2 570	179 677
Apportba kapott ingatlanok	393	1 222		3 083		-1 468
Téglás A lépcsőház	353	4 236				4 589
Vagyonkezelésbe átvett ingatlan		2 761	1			2 762
Műszaki gépek, berendezések	55 322	4 657	143	778	2 750	56 594
Egyéb berendezések, felszerelések	34 420	6 087	389	1 222	3 608	36 066
Beruházások	0					0
Értékcsökkenés összesen	267 861	33 271	8 280	12 951	9 593	286 868
Nettó érték						
Immateriális javak	530	1 995	-32	-32	0	2 524
Ingatlanok	690 707	52 639	-7 715	18 873	-295	717 053
Apportba kapott ingatlanok	26 307	-1 222		-3 083		28 168
Téglás A lépcsőház	211 278	-4 236				207 042
Vagyonkezelésbe átvett földterület	222 116					222 319
Vagyonkezelésbe átvett ingatlan		9 040	2 028			11 068
Műszaki gépek, berendezések	15 785	-3 803	-143	-142	40	11 941
Egyéb berendezések, felszerelések	8 528	3 359	-389	-156	57	11 597
Beruházások	75 843		110 382		915	185 310
Nettó érték összesen	1 251 094	57 772	104 131	15 460	717	1 397 022

Aktív időbeli elhatárolás
2015. December 31-én
Mérleg 44. sor

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Összeg		Index %-ban bázishoz
	2014. év tény	2015. év tény	
Áramdíj, bérleti díj, gázdíj, szolgáltatási díj	1 023		
Homlokzat felújítás	275		
Homokbányai üres lakások fűtéselszámolása	426		
Intézmények átalánydíjas karbantartási díja (2 hónap)	21 301	21 645	101,6%
Talajterhelési díj	189		
Karbantartás		100	
Apákat megillető pótszabadság		47	
Közfoglalkoztatottak támogatása		205	
Vagyonkezelési tevékenység II.-IV. negyedév		2 807	
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	23 214	24 804	106,8%
Előfizetési díjak	302	292	96,7%
Domain fenntartási díj	12		
Bérleti díj beszámítása	14		
Biztosítások		180	
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	328	472	143,9%
Aktív időbeli elhatárolás összege	23 542	25 276	107,4%

3/b. sz. táblázat

Passzív időbeli elhatárolás
2015. December 31-én
Mérleg 83. sor

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Összeg		Index %-ban bázishoz
	2014. év tény	2015. év tény	
Költségalapú bérlakások lakbér elhatárolása	7 794	12 030	154,3%
Téglás u.5.bérbeadása során egyösszegű befizetések	1 800	3 930	218,3%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	9 594	15 960	166,4%
Áram számlák	1 039	892	85,9%
Vízdíj	1 440	2 733	189,8%
Gázdíj	1 632	4 261	261,1%
Közös költség	325	310	95,4%
Postaköltség	160	283	176,9%
Takarítás díja	1 152	1 252	108,7%
Gondnoki feladat, ügyintézés díja	1 103	132	12,0%
Kiküldetés	198		
Vagyonkezelési tevékenység díja		450	
Adatfeldolgozás, másolás	47	70	148,9%
Bérleti díj	76		
Ügyvédi díj	1 175	1 275	108,5%
Biztonsági szolgálat díja	1 283	1 238	96,5%
Munkavédelmi szolg.	35	90	257,1%
Karbantartási költség	718	339	47,2%
Telefon, internet, LIBRA használat	296	308	104,1%
Vagyongazdálkodási modul		882	
Könyvvizsgálat díja		340	
Homokbánya lakbér	4 651	4 393	94,5%
Műszaki vezetés		661	
Visszterhes vagyonátruh.illeték Bocskai 17.garázs		80	
Prémium + járulék	5 783	15 619	270,1%
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	21 113	35 608	168,7%
Rákóczi 18,20,26 projekt	45 802	44 845	97,9%
Kéttemplomköz projekt		55 705	
Halasztott bevételek	45 802	100 550	219,5%
Passzív időbeli elhatárolások összesen	76 509	152 118	198,8%

**Társasági adó elszámolása
2015. év**

adatok E Ft-ban

Adózás előtti eredmény: 28 599

Adóalapot módosító tételek**1.) Csökkentő tételek**

Társasági adótörvény szerinti értékcsökkenési leírás, eszközkivezetés	53 675
Terven felüli értékcsökkenés	1 738
Korábbi évekre törölt építmény adók 2012-2014.	2 068
Adomány igazolt összege	6
Csökkentő tételek összesen	57 487

2.) Növelő tételek

Sztv. alapján elszámolt értékcsökkenési leírás, eszközkivezetés	52 376
Terven felüli értékcsökkenés	1 738
Értékvesztés (vevőkövetelésre)	11 861
Korábbi évekre kivetett építmény adók 2010-2011.	3 806
Adóhatóság, TB szerv által kiszabott bírság, pótdíj	33
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költség (elévült követelés, bíróság előtt nem érvényesített követelés)	1 402
Növelő tételek összesen	71 216

Társasági adóalap 42 328

Társasági adófizetési kötelezettség alapja 10 %-os sáv	4 233
Társasági adófizetési kötelezettség	4 233
Befizetett előlegek	4 821
TAO Túlfiz.	-588
Adózott eredmény	24 366

Cash flow kimutatás
2015. év

Adatok E Ft-ban

Megnevezés	2014. év Tény	2015. év Tény
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow 1-13. sorok)	51 006	-20 830
1. Korrigált adózás előtti eredmény ±	113 210	28 599
2. Elszámolt amortizáció, és egyéb állományváltozás +	27 066	33 271
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás vevő ±	4 537	11 861
4. Céltartalék-képzés és felhasználási különbözete ±		
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-65 380	-70 612
6. Szállítói kötelezettség változása ±	34 104	-73 297
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-31 448	55 948
8. Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-4 945	20 861
9. Vevőkövetelés változása ±	-10 851	-15 494
10. Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélkül) ±	-8 118	-6 000
11. Aktív időbeli elhatárolások változása ±	938	-1 734
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-8 107	-4 233
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (14-16. sorok)	-76 896	-98 634
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-156 097	-191 025
15. Befektetett eszközök eladása +	79 201	92 391
16. Kapott osztalék, részesedés +		
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (Finanszírozási cash-flow 17-27. sorok)	113 026	86 126
17. Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás) +		
18. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele +		
19. Hitel és kölcsön felvétele +	115 804	34 290
20. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, átsorolás +	172	143
21. Véglegesen kapott pénzeszköz +		54 748
22. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőke szállítás) -		
23. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
24. Hitel és kölcsön törlesztés, visszafizetés -	-2 950	-3 055
25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
26. Véglegesen átadott pénzeszköz -		
27. Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±		
IV. Pénzeszközök változása (± I. ± II. ± III. sorok)	87 136	-33 338

ÜZLETI JELENTÉS

a

Társaság 2015. évi tevékenységéről

Az Üzleti Jelentés kötelező tartalmát a 2000. évi C. törvény a számvitelről 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 évben 1440 önkormányzati lakás, 94 üzlet és garázs kezelését, valamint 41 társasházban közel 1424 (albetét) lakás, üzlet, iroda, valamint garázs közös képviselőjét láttuk el.

2015. egyik legjelentősebb változása, hogy 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 november, december havi feladatok ellátásának ellentételezésére. A megváltozott feladatkörnek megfelelően a lakáshasznosítási javaslat kidolgozása 2015. év végén vette kezdetét.

A saját tulajdonú lakáskezelés kapcsán 20 db lakás bérbeadása, üzemeltetése, parkoló bérbeadása megtörtént, valamint társaságunk 2015. évben folytatta 40 db lakás felújítási munkáit, melyek hasznosítására a tárgyév végén egyedi konstrukciójú szerződést kötött.

2015. évben megkezdett 40 db lakás kivitelezési munkáinak kezdete időben elhúzódott, mivel az első közbeszerzési eljárás sikertelenül zárult. Cégünknek a közbeszerzési törvény előírásai alapján a 150 000 000 Ft-ot meghaladó építési beruházás miatt ugyanis nyílt közbeszerzési eljárás

keretében kell kiválasztani a kivitelezőt. A nyilvános kihirdetés megtörtént, a szerződéskötési moratórium ideje alatt a többi ajánlattevő észrevételt nem tett, így a szerződés megkötésére 2015. október 15-én került sor, a kivitelezés megkezdése azonban a korábban tervezetthez képest 2 hónapos késéssel indult meg.

A nyertes kivitelező határidőre, megfelelő minőségben végzi a felújítási munkákat, melynek fordulónapi (december 31-i) készültségi foka 65%.

Jelentős feladatunk az **intézménykarbantartási ágazaton** belül a közbeszerzési eljárás keretében elnyert 13 önkormányzati intézmény 146 telephelyének karbantartási tevékenysége, amelyet – a 2016. augusztus 31-én lejáró – konzorciumi együttműködés keretében végzünk. Fontos feladatunk volt 2015-ben is az önkormányzati épületek állagmegóvása, felújítása. Az intézménykarbantartási részleg kivitelezési megbízás keretében közel 30 önkormányzati intézménynél végezte el a nyári felújítási munkákat.

A tárgy évben elláttuk az önkormányzati beépítetlen földterületek és a külterületi mezőgazdasági ingatlanok, valamint 2015. július 1. napjától 2 iroda **vagyonkezelői feladatait** a 20326-5/2015. számú vagyonkezelői szerződésnek megfelelően. Társaságunk 2015. I. negyedévében elkészítette a vagyonkonceptiót, melyet a közgyűlés elfogadott.

A nem lakás, üzletvagyon ágazat 2015. évi tevékenysége esetén sikerként értékelhető, hogy az egyik nagy négyzetméterű – hosszabb ideje üresen álló – belvárosi, frekventált helyen lévő üzlethelyiséget 2015. I. negyedévében sikerült funkcióváltás nélkül 5 évre kiadni. Továbbá megállapodásra került sor egy másik városközpontban lévő helyiség bérbeadására, oly módon, hogy azt a bérlő saját pénzügyi forrásból felújítja, melyből a bérbeadói elismert rész a bérleti díjban kompenzálásra kerül. A Kft. számára több szempontból is előnyös az ingatlan ilyen konstrukcióban történő hasznosítása. Egyrészt likvid pénzeszköz kímélő megoldás, másrészt megakadályozza az épület állagának további romlását, továbbá a felújítást követően jelentősen emelkedik a bérlemény forgalmi értéke.

2014. évhez hasonlóan 2015-ben is **egyéb város rehabilitációs feladatok** végrehajtásában, megvalósításában is részt vett társaságunk. A DAOP-5.2/C-14-k2-2014-0001 „Szabadság tér és környezetének funkcióbővítő városrehabilitációja” című támogatás keretében a Kéttemplom köz ületeinek tető és portálcseréje, valamint 1 üzlet felújítása valósult meg a projekt összköltségéből 56 M Ft értékben.

Bevételek alakulása

A társaság 2015. évi tevékenységének összes bevétele 1 096 550 E Ft.

Az előző évhez viszonyítva az értékesítés nettó árbevétele 6 % ponttal csökkent 982 974 E Ft-ra, egyéb bevételek értéke stagnáló, 110 955 E Ft.

Összességében a **nem lakás, üzlet vagyon ágazat** bevételei a bázis időszakban realizált értékhez képest csupán 2,5 %-ban maradtak el. Bevezetésre került az új „Üzletvagyon bérbeadásának számlázási és díjbeszedési ügyrend folyamatának szabályozásáról” szóló eljárás rend, melynek pozitív hatásait – 2015. októberi bevezetését követően – leghamarabb a kintlévőség kezelésre gyakorolta.

Egyéb tevékenység ágazat fő bevételét egyrészt a 2015. februárjában a Mátis u. 12. szám alatti ingatlan értékesítése, másrészt az egyéb közvetített szolgáltatásokból származó bevétel alkotja.

A vagyonkezelési tevékenység bevételei elmaradtak mind a 2014. évi bázis, mind a 2015. évi tervhez képest, ennek oka a 2014. évi IV. negyedéves elszámolás 2015. májusában végzett módosítása, amely 2015. évben fejti ki hatását.

Az intézménykarbantartási tevékenység árbevétele csökkenést mutat, - annak ellenére, hogy az önkormányzati költségvetési szerveknél sor került a felújítási munkák keretében nyílászáró cserére,

tornacsarnok felújításra, tetőcserére, kazán felújításra, festési, vakolási munkákra, vizesblokk felújítására 141 M Ft értékben - a bázishoz képest azonban ez kisebb összegű megbízást jelent. Az **önkormányzati lakáskezelési ágazat** bevételei, ráfordításai a tervnek megfelelően alakultak, a közfeladat ellátási tevékenységet magában foglaló ágazat veszteséget realizált. A feladatok hatékonyabb, minőségibb ellátásához, a halaszthatatlan állagmegóvó, tervszerű megelőző karbantartási munkák, valamint a nagyobb értékű felújítások kivitelezéséhez célszerűnek tűnik a bérleti díjak emelése, 2016. évi újra strukturálása. A **saját tulajdonú lakáskezelési ágazat** tervteljesítése a bevételi tervezetthez képest 1 911 E Ft elmaradást mutat, melynek legfőbb oka, hogy a – nagy érdeklődésre tekintettel – a tervezetthez képest közel egy hónappal később végződött a bérlők kiválasztása és így a lakások bérbeadása is későbbi időpontra tolódott.

A gazdálkodás eredményessége

A KIK-FOR Kft. 2015. évi gazdálkodásának eredményessége megfelelő, az adózás előtti eredmény 28 599 E Ft. Társaságunk által végzett tevékenységek, ágazatok eredménye változatos képet mutat, a körütekintő gazdálkodás ellenére. Az ágazatok eredményét vizsgálva megállapítható, hogy a nem lakás, üzletvagyon és az egyéb tevékenység ágazat nyeresége kiemelkedő.

2014. évhez képest 2015-ben a **nem lakás, üzlet vagyon ágazat** eredményessége 86,9 %-kal 38 453 E Ft-ra növekedett, ennek fő oka, hogy az egyes ágazathoz rendelt személyi jellegű ráfordítások felülvizsgálatát követően az eddig az ágazathoz közvetlenül rendelt költségek a közvetett költségek közé átcsoportosításra kerültek.

Az **egyéb tevékenységekből** származó bevételek eredményében realizálódott az értékesített tárgyi eszköz, apport ingatlanok nyeresége. Az egyéb ágazat eredménye 42 408 E Ft.

A vagyonkezelési tevékenység, az intézménykarbantartás, a Téglás saját tulajdonú lakáskezelés, az önkormányzati lakáskezelési ágazat a tárgyévet veszteséggel zárta.

Vagyonkezelési tevékenység a haszonbérbeadás bevételei, felmerülő költségei vizsgálata alapján megállapítható, hogy az ágazat 2015. évi bevételei az igénybevett szolgáltatásokra biztosítanak fedezetet. Társaságunk vagyonkezelési ágazata bővült, a vagyonkezelt ingatlanok értéke 2015. év végre 231 424 E Ft-ra emelkedett a 2015. július 1. napján vagyonkezelésbe kapott, 2015. szeptemberében birtokba vett irodák miatt. Az irodák 2016. évi bérbeadásából származó bevétel kedvezően fog hatni a vagyonkezelési tevékenység eredményére.

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

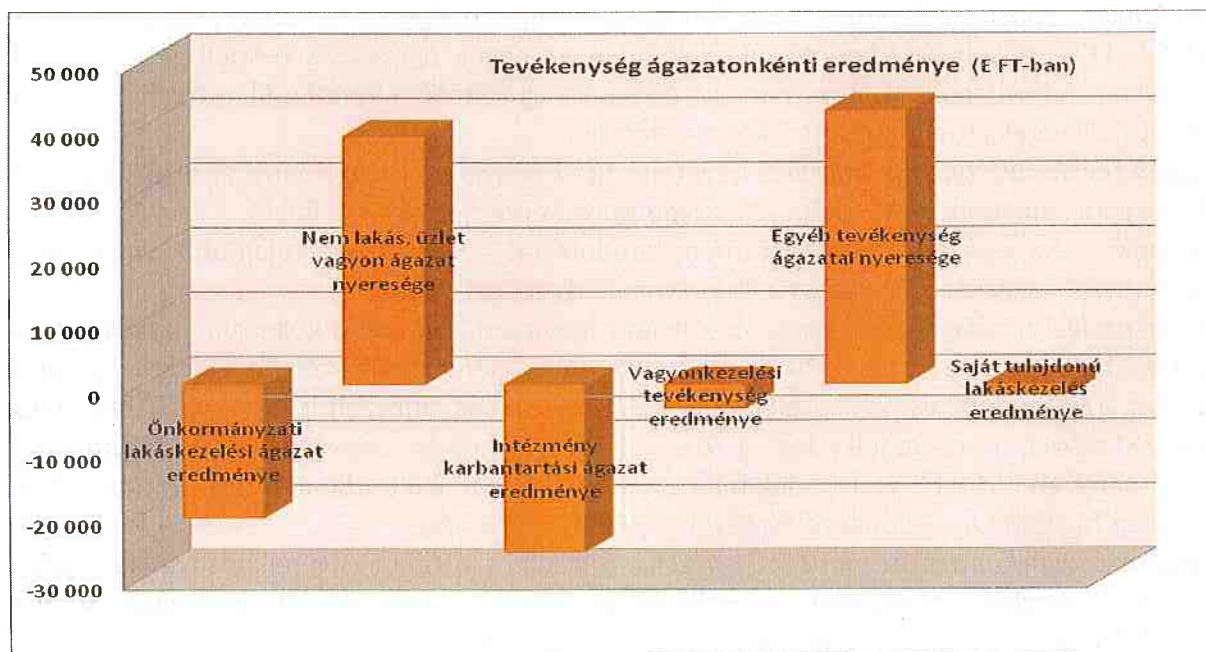
Az **önkormányzati lakáskezelési ágazat** közfeladat ellátása főként a szociálisan bérbe adott lakások veszteséges üzemeltetése és a bizonytalan befolyó bevételek után elszámolt nagy összegű értékvesztés miatt zárt veszteséggel, mely a jövőben is prognosztizálható.

A **saját tulajdonú lakáskezelési ágazat** a Téglás u. 5. A. lépcsőház bérbeadási tevékenységének vesztesége 1 869 E Ft. Az előre nem tervezett őrzésvédelmi és vízköltségek kedvezőtlen hatást gyakoroltak a tervezett eredményre.

A nem lakás, üzletvagyon bérbeadási tevékenység és az egyéb tevékenység ágazat nyereségei kompenzálták a veszteséges ágazatok negatív eredményét. A tervezetthez képest az intézménykarbantartási tevékenység nyeresége csökkent, melynek legfőbb oka, hogy a vállalt felújítási munkálatok tekintetében alacsonyabb mértékű árbevétel arányos nyereséget tudtunk realizálni.

adatok E Ft-ban

Tevékenység ágazatonkénti eredménye	2015. év
Önkormányzati lakáskezelési ágazat eredménye	-20 690
Nem lakás, üzlet vagyon ágazat nyeresége	38 453
Intézmény karbantartási ágazat eredménye	-25 963
Vagyonkezelési tevékenység eredménye	-3 741
Egyéb tevékenység ágazati nyeresége	42 408
Saját tulajdonú lakáskezelés eredménye	-1 869
Összesen	28 599



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, 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 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 és játszótér elkészült, használatba vétele 2014. decemberben megtörtént. A „B” és „C” lépcsőházzal kapcsolatos munkák befejezetlen beruházásként jelennek meg a mérlegben.

- b) A másik csoportot a változatlan formában továbbértékesítésre szánt ingatlanok alkotják, amelyeket készletre vételüket követően, mint áruértékesítést számoltunk el. Beszámolónkban december 31-én már nincsenek készleten, értékesítésük, ELÁBÉ-ként történő elszámolásuk, 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 értékesítésre került 2014. évben 9 db, valamint 2015-ben 3 db ingatlan. Az ingatlan apport részletezése az üzleti jelentés 9. sz. mellékletében található.

2015. évben értékesített apportba kapott ingatlanok	Értékesítés időpontja	Nettó értékesítési ár E Ft
Szárcsa u. beépítetlen terület Hrsz. 21825	2015.03.04.	8 110
Kossuth tér 6. VI/95.	2015.06.12.	6 900
Bocskai 17.	2015.12.14.	50 619
Összesen		65 629

Legnagyobb volumenű a Bocskai u. 17. szám alatti – eredetileg lakóingatlanként nyilvántartott – telekként történő értékesítése volt. 2015. decemberében történő eladásra hosszadalmas, bonyolult előkészületi munkát követően kerülhetett sor. Ehhez 2014. év során szükségessé vált 4 db lakás, valamint 2 db garázs elbontása, 1 db garázs cseréje az Arany J. u. 6. szám alatti ingatlannal, valamint 1 db további garázs megvásárlása. 2015. év elején pedig társaságunk megvásárolt és felújított egy lakást, melyet csereként átadott az utolsó bentlakó tulajdonrészrel rendelkezőnek. Ezt követően az üressé váló épület bontását elvégezte.

Az ingatlanok értékesítési ára a tárgy évben kedvezően alakult, év vége felé emelkedő tendenciát mutatott, értékbecsléssel alátámasztott piaci áron történt.

2014. évtől jelentős ráfordítás keletkezett az apportba kapott ingatlanok felújításához kapcsolódóan, mely 2015. évben is folytatódott.

Apportba kapott ingatlanok címe	Elvégzett munkálatok	Felújítási költség E Ft
Szárcsa u. beépítetlen terület hsz: 21825/128	illeték	37
Bocskai u. 17.	telken lévő ingatlanok kivásárlása, illetékek, bontás	12 676
Máriahegy beépítetlen terület hsz: 10576/314	telek kiegészítés, illeték	18 389
Kossuth tér 6-7. VI./95.	lakás belső felújítása	3 062
Vak-Bottyán u. 21.	szakvélemény	70
Összesen		34 234

Karbantartási feladatok ellátása

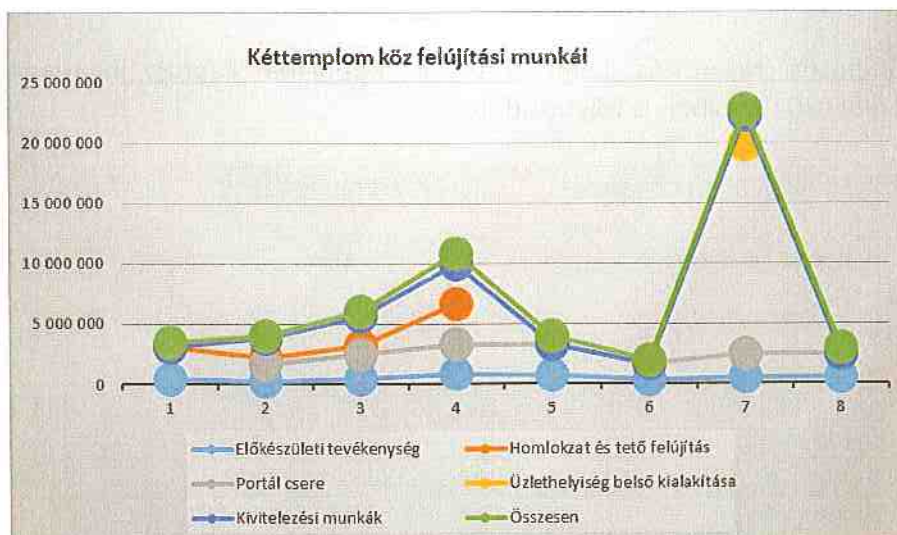
2015. évben összesen 109 648 E Ft-ot költöttünk a kezelésünkben lévő ingatlan vagyon karbantartására, mely a bázisértékhez képest 5,9 % ponttal csökkent. A rendelkezésre álló pénzügyi forrásokból ütemtervnek megfelelően történik a lakások karbantartása. A tervnek megfelelően liftek karbantartására 7 625 E Ft-ot, míg az épületek, lakások hibaelhárítására, karbantartására tervet meghaladóan 82 543 E Ft-ot fordítottunk a kötelezően ellátandó feladatok keretében. A Kft ingatlankarbantartási részlegének munkája szorosan kapcsolódik a lakás- és üzletvagyon ágazatokhoz. Jelentősebb önkormányzati megrendeléseket kapott a részleg 2015. évben: Mátis Kálmán u. 1., Majális u. 2-3. gázszерelési, Horváth Döme utca 12. gázkészülék felülvizsgálati és kéményfelújítási, Műkerti sétány fűtőkorszerűsítési munkái. Fentiekén túlmenően városszerte több, mint 100 db vízóracszerét, külső megrendelésre vízvezeték szerelési feladatokat, valamint tűzcsap megszüntetést is valósítottak meg a részleg munkatársai. Az egyéb- és üzletvagyon állagmegóvó karbantartására 19 480 E Ft-ot fordítottunk ebben az üzleti évben.

Felújítások megvalósítása

A felújítások összértéke 191 652 E Ft. A 2015. év során folyamatosan valósult meg az ingatlan- és lakás felújítások ütemezett, tervszerű végrehajtása.

Kéttemplomközben lévő üzletek felújítása

Uniós forrásból valósult meg a „Szabadság tér és környezetének funkcióbővítő városrehabilitációja” című DAOP-5.1.2/C-14-k2-2014-0001 számú projekt, melynek keretében a Kéttemplomközben lévő 8 üzletet érintően tető- és portálcseré, illetve üzlet felújítás valósult meg. 4 üzlet esetén homlokzat és tető felújításra, minden üzletnél tető- és portálcserére került sor, 1 üzletnél teljes belső felújítás zajlott. Ezen felújítási munkák több hónapot vettek igénybe a bonyolult szakhatósági, műemlékvédelmi előírások figyelembe vétele miatt, azonban a bérlők, vevők, városlakók, turisták maradéktalan elégedettségét, elismerését kivívta a végeredmény. A felújítást két – közbeszerzési eljárás keretében kiválasztott – kivitelező Kft. ütemezetten, határidőre megfelelő minőségben végezte el. Az Európai Unió támogatásból megvalósuló vissza nem térítendő támogatás értéke 56 M Ft volt, melynek projekt könyvvizsgálói ellenőrzése 2015. nyarán megtörtént, a támogatás pénzügyi igénylésre vonatkozóan mindent rendben találtak.



Lakásokhoz kapcsolódó lépcsőházi és egyéb időszerű épület felújításokra tető, csatorna, kémények felújítására jelentős összeget fordítottunk.

Kiemelt fejlesztés volt 2014. évhez hasonlóan a tárgyévben is a Téglás u. 5. szám alatti épületben 40 lakás (B-C lépcsőház) és a hozzá tartozó parkolók kialakítása.

Az előkészítési feladatok, az engedélyes tervezési feladatok és a szükséges hatósági eljárások megvalósultak, a kiviteli terv elkészült. A kivitelező kiválasztása közbeszerzési eljárás keretében történt. A munkaterület átadás-átvételét követően a kivitelezés megkezdődött és az ütemterveknek megfelelően valósul meg. A szakmai munkákat megbízott műszaki ellenőr felügyelte. A Téglás u. B-C lépcsőház december 31-ei készültségi foka 65%.

Téglás u. 5. B-C lépcsőház felújítása kapcsán felmerült jelentősebb műszak előkészítés és kivitelezés költségei

adatok E Ft-ban	
Megnevezés	Összeg
Felújításra vonatkozó építési engedély tervdokumentáció	2 985
Felújítás kiviteli tervdokumentáció	2 985
Homlokzat felújítási engedély díj	36
Közbeszerzési Hatóság díj	460
Hirdetmény módosítás	50
E-napló rendszerhasználati díj	8
Ideiglenes betáp kiépítése (áram)	281
Betonvágás	549
Törmelék elszállítás	2 887
Műszaki ellenőrzés	1 200
Építési kivitelezői munka I-II részszámla	77 555
Befizetendő ÁFA	20 925
Saját teljesítmény (építési munka)	2 259
Hitelkezelési költség ügyleti kamat	752
Rendelkezésre tartási jutalék	242
Vízszelelés anyag	13
Összesen	113 187

A Téglás u. 5. szám alatti B-C épület felújítására 2015. évben 113 187 E Ft-ot fordítottunk.

A fejlesztés forrásai 2015-ben

adatok E Ft-ban		
Megnevezés	Összeg	Megoszlás
Saját forrás		
Apportban kapott ingatlanok értékesítésből származó pénzáramok	65 629	65,7%
Kölcsönszerződés (hitel lehívás)	34 290	34,3%
Összesen	99 919	100,0%

Kintlévőség alakulás kezelése

Társaságunk 2015. III. negyedévében új Kintlévőség kezelési szabályzatot vezetett be a bérleti díj (lakások, ill. üzlethelyiségek), haszonbérleti díj, szolgáltatási díj, földterületek haszonbérleti díja egyéb követelésekre vonatkozóan. Az eljárásrend hosszú távon biztosítja cégünk számára a kintlévőségek volumenének csökkenését. Minden rendelkezésre álló eszközzel folyamatosan élünk, amellyel a kintlévőség állományt csökkenteni lehet, rendszeresen felszólítjuk és felkeressük a hátralékos bérlőket, fizetési meghagyást bocsájtunk ki a több hónap tartozást felhalmozókkal szemben. Azoknál a bérlőknél, akinél látjuk a fizetési hajlandóságot, részletfizetési lehetőséget biztosítunk és együttműködünk az adósságrendezési programban érintettekkel.

A 2015. évi vevőállomány bázisidőszakhoz képest stagnál. A 2015. év eredménye, hogy a nettó lakossági vevő állomány összegében 5,1% pontos csökkenés következett be a bázishoz képest. A lakossági vevő állománynál kiemelkedő mértékű értékvesztés elszámolására került sor. A lakások döntő hányada szociális bérlakás, ami azt is jelenti, hogy az ott lakók jelentős része nehéz anyagi körülmények között él illetve több szempontból hátrányos helyzetű (fiatal házaspár, sok gyerekes, munkanélküli, stb.). Ezek a tényezők jelentősen befolyásolják a bérlők lakbérfizetési képességét és társaságunknál a lakossági kintlévőség alakulását.

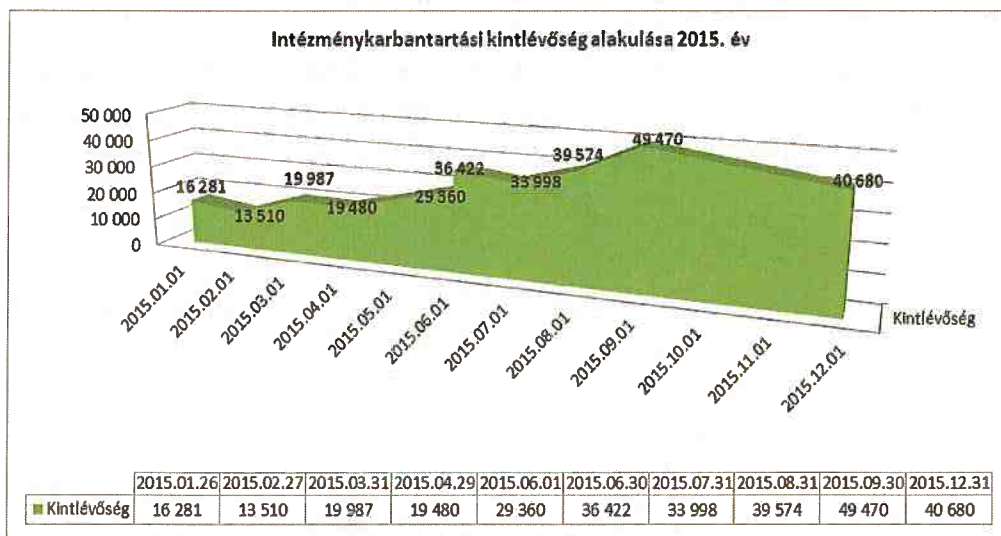
Korosított vevőállomány

Megnevezés	adatok forintban				Összesen
	0-3 hónap	3-6 hónap	6-12 hónap	12 hónap felett	
2014. év tény	44 645 835	16 559 473	24 524 801	56 862 859	142 592 968
2015. év tény	54 894 243	17 870 054	21 271 547	52 190 423	146 226 267
2015. év terv	33 297 000	13 400 000	21 976 000	50 100 000	118 773 000

A tervezetthez képest a korosított vevőállomány jelentős eltérést mutat. Terv szinten nem kalkuláltunk a KLIK által nyolc hónapig gyülemelő ki nem fizetett tartozással. Terv szinten alacsonyabb összegű nem lejárt tartozással számoltunk (0-3 hónap), az intézmény felújításokhoz kapcsolódóan azonban év végére jelentős kivitelezések kerültek kiszámlázásra.

Igen kedvező, 43,9 % pontos az üzletek kintlévőség állományának változása. A csökkenés fő oka a szigorú eljárásrend lefektetése, következetes betartása. Az üzletvagyron bérbeadásának, számlázási és díjbeszedési ügyrend folyamatának szabályozásához készített utasítás tartalmazza többek között a hátralékok fokozott figyelemmel kísérését, mely felszólító levelek, ügyvédi felszólítások szükség szerinti következetes küldését jelenti.

Intézménykarbantartási vevő állomány 11,3% ponttal, 31 819 E Ft-tal emelkedett 2014. évhez képest. Ebből 22 418 E Ft-ot a KLIK kintlévőség állománya tesz ki, mely intézmény tartozását április hónaptól kezdve folyamatosan halmozta. Terv szinten ilyen tétellel nem kalkuláltunk.



A vagyonkezelésbe vett földterületek nettó kintlévőség állománya abszolút összegben 63 E Ft-tal csökkent.

Az egyéb tevékenység kintlévőségének összegéből a legjelentősebb tétel az KMJV-nak számlázott 7 789 E Ft-os kintlévőség.

2015. évben a vevőállományra elszámolt értékvesztés 11 861 E Ft, mely a 2014. évben elszámolt értékvesztésnek közel háromszorosa.

Lakossági kintlévőség alakulása, kezelése

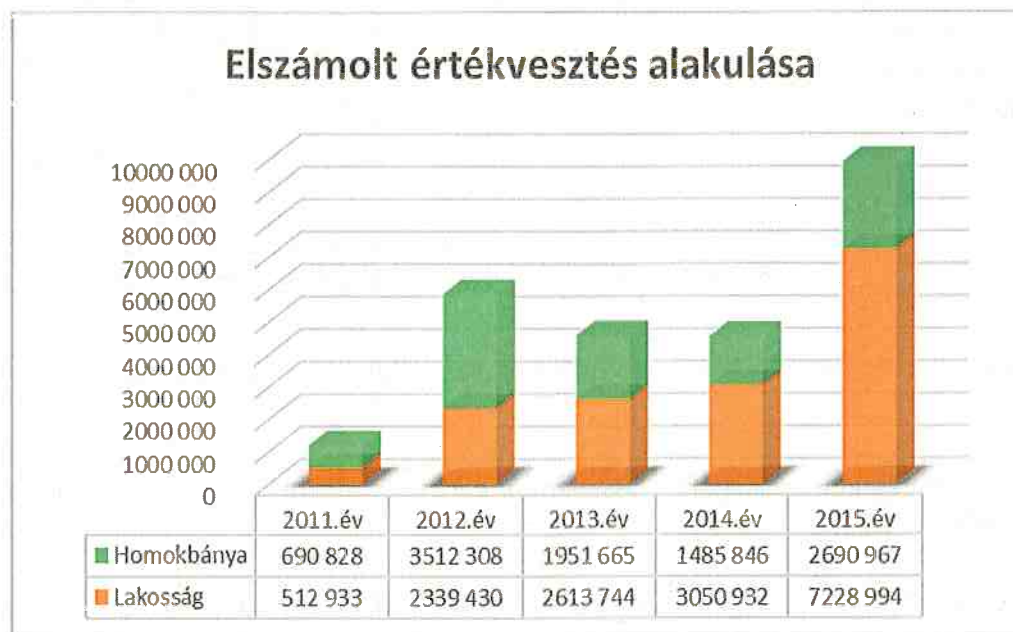
Társaságunknál prioritást jelent a lakossági kintlévőség állomány fokozott figyelése. A lakossági követelés állomány bázisévhez képest 2 849 E Ft-tal csökkent. Lakossági vevőkintlévőségünk további csökkentése érdekében folytatjuk az eddigi sikeres gyakorlatot, minden olyan esetben, amikor a megtérülés nagymértékben valószínűsíthető kezdeményezzük a tartozás behajtását. Az alábbi táblázat a lakossági és homokbányai lakások bérlői által felhalmozott tartozások összegét mutatja, mely tartalmazza a kiköltözött és bentlakók hátralékát is.

adatok forintban

Megnevezés	2013. év	2014. év	2015. év
Homokbányai lakások bruttó kintlévősége összesen	28 546 581	23 446 518	21 759 634
Ebből elszámolt értékvesztés homokbányai lakásokra vonatkozóan 2011-től	6 154 801	7 640 647	10 331 614
Homokbányai lakások nettó kintlévősége összesen	22 391 780	15 805 871	11 428 020
Lakás bérbeadási tevékenység bruttó kintlévősége összesen	64 259 485	66 759 560	70 980 424
Ebből elszámolt értékvesztés lakásokra vonatkozóan 2011-től	5 466 107	8 517 039	15 746 033
Lakás bérbeadási tevékenység nettó kintlévősége összesen	58 793 378	58 242 521	55 234 391
Lakossági bruttó kintlévőség összesen	92 806 066	90 206 078	92 740 058
Elszámolt értékvesztés összesen	11 620 908	16 157 686	26 077 647
Lakossági nettó kintlévőség összesen	81 185 158	74 048 392	66 662 411

A nettó lakossági kintlévőség 2015-re jelentősen csökkent, 7 386 E Ft-tal.

A 2015. évben – az eddigi éveknél jelentősebb – 11 861 E Ft összegű értékvesztést számolt el társaságunk. Az értékvesztés elszámolásával a 2011. év előtt keletkezett felhalmozódott tartozások leírásra kerültek. Évek viszonylatában az értékvesztés elszámolása a következőképpen alakult:

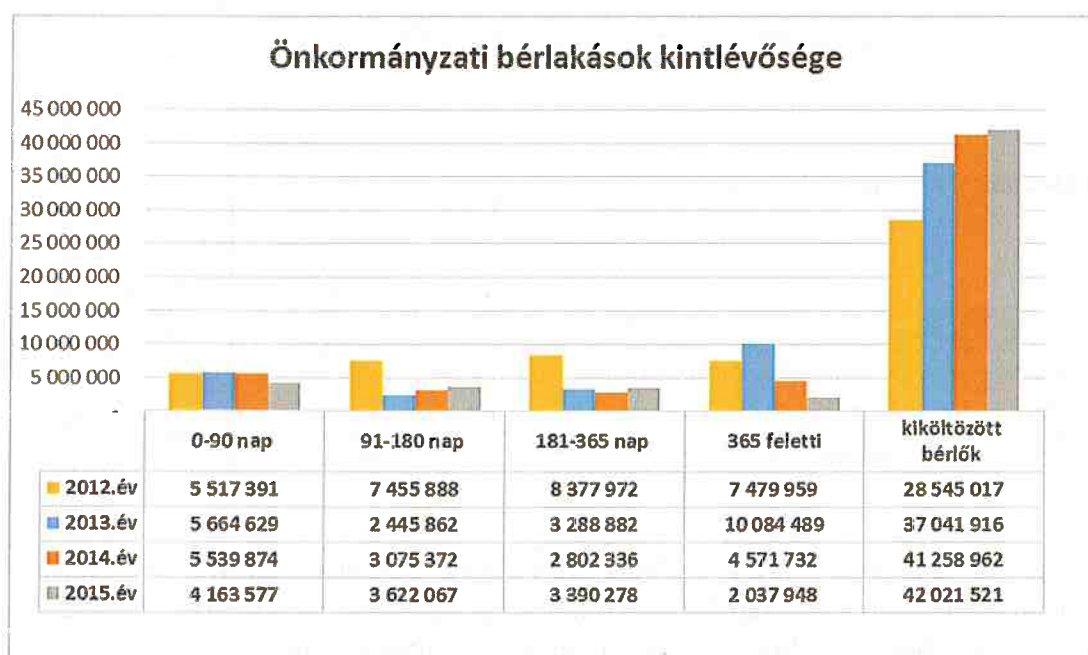


Figyelembe szükséges venni, hogy a lakások 45,3 %-a szociális alapon kerülhet bérbeadásra, mely a fizetési morált is befolyásolja. A lakossági állományt tekintve a bérlőnek több mint 40%-a 50 E Ft-ot meghaladó hátralékkal rendelkezik; mindezen mutató a homokbányai lakások vonatkozásában eléri a 34%-ot.



A bentlakó bérlők közül 724 bérlőnek nincs hátraléka, 310 bérlő 30 E Ft-nál kevesebb, 84 bérlő 30 E Ft- 50 E Ft közötti és 115 bérlő 50 E Ft feletti hátralékkal rendelkezik.

Az Önkormányzati bérlakásban élők által felhalmozott tartozás korosítva



Eredményként tartjuk számon, hogy az előző évekhez képest a bentlakó bérlők tartozása 15 987 E Ft-ról 13 214 E Ft-ra csökkent előző évhez képest. A hátralékok csökkenésére kedvező hatást gyakorol, hogy a bérleti szerződések nagy hányadában legfeljebb csak egy évre köthetőek, a hátralékkal rendelkezők részére a szerződés meghosszabbítása csak indokolt esetben engedélyezett. A bentlakó bérlők hátralékának csökkenésének oka az is, hogy a lakás kiürítési eljárások hatására 39 bérlakás üresedett meg, a nem rendezett tartozás összege 13 600 E Ft. Sajnos ez az összeg egyidejűleg a kiköltözött bérlők állományát megnövelte.

A lakossági kinnlevőség állományára igen kedvezőtlenül hat egyrészt, hogy 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 bérlő tartozása tovább növekedett.

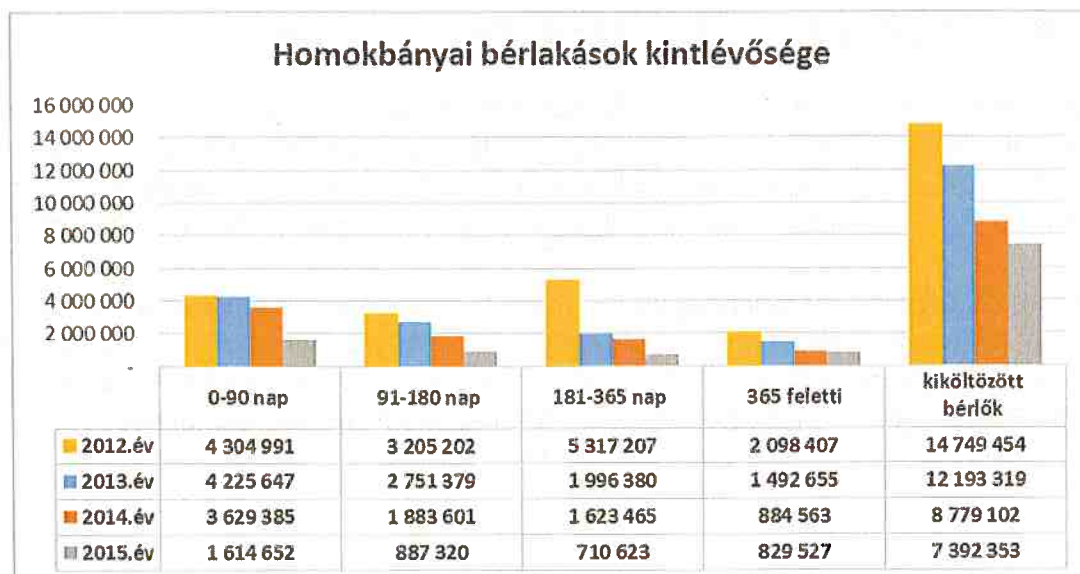
2015. évben 39 bérlővel szemben zárult le, – a követelés érvényesítése érdekében indított – eljárás, mely jellemzően több éve folyamatban volt. Ebből az 5 legnagyobb tartozást felhalmozó bérlő ki nem fizetett bérleti díja 6 479 E Ft, amely az összes követelés közel 50 %-a. Ezen díjtartozóknál a behajtásra tett intézkedéseink várhatóan nem járnak eredménnyel.

adatok forintban

Befejezett bírósági eljárások hatása a kiköltözött állományra		
Megoszlás	Sorszám	Összeg
A hátralék mértéke meghaladja az egy millió forintot:	1.	1 214 590
	2.	1 433 007
	3.	1 169 661
	4.	1 070 441
	5.	1 592 045
	Összesen:	6 479 744
	Darab	Összeg
1.000.000- 400.000,- Ft hátralékot hagyott maga után	3	1 737 194
Tartozás mértéke kevesebb mint 400.000,- Ft	31	5 382 920
Mindösszesen:	39	13 599 858

A homokbányai bérlakások kintlévőségének korosított állománya jelentős csökkenést mutat az előző évekhez képest. A hatékony kintlévőség kezelés (rendszeres telefonos, írásos figyelmeztetések) illetve a bérlők fizetési morálja változásának tudható be a hátralékok csökkenése.

A homokbányán bérlőink 70%-a – több éve 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 következtében ebben a szegmensben a követelések érvényesítését is fokozottabb eredménnyel lehet realizálni.



Kintlévőség kezelési eljárás folyamata, eredményességét befolyásoló tényezők

A hátralékok megfizetése iránt fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezzük. Jogerős fizetési meghagyás alapján végrehajtási eljárást indítunk.

Tapasztalatunk szerint a végrehajtási eljárásban a követelések megtérülésének hatékonysága alacsony. Ennek alapvető oka, hogy az adósok jelentős hányada nem rendelkezik rendszeres jövedelemmel (munkabér, nyugdíj, stb.) vagy a jövedelmét már a bérleti díj, közszolgáltatási díj tartozást megelőző letiltás, illetve korábbi végrehajtást kérő követelése előzi meg. Nem rendelkezik továbbá lefoglalható vagyontárggyal és nincs a tulajdonában ingatlan sem, amely a végrehajtás alapjául szolgáló tartozás fedezetéül szolgálhatna.

Az éves kiszámlázott bérleti díj közel 1/12 része nem kerül megfizetésre a KIK-FOR Kft részére. Kedvezőtlenül hatnak a hátrahagyott hátralékok realizálása szempontjából az elhúzódo végrehajtási eljárások (1-1,5 év időtartam), valamint a kialakult lakossági adósság spirálok miatt nem áll rendelkezésre letiltható jövedelem sem.

A kezdeményezett fizetési meghagyásaink megtérülését tekintve elmondható, hogy 2011-2015 években végrehajtás céljából indított eljárások a 2015. december 31. állapotnak megfelelően több mint több 38%-os megtérülést mutatnak.

Fizetési meghagyásos eljárás 2015.12.31. állapot szerint						
Eljárás indításának éve	2011.év	2012.év	2013.év	2014.év	2015.év	Összesen
Végrehajtásra beadott összeg	11 670 021 Ft	10 356 999 Ft	15 767 789 Ft	15 220 126 Ft	11 910 755 Ft	64 925 690 Ft
Végrehajtási eljárásra megelőlegezett költség	1 052 746 Ft	943 358 Ft	1 759 216 Ft	1 759 216 Ft	1 392 949 Ft	6 907 485 Ft
Befolyt összeg 2015.12.31-ig	6 931 562 Ft	5 467 658 Ft	7 238 214 Ft	3 321 687 Ft	2 156 905 Ft	25 116 026 Ft
Befolyt eljárási költség+kamat 2015.12.31-ig	972 780 Ft	158 749 Ft	300 158 Ft	476 881 Ft	486 140 Ft	2 394 708 Ft
Darabszám	18 db	25 db	53 db	73 db	69 db	238 db
Letiltás	3 db	9 db	15 db	24 db	16 db	67 db
Teljesen megtérült	9 db	11 db	18 db	11 db	6 db	55 db
Folyamatban van	6 db	3 db	12 db	33 db	44 db	98 db
Behajthatatlan	0 db	2 db	8 db	5 db	3 db	18 db

5. § (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 tárgyévi 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 2016. évre tervezett értékesítés nettó árbevétele és adózás előtti eredményterve tekintetében ez előző évhez képest alacsonyabb értékkel kalkulálunk. Az eredményesség alakulására pozitív hatást gyakorol az apportba kapott telek ingatlan értékesítése. Bevételek tekintetében bizonytalansági tényezőként jelentkezik ugyanakkor, hogy a 2009-ben az Önkormányzati intézmények karbantartására kötött szerződés illetve konzorciumi megállapodás 2016. augusztusában lejár. A szerződéssel kapcsolatban információkkal jelenleg nem rendelkezünk, a tevékenység ellátásához kapcsolódóan a szolgáltató kiválasztására várhatóan közbeszerzési eljárás keretében kerül sor.

Az apportba kapott ingatlanok fennmaradó állományában lévő telkek egy része közműfejlesztést igényel. Ugyanakkor 2016 évben kalkulálunk olyan telekértékesítéssel, melynek előkészítési folyamatai 2015. évben lezárultak.

A kiköltözött bérlők tartozásainak állományára jelentősebb összegben tervezünk értékvesztést elszámolni, a tartozások pénzügyi realizálására bírósági eljárást követően is kevés esély mutatkozik.

A Kft. folyamatos működése biztosított, a likviditás fenntartható, a tulajdonos önkormányzattól kapott eddigi megbízások, a bővülő feladatok, a jelenleg előkészítési fázisban lévő egyéb megbízások előrevetítik a cég stabil helyzetét.

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 szerszámainak tárolása, illetve építőanyagok deponálása, továbbá egyes szakipari tevékenység előkészítő feladatai valósulnak meg. E telephelyen történik a részlegek haszongépjárműveinek parkolása is.

e) a vállalkozó által folytatott foglalkoztatáspolitikára.

A 2015. évi feladatainkat 94 fő átlagos létszámmal oldottuk meg. Társaságunknál – a jogszabályi kötelezettségnek megfelelően – január hónapban végrehajtottuk a kötelező minimálbér és garantált bérminimum emelést, valamint a tulajdonosok által jóváhagyott üzleti tervnek megfelelő 2%-os törzsbérfejlesztést. A Kft. fejlődési pályára állítását, eredmények elérését megfelelő

kompetenciákkal rendelkező motivált munkavállaló képes megteremteni. Anyagi ösztönzésként 2016. évre átlagosan 3 %-os törzsbér fejlesztéssel tervezünk, mely nem haladja meg a tulajdonos által jóváhagyott maximális mértéket. Továbbá szakmai és személyiségfejlesztési képzéseket biztosítunk. A munkavállalói nettó jövedelem növeléséhez cafeteria rendszert vezettünk be, mely ugyanakkor a társaság számára lehetővé teszi a költségek hatékonyságának növelését is. A társaság alaptevékenységéhez és feladataihoz a kialakult létszám összetétele és nagysága jelenleg megfelelő.

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. 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 2015. évben pénzügyi instrumentummal nem rendelkezik.

- b) a kockázatkezelési politikát és a fedezeti ügylet politikát,**

A Kft. fedezeti ügyleteket nem bonyolít, a gazdálkodására hatást gyakorló kockázatokat biztosítási szerződés keretében hárítja tovább.

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

Tevékenységi körünkben adódóan az alkalmazott árakat többségében a tulajdonos 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 karbantartásokra, az ingatlanok élettartamát meghosszabbító, értéknövelő felújításokra nem biztosít pénzügyi keretet.

Az intézmény karbantartási tevékenység ármeghatározása hosszabb távú szerződés keretében történt.

A Kft-re gyakorolt hitel- és kamatkockázat minimálisnak mondható, a 2014. évtől igénybevett fejlesztési banki hitel rendelkezésre állási, tőketörlesztési és kamatkondíciói igen kedvezőnek

mondhatók. A társaságunk a Raiffeisen Banknál 60 Milliő Ft összegő folyószámla hitelkerettel rendelkezik. A folyószámla hitel felvételére sem 2014. évben sem 2015. évben nem került sor. Kamatfizetési kötelezettség 3 gépjármő lízingdíja után jelentkezett, ebből 1 db gépjármő hitelszerződése HUF alapú, 2 db gépjármőé pedig EUR alapú. A devizás lízingnél az árfolyamváltozásból adódóan keletkező különbözetet a végtörlesztéssel egyidejőleg kellett rendezni.

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, társaságunk gazdálkodása, pénzügyi, likviditási helyzete a jelenlegi ismereteink alapján hosszabb távon fenntartható.

Kecskemét, 2016. február 15.


Minda Imre László
ügyvezető igazgató



Mellékletek

1. A társaság összesített bevételei-kiadásai
2. Önkormányzati lakáskezelési ágazat gazdálkodásának alakulása
3. Nem lakás, üzletvagyon gazdálkodásának alakulása
4. Vagyonkezelési tevékenység alakulása
5. Intézményi karbantartási tevékenység alakulása
6. Egyéb tevékenység gazdálkodásának alakulása
7. Lakóingatlan karbantartás alakulása
8. Téglás u. 5. szám alatti saját tulajdonú lakások kezelése
9. Apportba kapott ingatlan állomány változása
10. Közzolgáltatásai szerződés keretében ellátott önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadása 2015. évre szóló szakmai beszámolója



A KIK-FOR KFT. ÖSSZESÍTETT BEVÉTELEK-KIADÁSOK
2015. ÉV

eFt

Megnevezés	2014. év	2015. év	2015. év	INDEX BÁZISHOZ	INDEX TERVHEZ
	Bázis	Terv	Tény	%	%
BEVÉTELEK:					
Bérleményszolgáltatásból származó bevétel	169 528	169 715	172 855	102,0%	101,9%
Üzlet és egyéb bérlemény bérbeadásából származó bevétel	169 453	163 310	165 162	97,5%	101,1%
Közvetített szolgáltatásokból származó bevétel	13 753	12 507	28 544	207,5%	228,2%
Készlet értékesítésből származó bevétel	0	0	0	0,0%	0,0%
Apportba kapott ingatlanok árbevétele	96 898	0	73 062	75,4%	0,0%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	449 632	345 532	439 623	97,8%	127,2%
Aktívált saját teljesítmények értéke	18 424	4 500	19 871	107,9%	441,6%
Egyéb bérbeadásból és ingatlan kezelésből származó bevétel	33 209	27 102	29 006	87,3%	107,0%
Társasházkezelésből származó bevétel	20 091	20 097	20 725	103,2%	103,1%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel	29 325	28 767	24 616	83,9%	85,6%
Homokbányai lakások kezeléséből, egyéb kivitelezési tevékenységből származó bevétel	90 088	90 366	104 995	116,5%	116,2%
Egyéb vállalkozási tevékenységből származó bevétel	423 374	261 455	350 153	82,7%	133,9%
Téglás u.5. bérbeadásából származó árbevétel	0	15 766	13 855	0,0%	87,9%
Immateriális javak és tárgyi eszközök értékesítéséből származó bevétel	79 201	90 000	92 391	116,7%	102,7%
Egyéb bevételek	26 708	0	11 926	44,7%	0,0%
Kapott támogatás	4 208	3 430	3 044	72,3%	88,7%
Önkormányzati támogatás Lakáságazat	0	0	3 595	0,0%	0,0%
Egyéb bevételek összesen	706 204	536 983	654 306	92,7%	121,8%
Anyagköltség	149 425	103 639	158 111	105,8%	152,6%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	441 254	287 779	396 717	89,9%	137,9%
Egyéb szolgáltatások értéke	11 779	12 272	12 881	109,4%	105,0%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	60 607	12 920	33 436	55,2%	258,8%
Értékesített saját termelésű készletek értéke	0	0	33 307	0,0%	0,0%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	663 065	416 610	634 452	95,7%	152,3%
Béreköltség	233 926	254 699	246 651	105,4%	96,8%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	22 333	21 719	20 885	93,5%	96,2%
Bérráfordítások	68 621	76 795	71 190	103,7%	92,7%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	324 880	353 213	338 726	104,3%	95,9%
Értéksökkenési leírás	27 066	29 696	33 271	122,9%	112,0%
Egyéb ráfordítások, adók	34 559	41 000	75 831	219,4%	185,0%
Értékesített tárgyi eszközök nettó értéke	13 814	19 256	19 105	138,3%	99,2%
Üzemi tevékenység eredménye	110 876	27 240	31 520	28,4%	115,7%
Pénzügyi műveletek bevételei	554	743	1 009	182,1%	135,8%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	517	4 698	5 185		110,4%
Pénzügyi műveletek eredménye	37	-3 955	-4 176		105,6%
Rendkívüli bevételek	2 787	2 786	1 612	57,8%	57,9%
Rendkívüli ráfordítások	490	390	357	72,9%	91,5%
Adózás előtti eredmény	113 210	25 681	28 599	25,3%	111,4%

Kecskemét, 2016. február 15.



ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSKÉZELÉSI ÁGAZAT
2015. ÉV

eFt

Megnevezés	2014. év	2015. év	2015. év	INDEX BÁZISHOZ	INDEX TERVHEZ
BEVÉTELEK:	Bázis	Terv	Tény	%	%
Lakásbérleményből származó bevétel	161 237	161 424	164 875	102,3%	102,1%
Lift karbantartásból származó bevétel	8 291	8 291	7 980	96,2%	96,2%
Víz- és csatornadíj	7 079	7 330	7 427	104,9%	101,3%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	176 607	177 045	180 282	102,1%	101,8%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0,0%	0,0%
Önkormányzattól kapott támogatás	0	0	3 595	0,0%	0,0%
Anyagköltség	20 037	19 770	18 130	90,5%	91,7%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	41 453	41 612	43 745	105,5%	105,1%
Egyéb szolgáltatások értéke	3 920	3 920	3 090	78,8%	78,8%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	7 368	7 823	12 999	176,4%	166,2%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	72 778	73 125	77 964	107,1%	106,6%
Béreköltség	56 951	57 693	61 018	107,1%	105,8%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	5 350	5 437	4 440	83,0%	81,7%
Bérráulékok	15 838	16 443	16 141	101,9%	98,2%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	78 139	79 573	81 599	104,4%	102,5%
Értékcsökkenési leírás	4 172	4 720	4 041	96,9%	85,6%
Egyéb ráfordítások	5 337	18 000	15 967		88,7%
Központi irányítási költség	15 926	19 534	24 996	157,0%	128,0%
Üzemi tevékenység eredménye	255	-17 907	-20 690		115,5%

Kecskemét, 2016. február 15.



NEM LAKÁS, ÜZLET VAGYON GAZDÁLKODÁS
2015. ÉV

eFt

Megnevezés	2014. év	2015. év	2015. év	INDEX BÁZISHOZ	INDEX TERVHEZ
	Bázis	Terv	Tény	%	%
BEVÉTELEK:					
Üzletbérleményből származó bevétel	168 602	162 460	164 408	97,5%	101,2%
Garázs bérbeadásból származó bevétel	851	850	754	88,6%	88,7%
Víz- és csatornadíj	1 200	1 204	791	65,9%	65,7%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	170 653	164 514	165 953	97,2%	100,9%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	4 500	0	0,0%	0,0%
Egyéb bevételek (kártalanítás, törölt építmény adók bevétele)	16 700	0	4 309	25,8%	0,0%
Egyéb bevételek összesen	16 700	0	4 309	25,8%	0,0%
Anyagköltség	4 540	4 250	6 911	152,2%	162,6%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	25 705	24 494	23 028	89,6%	94,0%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 013	1 030	251	24,8%	24,4%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke (vízdíj)	386	327	239	61,9%	73,1%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	31 644	30 101	30 429	96,2%	101,1%
Béreköltség	56 474	66 160	38 068	67,4%	57,5%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	3 557	3 556	2 803	78,8%	78,8%
Bérráulékok	19 813	18 856	14 196	71,6%	75,3%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	79 844	88 572	55 067	69,0%	62,2%
Értékcsökkenési leírás	12 888	13 688	14 436	112,0%	105,5%
Egyéb ráfordítások	29 032	7 700	15 173	52,3%	197,1%
Központi irányítási költség	13 367	17 241	16 704	125,0%	96,9%
Üzemi tevékenység eredménye	20 578	11 712	38 453	186,9%	
Adózás előtti eredmény	20 578	11 712	38 453	186,9%	

Kecskemét, 2016. február 15.



VAGYONKEZELÉSI TEVÉKENYSÉG
2015. ÉV

eFt

Megnevezés	2014. év	2015. év	2015. év	INDEX BÁZISHOZ	INDEX TERVHEZ
	Bázis	Terv	Tény	%	%
BEVÉTELEK:					
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Egyéb vállalkozási tevékenység (földterületek vagyonkezelése)	8 403	8 403	6635	78,96%	78,96%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	8 403	8 403	6 635	78,96%	78,96%
Anyagköltség	18	0	116		0,00%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	4 528	4 538	6953	153,56%	153,22%
Egyéb szolgáltatások értéke	172	171	151	87,79%	88,30%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0	0,00%	0,00%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	4 718	4 709	7 220	153,03%	153,32%
Béreköltség	1 009	1 141	1096	108,62%	96,06%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	121	123	112	92,56%	91,06%
Bérfelárulék	242	326	252	104,13%	77,30%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	1 372	1 590	1 460	106,41%	91,82%
Értékcsökkenési leírás	32	20	10	31,25%	50,00%
Egyéb ráfordítások	0	0	238	0,00%	0,00%
Központi irányítási költség	660	1 425	1 448	219,39%	101,61%
Üzemi tevékenység eredménye	1 621	659	-3 741		

Kecskemét, 2016. február 15.



INTÉZMÉNYI KARBANTARTÁS
2015. ÉV

eFt

Megnevezés	2014. év	2015. év	2015. év	INDEX BÁZISHOZ	INDEX TERVHEZ
	Bázis	Terv	Tény	%	%
BEVÉTELEK:					
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	3 085	0,0%	0,0%
Intézmények karbantartásából származó bevétel	128 897	127 812	130 102	100,9%	101,8%
Intézmények karbantartásából származó, továbbszámlázott bevétel	45 236	45 240	42 544	94,0%	94,0%
Karbantartási divízió vállalkozási tevékenységéből származó bevétel	240 838	80 000	170 872	70,9%	213,6%
Egyéb bevételek összesen	414 971	253 052	343 518	82,8%	135,7%
Anyagköltség	39 592	27 870	47 652	120,4%	171,0%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	238 033	110 785	177 290	74,5%	160,0%
Egyéb szolgáltatások értéke	453	453	414	91,4%	91,4%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0	0,0%	0,0%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	278 078	139 108	225 356	81,0%	162,0%
Béreköltség	69 368	70 267	68 786	99,2%	97,9%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	5 899	5 208	5 721	97,0%	109,9%
Bérráulékok	17 556	20 027	17 687	100,7%	88,3%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	92 823	95 502	92 194	99,3%	96,5%
Értékcsökkenési leírás	2 194	2 184	1 651	75,3%	75,6%
Egyéb ráfordítások	190	250	186	97,9%	74,4%
Központi irányítási költség	40 223	25 920	53 179	132,2%	205,2%
Üzemi tevékenység eredménye	1 463	-9 912	-25 963		261,9%

Kecskemét, 2016. február 15.



EGYÉB TEVÉKENYSÉG ÁGAZATAI
2015. ÉV

eFt

Megnevezés	2014. év Bázis	2015. év Terv	2015. év Tény	INDEX BÁZISHOZ %	INDEX TERVHEZ %
BEVÉTELEK:					
Egyéb közvetített szolgáltatásból származó bevétel	5 474	3 973	20 129		
Közvetített szolg. (mértőóra alapján)	0	0	197	0,0%	0,0%
Áru értékesítés bevétele	0	0	7 000	0,0%	0,0%
Készlet értékesítéséből származó bevétel	96 898	0	65 629	67,7%	0,0%
Egyéb anyag értékesítés árbevétele	0	0	433	0,0%	0,0%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	102 372	3 973	93 388	91,2%	
Saját előállítású készletek állományváltozása	7 522	0	2 259	30,0%	0,0%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	10 902	0	14 527	133,3%	0,0%
Bérbeadásból származó bevétel - Csányi János Krt. 14.	11 218	3 450	4 067	36,3%	117,9%
Bérbeadásból származó bevétel - Wesselényi u.	3 394	4 500	4 357	128,4%	96,8%
Működtetésből származó bevétel - Homokbánya I.	9 276	9 276	9 618	103,7%	103,7%
Működtetésből származó bevétel - Homokbánya II.	9 276	9 276	9 618	103,7%	103,7%
Apportba kapott ingatlanok árbevétele (Arany J.u.6.1/2. bérleti díj)	1 346	1 344	1 346	100,0%	100,1%
Társasházkezelésből származó bevétel	20 091	20 097	20 725	103,2%	103,1%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya I.	15 761	15 761	13 961	88,6%	88,6%
Központi fűtés, melegvíz szolgáltatásból származó bevétel - Homokbánya II.	12 263	12 263	10 655	86,9%	86,9%
Megrendelésre végzett karbantartásból származó bevétel	19 900	20 134	9 591	48,2%	47,6%
Egyéb tevékenységből származó bevétel	19 682	19 429	39 227	199,3%	201,9%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya I.	50 506	50 803	53 795	106,5%	105,9%
Lakbérből származó bevétel - Homokbánya II.					
Ingatlan, tárgyi eszköz értékesítés	79 201	90 000	92 960	117,4%	103,3%
Káresemény bevétele, késedelmi kamat, bírság	966	0	4 310		0,0%
Egyéb bevételek (kártalanítás)	542	0	196	36,2%	0,0%
Egyéb bevételek (Mátis K. u. 12. meghíúsult értékesítésből származó foglalt bevétele)	8 500	0	0	0,0%	0,0%
Egyéb máshova nem sorolható bevételek	0	0	4 396	0,0%	0,0%
Fizetési meghagyás megtérült költsége	0	0	528	0,0%	0,0%
Költségvetésből kapott (munkaerőpiaci) támogatás	4 208	3 430	3 044	72,3%	88,7%
Egyéb bevételek összesen	266 130	259 763	282 394	106,1%	108,7%
Anyagköltség	75 127	38 620	68 850	91,6%	178,3%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	98 498	75 608	104 933	106,5%	138,8%
Egyéb szolgáltatások értéke	1 199	1 247	2 125	177,2%	170,4%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	5 453	0	20 198		0,0%
Értékesített saját termelésű készletek	47 400	4 770	33 307	70,3%	698,3%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	227 677	120 245	229 413	100,8%	190,8%
Béreköltség	24 296	32 089	29 763	122,5%	92,8%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	2 273	2 245	2 799	123,1%	124,7%
Bérfelrakások	6 684	9 149	7 771	116,3%	84,9%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	33 253	43 483	40 333	121,3%	92,8%
Értékcsokkenési leírás	4 312	1 480	3 009	69,8%	203,3%
Egyéb ráfordítások	0	15 050	44 267	0,0%	294,1%
Értékesítés önköltsége	13 814	19 256	19 105	138,3%	99,2%
Központi irányítási költség	20 911	26 755	33 730	161,3%	126,1%
Üzemi tevékenység eredménye	86 959	37 467	41 816	48,1%	111,6%
Pénzügyi műveletek bevételei	554	743	1 009	182,1%	135,8%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	517	518	1 672	323,4%	322,8%
Pénzügyi műveletek eredménye	37	225	-663		
Rendkívüli bevétel	2 787	2 786	1 612	57,8%	57,9%
Rendkívüli ráfordítások	490	390	357	72,9%	91,5%
Rendkívüli eredmény	2 297	2 396	1 255	54,6%	52,4%
Adózás előtti eredmény	89 293	40 088	42 408	47,5%	105,8%

Kecskemét, 2016. február 15.

**KARBANTARTÁSI TEVÉKENYSÉGEK****2015. év**

eFt-ban

Megnevezés	2014. év	2015. év	2015. év	INDEX BÁZISHOZ	INDEX TERVHEZ
	Bázis	Terv	Tény	%	%
Karbantartás					
– Saját és külső kivitelező által végzett	79 581	79 620	82 543	103,7%	103,7%
– Lift karbantartás	7 710	7 900	7 625	98,9%	96,5%
Lakás karbantartás összesen:	87 291	87 520	90 168	103,3%	103,0%
Nem lakás karbantartás összesen:	33 292	29 061	19 480	58,5%	67,0%
Karbantartás mindösszesen:	120 583	116 581	109 648	90,9%	94,1%

INGATLANFELÚJÍTÁSOK ÉS BERUHÁZÁSOK ALAKULÁSA**2015. év**

eFt-ban

Megnevezés	2014. év	2015. év	2015. év	INDEX BÁZISHOZ	INDEX TERVHEZ
	Bázis	Terv	Tény	%	%
Téglás u. 5. sz. alatti B-C lépcsőház felújítása	200 034	201 993	113 187	56,6%	56,0%
2015. évben 40 lakás felújítása					
Parkoló	0	0	317	0,0%	0,0%
Kéttemplomköz projekt DAOP	2 456	56 992	53 814		94,4%
Téglás u. 5/A. lépcsőház felújítása	6 248	0	0	0,0%	0,0%
Apportba kapott ingatlanok felújításához kapcsolódó ráfordítások	984	0	0	0,0%	0,0%
Épületek külső, belső felújítása és egyéb gépészeti felújítás	2 198	2 000	1 288	58,6%	64,4%
Egyéb felújítás (üzletek)	7 688	9 100	8 081	105,1%	88,8%
Egyéb beruházás, fejlesztés	6 498	8 300	8 504	130,9%	102,5%
Vagyonértékű jogok	511	500	2 716		
Integrált szoftver beszerzése vagy további Libra modulok	0	14 500	0	0,0%	0,0%
Hardver eszközök	572	3 000	1 716	0,0%	57,2%
Vagyonkezelésbe kapott ingatlanon végzett felújítás saját forrásból	0	0	2 029	0,0%	0,0%
Felújítás, beruházás összesen:	27 155	296 385	191 652	705,8%	64,7%

Kecskemét, 2016. február 15.



**TÉGLÁS U. 5. SZÁM ALATTI
SAJÁT TULAJDONÚ LAKÁSOK KEZELÉSE
2015. ÉV**

Megnevezés	2015. év	2015. év	INDEX TERVHEZ
BEVÉTELEK:	Terv	Tény	%
Lakásbérleményből származó bevétel	11 770	11 166	94,87%
Üzemeltetési díj árbevétele	1 598	1 319	82,54%
Fűtés- melegvíz szolgáltatásból származó bevétel	2 018	1 158	57,38%
Parkolódíjból származó bevétel	380	212	55,79%
Belföldi értékesítés árbevétele összesen	15 766	13 855	87,88%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0,00%
Anyagköltség	3 139	2 573	81,97%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 416	1 066	75,28%
Egyéb szolgáltatások értéke (biztosítási díj)	240	137	57,08%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0,00%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	4 795	3 776	78,75%
Béreköltség	1 120	1 040	92,86%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	61	0,00%
Bérjárulékok	319	292	91,54%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	1 439	1 393	96,80%
Értékcsökkenési leírás	3 816	5 298	138,84%
Egyéb ráfordítások	0	0	0,00%
Központi irányítási költség	1 281	1 744	136,14%
Üzemi tevékenység eredménye	4 435	1 644	37,07%
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0,00%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	4 180	3 513	84,04%
Pénzügyi műveletek eredménye	-4 180	-3 513	84,04%
Rendkívüli bevétel	0	0	0,00%
Rendkívüli ráfordítások	0	0	0,00%
Rendkívüli eredmény	0	0	0,00%
Adózás előtti eredmény	255	-1 869	

Kecskemét, 2016. február 15.



APPORTBA KAPOTT INGATLANOK ÁLLOMÁNYÁNAK VÁLTOZÁSA

2015. év

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
Domby L. u.	10576/187	765	készlet	3 500 000 Ft		3 500 000 Ft
Domby L. u.	10576/312	1536	készlet	6 900 000 Ft		6 900 000 Ft
Szárcsa 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. fszt. 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. fszt. 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	110 800 000 Ft	165 300 000 Ft

Kecskemét, 2016. február 15.

Közzolgáltatásai szerződés keretében ellátott önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadása

2015. évre szóló szakmai beszámolója

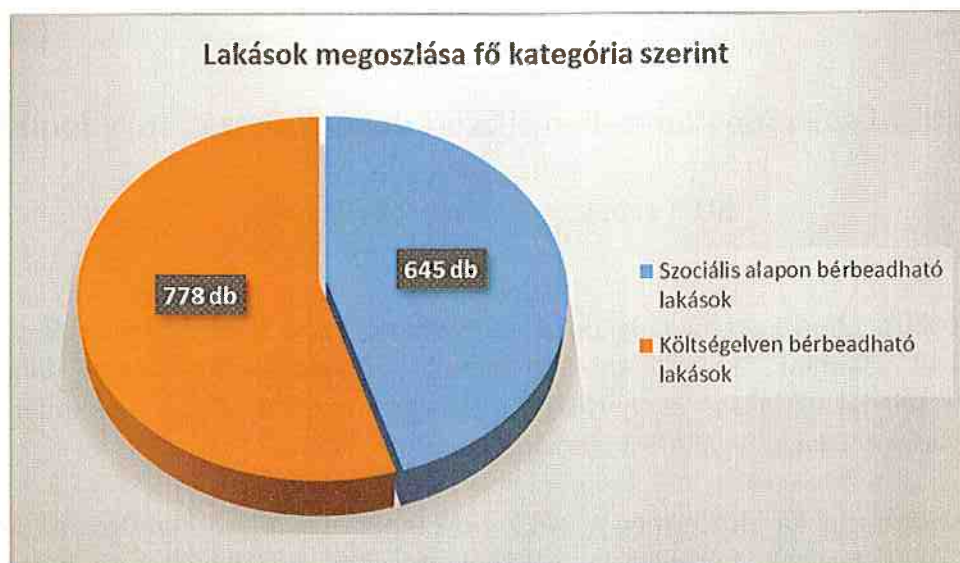
A 2011. évi CLXXXIX. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény 3. § (1) 9. pontja alapján helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat a lakás- és helyiséggazdálkodás, melyet 2015. november 1. napjával kezdődően társaságunk közzolgáltatási szerződés keretében lát el.

Számos előkészületi munka előzte meg a 2015. november 1. napjától hatályos az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadása céljából létrejött közzolgáltatási szerződést, mely lakásgazdálkodási szempontból jelentős feladatbővüléssel járt. A feladat átvétel zökkenőmentes volt annak köszönhetően, hogy 2015. I. félévben számos fejlesztés történt: adatbázisok kialakítására, számos részterület, pl. bérleményellenőrzési rendszer, belső munkafolyamatok megújítására, díjbeszedés megszüntetésére – ezzel összefüggésben – hosszabb ügyfélfogadási idő bevezetésére került sor. Új bérleti szerződések, bérleményellenőrzési jegyzőkönyv segíti a részleg munkavállalóinak munkáját. A lakás ágazat szerteágazó, sokrétű fejlesztése megkönnyítette a zavartalan, kiegyensúlyozott átadás-átvételt, valamint folyamatos, nyugodt működési feltételeket biztosított mind az ügyfelek, mind a Kft. régi és új dolgozói számára.

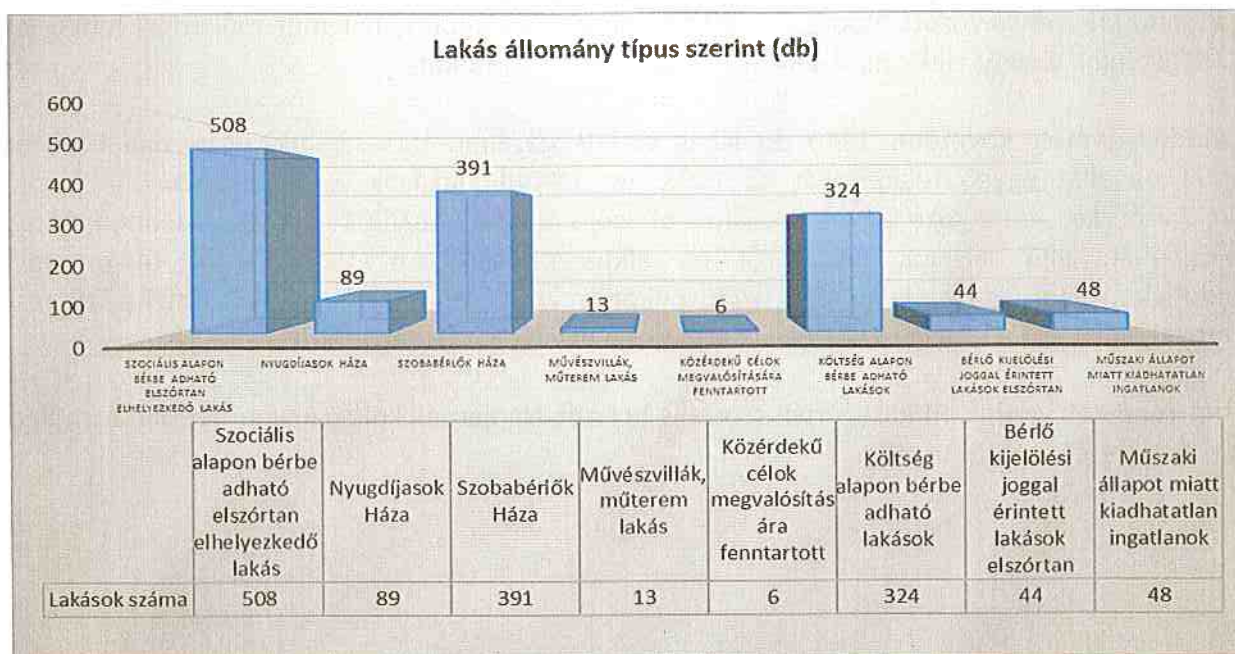
Az átadás-átvételt követően 1440 db lakás vonatkozásában társaságunk gyakorolja bérbeadási jogokat és ellát egyéb feladatokat az 1993. évi LXXVIII. lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályairól szóló törvény, 22/2015. (X.22.) az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről, 42/1996 (XI.4.) önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló önkormányzati rendelet, 244/2015. (XI.4.) EtB számú határozat, valamint a lakáshasznosítási javaslat és a belső eljárásrend előírásai alapján.

Lakbér rendelet szerinti fő kategóriák szociális helyzet alapján és költségelven bérbeadásra kerülő lakások lakbérét határozza meg.

Az 1440 db nyilvántartott lakásból 1423 db-ot hasznosítunk bérbeadással. A bérbeadással hasznosított lakásállomány 45,3%-a szociális helyzet alapján, 54,7%-a költségelven kerülhet bérbeadásra.



Lakás hasznosítási koncepcióban a fő kategóriák további megbontásban szerepelnek típusok szerinti csoportosításban.

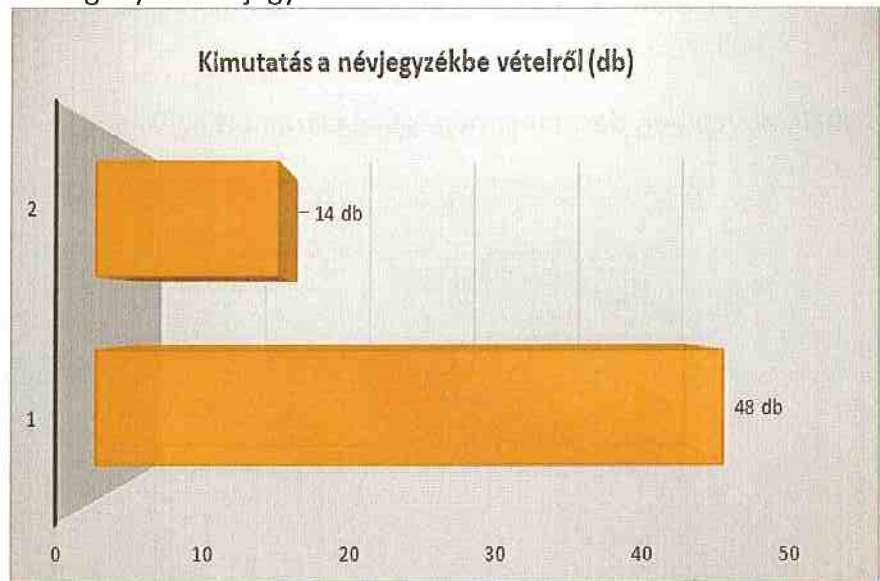


1423 db lakás 3,4%-a rendkívül rossz műszaki állapot miatt kiadhatatlan, felújítása nem gazdaságos.

Legjelentősebb változás, hogy a szociális helyzet alapján bérbe adott lakásoknál megszűnt a pályázat, helyette 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 jelent meg, mely biztosítja minden érintett számára az objektivitást. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának lakásgazdálkodásának kiemelt feladatainak ellátását többlet munkaerő felvételével lehetett megoldani. A korábbi Jogi Osztály Lakás csoportjától 2 munkavállaló átvételére került sor, valamint 1 fő ügyintéző lett a feladathoz rendelve.

2015. november, december hónapban szociális helyzetre tekintettel 100 fő érdeklődőből 62 fő kérte névjegyzékbe vételét. A névjegyzékbe vételt kérők 22,6%-a elutasító határozatot kapott. Az elutasítás legfőbb oka, hogy a bérlok jövedelme nem éri el a 28 500 Ft-ot, az öregségi nyugdíjminimum összegét. 48 kérelmező kérelmét jóváhagyták, felkerült a

lakásigénylési névjegyzékbe.



Adott időszakban korábbi bizottsági döntés alapján szociális helyzetre való tekintettel 5 család került elhelyezésre, míg költségelven bérbe adott lakásba 16 család (kérelmező) költözött be.

2015. évi üresedésre vonatkozó statisztikai adatok:

- elhunyt bérlo után megüresedett lakások száma:	13 db
- jogcím nélküli lakáshasználat megszüntetése (kilakoltatás):	29 db
- bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése:	12 db
- vásárlás és csere útján az önkormányzat birtokába került lakások:	0 db
- Nyugdíjasok Házában megüresedett lakások:	6 db
- Fiatal Házak Otthonában megüresedett lakások:	22 db
- megüresedett költségelven meghatározott bérleti díjú lakások:	16 db
- megüresedett szolgálati lakásokra:	24 db

Feladatkörhöz kapcsolódóan nyilvántartási kötelezettség is kapcsolódik, melynek feltételrendszere kialakításra került. A közszolgáltatási kötelezettségből eredő költségek fedezetének biztosítása érdekében támogatási szerződés megkötésére is sor került.

A 31.128-12/2015. iktatószámú támogatási szerződés szerinti működési célú támogatás 3 595 E Ft összegben átutalásra került, az elszámolási időszakban felmerült működési költségek finanszírozása megtörtént.

A közszolgáltatási 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 közszolgáltatással 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.

2015. november, december hónapban elszámolt költségek

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2015. november	2015. december	Összesen
Anyagjellegű ráfordítások	978	1759	2737
Anyagköltség	0	328	328
- ebből üresen álláshoz kapcsolódó költség	0	328	328
Igénybevett szolgáltatások	978	1 431	2 409
- ebből üresen álláshoz kapcsolódó költség	978	1027	2 005
Személyi jellegű ráfordítások	898	949	1847
Bér költség	673	713	1 386
Személyi jellegű egyéb	33	33	66
Bérjárulék	192	203	395
Összesen	1 876	2 708	4 584

2015. november hónapban felmerült költségeknél a legnagyobb volument az üresen állás miatti igénybevett fűtésdíj (978 E Ft) teszi ki. 2015. decemberében 328 E Ft anyagköltségként az üresen álláshoz kapcsolódóan felmerült víz, gáz, áram összege jelenik meg, valamint az igénybevett fűtés díj 1 027 E Ft-ra emelkedett, mely az előző hónaphoz viszonyítva szintén a legnagyobb nagyságrendben felmerült költség.

A 31.128-12/2015. iktatószámú támogatás elszámolási összesítése 2015. november, december hónapban

Megnevezés	Összeg (E Ft-ban)
Támogatás	3 595
Elszámolt költségek	4 584
Különbség	- 989

Működési célú támogatási összeget, felmerült költségeket társaságunk elkülönítetten tartja nyilván, közszolgáltatási tevékenységéről szakmai és pénzügyi beszámolót készít, melyet a KMJV lakásgazdálkodási feladatokat ellátó szervezeti egységnek nyújt be.

Független könyvvizsgálói jelentés

a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

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

2015. évi tulajdonosi beszámolójához

Elvégeztük a **KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó KFT** mellékelt 2015. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a **2015. december 31-i** fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **1.765.971 E Ft**, a mérleg szerinti eredmény **24.366 E Ft** (nyereség) – és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függnének. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Véleményünk szerint az éves **beszámoló megbízható és valós képet ad** a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. **2015. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi**

helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó **jövedelmi helyzetéről** a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Elvégeztük a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó KFT 2015. évi éves beszámolójához kapcsolódó, 2015. december 31-i fordulónapra vonatkozó üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a gazdálkodó nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó KFT 2015. évi üzleti jelentése a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó KFT 2015. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Kecskemét, 2016. március 9.



Gaudit KFT

6044. Kecskemét, Belsőnyír 325/E
000393



Kovácsné Bordás Gabriella
könyvvizsgáló
002185

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Kivonat

a KIK-FOR Kft-nél 2016. április 13-én megtartott
Felügyelő Bizottsági ülésének jegyzőkönyvéből

3/2016. (IV.13.) sz. FB-határozat:

Az évközi ellenőrzések során szerzett tapasztalatokat és a beszámolóról készített könyvvizsgálói jelentést figyelembe véve, a Felügyelő Bizottság a KIK-FOR Kft. 2015. évről készített éves beszámolóját az alábbi adatokkal egyhangúlag, 5 igen szavazattal a tulajdonosnak elfogadásra javasolja:

Befektetett eszközök	1 409 651 E Ft
Forgóeszközök	331 044 E Ft
Aktív időbeli elhatárolások	25 276 E Ft
Saját tőke	1 059 139 E Ft
Céltartalékok	0 E Ft
Kötelezettségek	554 714 E Ft
Passzív időbeli elhatárolások	152 118 E Ft
Mérlegfőösszeg	1 765 971 E Ft
Adózás előtti eredmény	28 599 E Ft
Mérleg szerinti eredmény	24 366 E Ft

A KIK-FOR Kft. 2015. éves beszámolójáról és gazdasági tevékenységéről az egyszemélyes Tulajdonos részére a Felügyelő Bizottság – az érvényes jogszabályokon alapuló kötelezettségének eleget téve – megvizsgálta a KIK-FOR Kft. 2015. 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 mutatják be a vállalkozás vagyoni pénzügyi és jövedelmi helyzetét, ezekről megbízható és valós képet adnak.

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


Pászti András

elnök

A jegyzőkönyvi kivonatot

hitelesítette:



Dr. Brúszel László

elnök-helyettes

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Kivonat

a KIK-FOR Kft-nél 2016. április 13-án megtartott
Felügyelő Bizottsági ülésének jegyzőkönyvéből

4/2016. (IV.13.) sz. FB határozat:

A Felügyelő Bizottság egyhangúlag, 5 igen szavazattal javasolja a tulajdonosnak, hogy a KIK-FOR Kft. 2015. évi 24 366 E Ft adózott eredményét eredménytartalékba helyezze és abból a Társaság az üzletvagyon ingatlan állományának beruházásait finanszírozza.



Pásztai András

elnök

A jegyzőkönyvi kivonatot

hitelesítette:



Dr. Brúszel László

elnök-helyettes

